

**Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá****ACTA No. 07-2023****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 31 de julio de 2023**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 10:00 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

**SECRETARIA TÉCNICA:**

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

**INVITADOS PERMANENTES**

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

<b>Elizabeth Marciales Daza</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Laura Vanessa Bolaños Lozano</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Miguel Ángel Andrade Díaz</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Nestor Vanegas Vanegas</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
<b>Camilo Amado Godoy</b>	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

### INVITADOS

Nombre	Entidad
<b>Nagia Alexandra Pinto Fajardo</b>	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.
<b>Adriana del Pilar Vergara Sanchez</b>	Secretaría Distrital del Hábitat

### ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del Estudio de los casos
  - 2.1 CASO 2252
  - 2.2 CASO 2302
  - 2.3 CASO 2304
  - 2.4 CASO 2309
  - 2.5 CASO 2313
  - 2.6 CASO 2314
3. Propositiones y varios

### DESARROLLO:

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

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

**Javier Jiménez-** Delegado de la sociedad colombiana de arquitectos  
**Iván Casas** – Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.  
**Armando Palomino-** Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando interno 3-2023-5322 de la SDHT, delega a la Doctora Iveth Lorena Solano para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

## **APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.**

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

## **2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS**

### **2.1. CASO 2252**

#### **1. DATOS GENERALES**

<b>INTERESADA:</b>	Libia Amanda Torres Jiménez
<b>RADICADO:</b>	1-2022-35581.
<b>CURADORA:</b>	Ernesto Jorge Clavijo Sierra, Curador Urbano 1 y Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana 3.
<b>SOLICITUDES:</b>	14-1-1137 del 01 de diciembre de 2014 y 11001-3-21-2291 del 22 de diciembre de 2021.
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Urbanización y Construcción y Modificaciones de Licencia Vigente.
<b>LICENCIAS:</b>	RES 15-1-0590 del 05 de noviembre de 2015, fecha ejecutoria 02 de diciembre de 2015 y MLC 11001-3-22-1971 del 01 de septiembre de 2022.
<b>MODALIDADES:</b>	Obra Nueva y Demolición Total.
<b>PROYECTO:</b>	<b>ALMA 72</b>
<b>USOS:</b>	Vivienda Multifamiliar No VIS, Comercio Vecinal A, Servicios Profesionales Técnicos Especializados Zonal, Personales Alimentarios Zonal y Empresariales Financieros Urbana.
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	AK 24 71 A 85 (Actual)
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	72 HUB
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decretos Distritales 262 de 2010, 327 de 2004 y 080 de 2016.
<b>UPZ:</b>	UPZ 98 Los Alcázares - Localidad de Barrios Unidos

## **2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

Mediante el radicado No. 1-2022-35581, la Subdirección de Perención de la Secretaria Distrital del Hábitat traslada a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías de Bogotá la petición de la señora Libia Amanda Torres Jiménez, en el cual solicita: “... ordenar la garantía de la Autosuficiencia de la primera etapa y que cumpla por parte del vendedor inicial y sus operadores, que no se modifiquen aspectos de:

1). Volumetría.

2). Usos, estacionamientos y equipamiento comunal ya aprobados para la Primera Etapa”.

### 3. HECHOS

- 3.1. Con el radicado No. **14-1-1137 del 01 de diciembre de 2014**, ante la Curaduría Urbana No. 1 se solicita **Licencia de Urbanización y Construcción** en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para predio de la AK 24 71 A 85.
- 3.2. El Curador Urbano No. 1 Ernesto Jorge Clavijo Sierra, mediante la **Resolución No. RES 15-1-0590 del 05 de noviembre de 2015**, resuelve: “... *Aprobar el Proyecto Urbanístico de la urbanización denominada 72 HUB, elaborado para el predio... nomenclatura AK 24 71 A 85, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, con plano topográfico 21/3 denominado LOTE, CALLE 72 CARR. 24 y cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en el Plano identificado con el No. CUI-BU21/4-06, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución...*”.
- 3.3. Mediante la **RES 15-1-0590 del 28 de septiembre de 2016**, se aprueba la **modificación de la Licencia vigente No. 15-1-0590**, “... *CONCEDIDA EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN 17 PISOS Y 3 SÓTANOS, CON USOS DE COMERCIO ZONAL, SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL Y VECINAL, SERVICIOS EMPRESARIALES – FINANCIEROS DE ESCALA URBANA Y ZONAL, SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE ESCALA ZONAL, SERVICIOS ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR, SEGÚN PLANOS Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA, LA MODIFICACIÓN ES SUSTANCIAL, EN EL PREDIO URBANO...*”
- 3.4. Con la **RES 15-1-0590 del 20 de junio de 2017**, se concede la **modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 15-1-0590**, “... *PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA DOSCIENTAS OCHO (208) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON DOSCIENTOS OCHO (208) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES Y CUARENTA Y UN (41) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES DE VIVIENDA, QUINCE (15) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA VECINAL, TRES (3) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA URBANA, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA ZONAL, DIECISEIS (16) UNIDADES DE SERVICIOS ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL Y QUINCE (15) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, CON DOSCIENTOS DIECINUEVE (219) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y CIENTO NOVENTA Y SEIS (196) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES DE COMERCIO Y SERVICIOS, DEL TOTAL DE CUPOS VEINTIUNO (21) CUPOS CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, Y TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (359) BICICLETEROS ...*”
- 3.5. El **16 de julio de 2018**, mediante la **RES 15-1-0590**, se aprueba la **modificación de la licencia de construcción vigente No. 15-1-0590**, “... *PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA DOSCIENTAS OCHO (208) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON DOSCIENTOS OCHO (208) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES Y CUARENTA Y UN (41) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES DE VIVIENDA, CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA VECINAL, TRES (3) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA URBANA, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA ZONAL, DIECISEIS (16) UNIDADES DE SERVICIOS ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL, Y QUINCE (15) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, CON DOSCIENTOS DIECINUEVE (219) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y CIENTO NOVENTA Y SEIS (196) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES DE COMERCIO Y SERVICIOS, DEL*

*TOTAL DE CUPOS VEINTIUNO (21) CUPOS CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, Y TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (359) BICICLETEROS... ”.*

- 3.6. Posteriormente, se aprueba una nueva **modificación de la Licencia de Construcción vigente 15-1-0590**, bajo la **RES 15-1-0590 del 26 de diciembre de 2018**, “... *APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA: SECTOR 1: DOSCIENTAS OCHO (208) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), TRESCIENTOS CUARENTA Y UN (341) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES DE VIVIENDA, OCHENTA Y UN (81) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES DE VIVIENDA, TRES (13) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA VECINAL, SEIS (6) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA ZONAL, DOCE (12) UNIDADES DE SERVICIOS ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL, CATORCE (14) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO – DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO DE ESCALA URBANA, CIENTO CUARENTA Y SEIS (146) BICICLETEROS, DEL TOTAL DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTO OCHO (8) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. SECTOR 2: CIENTO TREINTA (130) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CIENTO NUEVE (109) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES DE VIVIENDA, TRES (3) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA URBANA, CINCO (5) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, TRES (3) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, CINCUENTA Y TRES (53) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES DE COMERCIO Y SERVICIOS, SETENTA (70) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES DE COMERCIO Y SERVICIOS, CIENTO DIECISIETE (117) BICICLETEROS, DEL TOTAL DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTO NUEVE (9) CUMPLEN DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD... ”*
- 3.7. Mediante la **MLC 11001-3-19-2239 del 18 de diciembre de 2019**, se concedió **modificación de la Licencia de Construcción No. 15-1-5090**, “*APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA: SECTOR 1: DOSCIENTAS OCHO (208) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), TRESCIENTOS CUARENTA Y UN (341) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES DE VIVIENDA, OCHENTA Y UN (81) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES DE VIVIENDA, DOCE (12) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA VECINAL, SEIS (6) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA ZONAL, DOCE (12) UNIDADES DE SERVICIOS ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL, DOCE (12) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA, DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO DE ESCALA ZONAL, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO DE ESCALA URBANA, CIENTO CUARENTA Y SEIS (146) BICICLETEROS, DEL TOTAL DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTO OCHO (8) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. SECTOR 2: CIENTO TREINTA (130) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CIENTO SIETE (107) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES DE VIVIENDA, TRES (3) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA URBANA, CINCO (5) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, TRES (3) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, CINCUENTA Y TRES (53) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES DE COMERCIO Y SERVICIOS, SETENTA (70) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES DE COMERCIO Y SERVICIOS, CIENTO DIECISIETE*

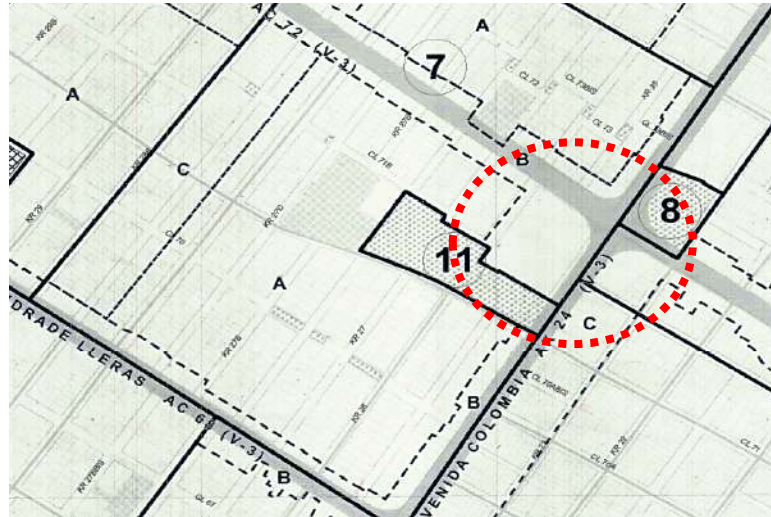
*(117) BICICLETEROS, DEL TOTAL DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTO NUEVE (9) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD...*”

- 3.8. El **03 de febrero de 2022**, la Curaduría Urbana No. 3 expide una **nueva licencia** mediante la **Resolución No. 11001-3-22-0292 del 03 de febrero de 2022**, “*Por la cual se concede una nueva Licencia de Urbanización y Construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Resolución No. RES 15-1-0590 del 5 de noviembre de 2015...*”.
- 3.9. Con el acto administrativo No. **11001-3-22-1971 del 01 de septiembre de 2022**, se otorga **modificación a la licencia de construcción vigente, 15-1-0590** del 05 de noviembre de 2015, “... *PARA LA PRIMERA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO 72 HUB, EL CUAL CONSTA DE UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA: DOSCIENTAS OCHO (208) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), DOCE (12) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA ZONAL, DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE ESCALA VECINAL, SEIS (6) UNIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS DE ESCALA ZONAL, DOCE (12) UNIDADES DE SERVICIOS ALIMENTARIOS DE ESCALA ZONAL, DOCE (12) UNIDADES DE COMERCIO ZONAL, UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA, DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO DE ESCALA ZONAL, UNA (1) DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO DE ESCALA URBANA, EL PROYECTO CUENTA CON DOSCIENTOS NOVENTA Y UN (291) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS/RESIDENTES, OCHENTA Y UN (81) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DENTRO DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS SE HABILITAN DIEZ (10) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y SIENCO SESENTA Y TRES (163) CUPOS PARA BICICLETAS; SE PREVEN CINCUENTA (50) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA FUTURO DESARROLLO DE LA ETAPA 2...” (Sublíneas fuera de texto).*

#### **4. CONSIDERACIONES**

##### **4.1. MARCO NORMATIVO**

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización y Construcción (01 de diciembre de 2014), se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ No. 98 – Los Alcázares mediante el Decreto Distrital 262 del 07 de julio de 2010, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 7, Subsectores de Usos IV y Edificabilidad B, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios y Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística, el cual tratándose de un predio urbanizable no urbanizado, le aplican las normas para el Tratamiento de Desarrollo.



*Ubicación del predio en la UPZ 98 – Los Alcázares*

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 262 de 2010 (UPZ 98 – Los Alcázares), 327 de 2004 (Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo) y 080 de 2016 común a todas las UPZ.

## 5. ASPECTOS DEL ANALISIS

### 5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

#### 5.1.1. APROBACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO 72 HUB – RES 15-1-0590:

Del estudio realizado se concluye que la Licencia de Urbanización concedida mediante el acto administrativo No. **RES 15-1-0590 del 5 de noviembre de 2015**, por el Curador Urbano No. 1 Ernesto Jorge Clavijo Sierra, para la solicitud No. 14-1-1137 del 01 de diciembre de 2014; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

#### 5.1.2. APROBACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO - MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE RES 11001-3-22-1971:

Del estudio efectuado se concluye que la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente concedida mediante el acto administrativo No. **11001-3-22-1971 del 01 de septiembre de 2022**, por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, para la solicitud No. 11001-3-21-2291 del 22 de diciembre de 2021; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

## 6. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS

### 6.1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

#### 6.1.1. RESPECTO DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD:

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

**“ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD.**

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

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

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

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

- a. La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.
- b. Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados



*como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.*

- c. Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.*

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

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

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

Así las cosas, ubicándose el predio según el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en el Tratamiento de Desarrollo; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, el predio se encuentra en el “RANGO 1” por encontrarse sobre ejes de la malla vial arterial, teniendo que prever un índice de construcción básico de 1,00 y máximo de 2,75.

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

*“Área neta urbanizable*

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

Según el plano CU1-BU21/4-07 “**URBANIZACIÓN 72 HUB**”, en su “**CUADRO GENERAL DE AREAS**”, el predio tiene un Área Neta Urbanizable – A.N.U. de 12.901,99 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.

- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.

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

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

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

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

#### **TABLA DE EQUIVALENCIAS 1**

##### **"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"**

<b>TIPOS DE CESION ADICIONAL</b>	<b>MTS2 CESIÓN ADICIONAL</b>	<b>MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL</b>		
La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.	4	1		
La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.	1	6		
<u>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</u>	<u>1</u>	<u>4,8</u>		
La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.	1	Estratos 1, 2 y 3	Estrato 4	Estratos 5 y 6

		20	16	14
--	--	----	----	----

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

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

En el numeral 2.2 del artículo 7° de la Resolución No. 15-1-0590 del 05 de noviembre de 2015 expedida por la Curaduría Urbana No. 1, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para malla vial arterial de **944,41 m<sup>2</sup>** y un pago compensatorio de cesión adicional de suelo protegido, con el fin de lograr el mayor aumento posible en la edificabilidad de 2,75, para ser desarrollada en un área útil de **8.134,07 m<sup>2</sup>**.

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

<b>AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN DE SUELO ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL</b>				
<b>TIPO DE CESIÓN</b>	<b>CESIÓN ADICIONAL</b>	<b>COMPENSACIÓN “Art. 44 Dec. 327/04”</b>	<b>M2 Construcción</b>	<b>ÍNDICES</b>
			<b>A.N.U. = 12.901,99 m<sup>2</sup></b>	Básico 1,00
Cesión adicional para Malla Vial Arterial	944,41 m <sup>2</sup>	4,8 m <sup>2</sup> por cada 1 m <sup>2</sup> de Cesión adicional (944,41 m <sup>2</sup> X 4,8)	<b>4.533,17 m<sup>2</sup></b>	0,351
Cesión para Suelo Protegido.		Cesión adicional para suelo protegido por compensación Res. 663 de 2015 del IDRD.	<b>18.045,312 m<sup>2</sup></b>	1,399
<b>Totales</b>	<b>944,41 m<sup>2</sup></b>		<b>35.480,47 m<sup>2</sup></b>	<b>Máximo 2,75</b>

Así las cosas, se puede concluir respecto del aumento de edificabilidad, que el proyecto urbanístico *72 HUB*, **SE AJUSTA** a las normas contenidas en el Decreto 327 de 2004, que regula la materia, ya que se encuentra dentro del Índice de Construcción Máximo permitido para el Rango 1 que es 2,75.

## **7. ASPECTOS DE LA QUEJA**

### **7.1. RESPECTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:**

El Decreto 327 de 2004 (Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo), señala en su artículo 39 respecto del Equipamiento Comunal Privado:

**“ARTÍCULO 39. CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.**

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

*Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:*

*a. Para proyectos V.I.S. subsidiable: seis (6) mts<sup>2</sup> por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.*

*b. Para proyectos no V.I.S.: quince (15) mts<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción.*

*c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts<sup>2</sup> por cada ciento veinte (120) mts<sup>2</sup> de construcción en el uso.*

*d. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.*

*Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.*

**Parágrafo 1:** *No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.*

**Parágrafo 2:** *Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos pisos.*

**ARTÍCULO 40. DESTINACION Y LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** *Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.*

*El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.*

En este sentido, de acuerdo con el estudio realizado, el proyecto aprobado en la última modificación de la licencia vigente No. 11001-3-22-1971 del 01 de septiembre de 2022, debía prever un total de 2.425,752 m<sup>2</sup> para el equipamiento comunal privado, de los cuales 970,30 m<sup>2</sup> correspondientes al 40% del equipamiento, deben ser destinados a Zonas Verdes y Recreativas y 363,862 m<sup>2</sup> equivalentes al 15% destinados a Servicios Comunales.

Una vez analizada la licencia de construcción aprobada, se evidenció que el proyecto plantea 3.825,99 m<sup>2</sup> equivalentes al 157,724 % el equipamiento comunal privado exigido, de los cuales 1.523,34 m<sup>2</sup> que corresponden al 62,80 % se destinan a Zonas Verdes y Recreativas y 2.302,65 m<sup>2</sup> equivalentes al 94,92 % a Servicios comunales; cumpliendo así las condiciones establecidas por la norma para el equipamiento comunal privado.

Es importante señalar, que la Licencia No. 11001-3-22-1971 del 01 de septiembre de 2022, en su numeral “6. PRECISIONES”, respecto del equipamiento comunal privado y los estacionamientos señala en sus numerales 6 y 9:

*“6. LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN LA DIVISIÓN POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN QUEDANDO LA PRIMERA ETAPA CONSOLIDADA Y LA ETAPA 2 COMO FUTURO DESARROLLO, GARANTIZANDO LA AUTOSUFICIENCIA DE LA PRIMERA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, SIN MODIFICAR NINGUN ASPECTO DE LA VOLUMETRÍA, USOS, ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL APROBADO PARA LA PRIMERA ETAPA EN GESTIONES ANTERIORES”*

*“9. EN LA PRIMERA ETAPA SE PREVÉN CINCUENTA (50) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES PARA LA ETAPA 2 DE FUTURO DESARROLLO; Y 1.267,85 M2 DE ÁREA ADICIONAL DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO VÁLIDO PARA LA ETAPA 2 DE FUTURO DESARROLLO”.*

Así las cosas, se puede concluir en este capítulo que, si bien el proyecto aprobado mediante el último acto administrativo se dividió en dos etapas constructivas, la primera etapa queda consolidada y es autosuficiente, ya que no se modifican las condiciones de volumetría, usos, estacionamientos ni equipamiento comunal privado aprobados en anteriores gestiones para dicha etapa y la segunda etapa, se señala como futuro desarrollo; no sin dejar de lado, que en la primera etapa se prevén 50 cupos de estacionamientos adicionales y 1.267,85 m2 de área adicional de equipamiento comunal privado destinados al futuro desarrollo de la segunda etapa.

## **8. CONCLUSIONES**

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Curador Urbano No. 1 Ernesto Jorge Clavijo Sierra, relacionadas con la expedición de la Resolución No. **15-1-0590 del 5 de noviembre de 2015**, para la solicitud No. 14-1-1137 del 01 de diciembre de 2014 y de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con el acto administrativo No. **11001-3-22-1971 del 01 de septiembre de 2022**, mediante el cual se otorgó la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el predio de la KR 26 71 B 30 solicitada con el radicado No. 11001-3-21-2291 del 22 de diciembre de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

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

## **9. RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, señora Libia Amanda Torres Jiménez.
2. **Cerrar el caso 2252.**

## **DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:**

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

## **2.2. CASO 2302**

**INTERESADO:** Aníbal Darío Ruiz  
**RADICADO:** 1-2023-3726  
**CURADOR:** Arq. Adriana Lopez Moncayo – ex Curadora Urbana No. 4 – Curadora Urbana No. 5  
**TIPO DE TRÁMITE:** Licencia de Construcción, Modificación de Licencia de Construcción Vigente  
**No. EXPEDIENTE:** 11001-4-20-1269 del 10 de julio de 2020  
 11001-5-22-0561 del 24 de marzo de 2022  
**No LICENCIA:** 11001-4-20-3727 expedida el 11 de junio de 2020 y ejecutoriada el 30 de nov de 2020  
 11001-5-22-2905 expedida el 12 de septiembre de 2022 y ejecutoriada el 26 de septiembre de 2022  
**UBICACIÓN DEL PREDIO:** Kr 1 A 77- 53 (Actual)  
**NORMA APLICADA:** Decreto Distrital 190 del 2004, Decreto Distrital 334 de 2010 Decreto Distrital 059 de 2007,  
**UPZ:** 88, (El refugio)

## 10. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Personería Distrital, traslado la queja del señor Aníbal Darío Ruíz García, identificado con cédula de ciudadanía 79.589.705, en donde manifiesta una serie de hechos que describe como presuntamente “irregulares” que se han presentado durante el trámite de licencias de construcción sobre el Edificio Entrepinos PH, la cual derivó en la realización de obras de remodelación de recepción y ampliación del hall de recepción, así como la instalación de una placa ubicada en dicha recepción, situación que conllevaría a que el apartamento 103, se viese convertido en un sótano, escenario que de plano le causa un grave perjuicio.

## 11. HECHOS

1. **El 20 de marzo de 2019**, se levanta acta de asamblea general ordinaria No 40 del Edificio Entrepinos PH CON ASISTENCIA DEL 66.28% del Quórum, donde en el numeral 9 se aprueba la modificación de la entrada de la portería.
2. **El 16 de octubre de 2019**, se levanta acta de asamblea general ordinaria No 41 del Edificio Entrepinos PH CON ASISTENCIA DEL 80.41% del Quórum, donde en el numeral 4 se realiza una ratificación de la voluntad de los copropietarios para adelantar obras
3. **El día 10 de julio de 2020**, se radico solicitud de licencia de construcción No 11001-4-20-1269, en la modalidad de Demolición Parcial, Ampliación y Modificación.
4. **El 13 de julio de 2020**, La Curaduría Urbana No. 04 emitió el acto administrativo No. 11001-4-20-2476, por medio del cual suspende los términos de los tramites que se cursaban en ese momento por parte de la Curaduría a partir del 13 de julio de 2020 hasta el 26 de julio de 2020.
5. **El día 05 de agosto de 2020**, la Curaduría Urbana No. 04 emitió el acta de observaciones, donde se hacen anotaciones arquitectónicas y jurídicas.
6. **El día 18 de agosto de 2020**, La Curaduría Urbana No. 04 emitió el acto administrativo No. 11001-4-20-2788, por medio del cual suspende los términos de los tramites que se cursaban en ese momento por parte de la Curaduría a partir del 18 de agosto de 2020 hasta el 30 de agosto de 2020.
7. **El día 27 de agosto de 2020**, La Curaduría Urbana No. 04 emitió el acto administrativo No. 11001-4-20-2810, por medio del cual se modifica el acto administrativo No. 11001-4-20-2788, el cual suspende los términos de los tramites que se cursaban en ese momento por parte de la Curaduría.
8. **El 24 de marzo de 2022**, se radico ante la Curaduría Urbana No. 05 solicitud de licencia mediante el numero 11001-5-22-0561, en la modalidad de Modificación de licencia vigente.

9. **El 13 de abril de 2022**, el peticionario solicita a la Curaduría Urbana No. 05, hacerse parte dentro del proceso de licencia mediante derecho de petición.
10. **EL 13 de junio de 2022**, la Curaduría Urbana No. 05 le responde al peticionario en virtud a sus facultades expresas en la norma y avoca para que los tramites de control urbano sean llevados ante la autoridad competente, sin embargo, se omite responder el reconocer o no como tercero interesado en el proceso de licencia.

## 4 CONSIDERACIONES

### 4.1 LOCALIZACIÓN



Kr 1 A 77- 53 (Actual)  
Localización SINUPOT

### MARCO NORMATIVO

Al momento de las solicitudes 11001-4-20-1269 del 10 de julio de 2020 - LC 11001-4-20-3727 expedida el 11 de junio de 2020 y ejecutoriada el 30 de nov de 2020 y 11001-5-22-0561 del 24 de marzo de 2022 - MLC 11001-5-22-2905 expedida el 12 de septiembre de 2022 y ejecutoriada el 26 de septiembre de 2022, para Licencia de Construcción y Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el predio ubicado en Kr 1 A 77- 53 (Actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto Distrital 334 de 2010 Decreto Distrital 059 de 2007, Decreto Distrital 059 del 2007 “Por el cual se reglamenta las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 (El refugio).



## 5. ANÁLISIS

### 5.1 EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y SUS MODIFICACIONES

*Se manifiesta que mediante la construcción de la placa el apartamento 103 del cual es propietario el señor Anibal Darío Ruiz se vería afectado, toda vez que no llegaría la luz y los niveles de humedad aumentarían considerablemente a punto de convertirse en un sótano.*

El vacío que existía en el Primer piso del edificio ENTREPINOS PH hacía las veces de patio, pues a través de dicho vacío se ventilaba, iluminaba y calentaba el hall de Ascensores del nivel Jardín o Semisótano, zona común que colinda con la Alcoba 3 del apartamento 103, que tiene un área aproximada de 27 m<sup>2</sup> y solo cuenta con una pequeña ventana de 1.6 metros que no le proporciona el confort suficiente.

La

 <b>CURADURÍA URBANA No. 4 - Bogotá D.C.</b> <b>ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO</b>			No. de Radicación: <b>11001-4-20-1269</b>	
Acto Administrativo No. <b>11001-4-20-3727</b>			Fecha de Radicación:	PAGINA: 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>11-nov.-2020</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>30 NOV 2020</b>	VIGENCIA: <b>30 NOV 2022</b>	10-jul.-2020	
KR 1 A 77 53 Actual La Curaduría Urbana No.4 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 415 de 2015 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada				
<b>RESUELVE:</b>				
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en (o)s modal dad(es) de DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN en el predio urbano, catastral 6 localizado en la dirección KR 1 A 77 53 Actual - Chip AAAAAAAAAA - Matrícula inmobiliaria 50C-1179284 de la localidad de Chapinero para la modificación en el nivel de acceso común al "Edificio Entrepinos" y ampliación del área construida en 7.78 m <sup>2</sup> , de acuerdo con el Acta de Asamblea Extraordinaria No 41 del 16 de octubre de 2019. Las demás condiciones aprobadas en las licencias de construcción anteriores, se mantienen. Titularías: en Calidad de Propietario EDIFICIO ENTREPINOS PH NIT 800178892-1 Representante Legal HOME CENTROS LTDA CC 830011697-1 Constructor Responsable: LOPEZ LEGUIZAMON JAIME ANTONIO con CC 73267681-Mat: 2570040490. Urbanización: URBANIZACIÓN ENTRE LA CARRERA 7 CALLE 77, Manzana: O Lote(s): 5 Y 6 con las siguientes características básicas:				

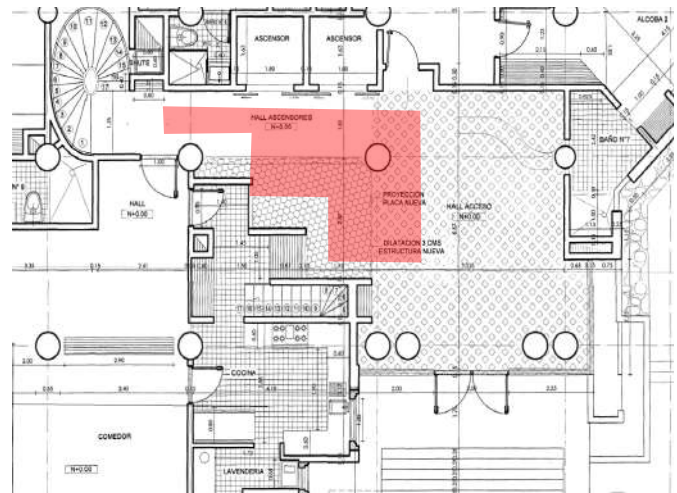
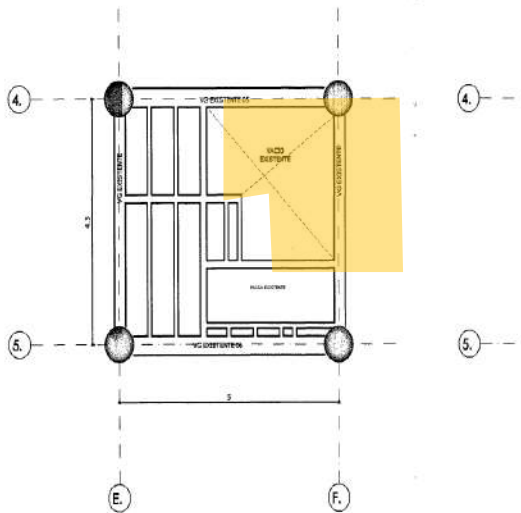
presente


modificación se radica ante la curaduría Urbana No.4 con numero 11001-4-20-1269 en la cual la modificación en el nivel de acceso común al “edificio entre pinos” y ampliación del área construida en 7.78m<sup>2</sup>, de acuerdo con el acta de asamblea Extraordinaria número 41 del 16 de octubre de 2019.

Conforme con lo anterior el equipo Técnico de la Comisión de veedurías Urbanas de Bogotá revisa la verificación de los parámetros necesarios según la aprobación realizada.

**Planta primer piso existente**

**Planta modificada**



PLANTA PRIMER PISO EXISTENTE  
 Vacío existente  
 proyectada

 Placa

Se hace la rectificación del código de la construcción (Acuerdo 20 de 1995) el cual menciona:

**“(…) CAPÍTULO B.4  
 REQUISITOS PARA LA ILUMINACIÓN Y LA VENTILACIÓN  
 Sección B.4.2.1 GENERAL**

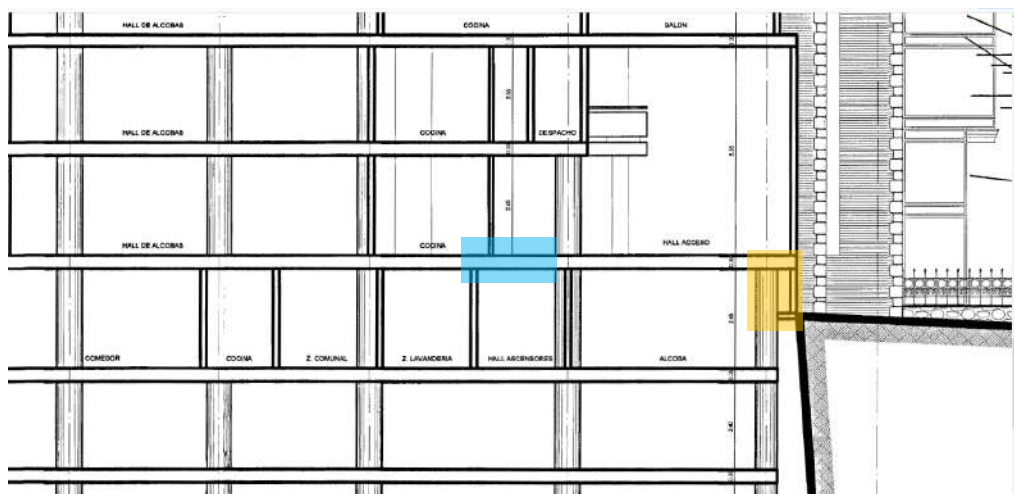
Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo (…)



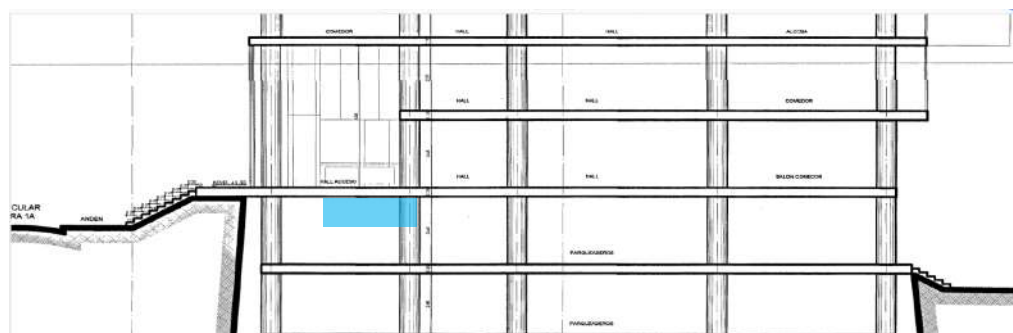
Igualmente se verifica el Decreto 080 de 2004

“(…) Artículo 3°. Densidad y habitabilidad.

**3. Iluminación y ventilación.** En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.



- Ventana al exterior
- Placa proyectada

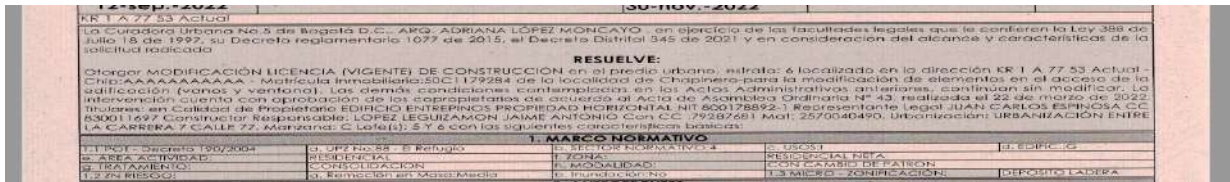


- Placa proyectada

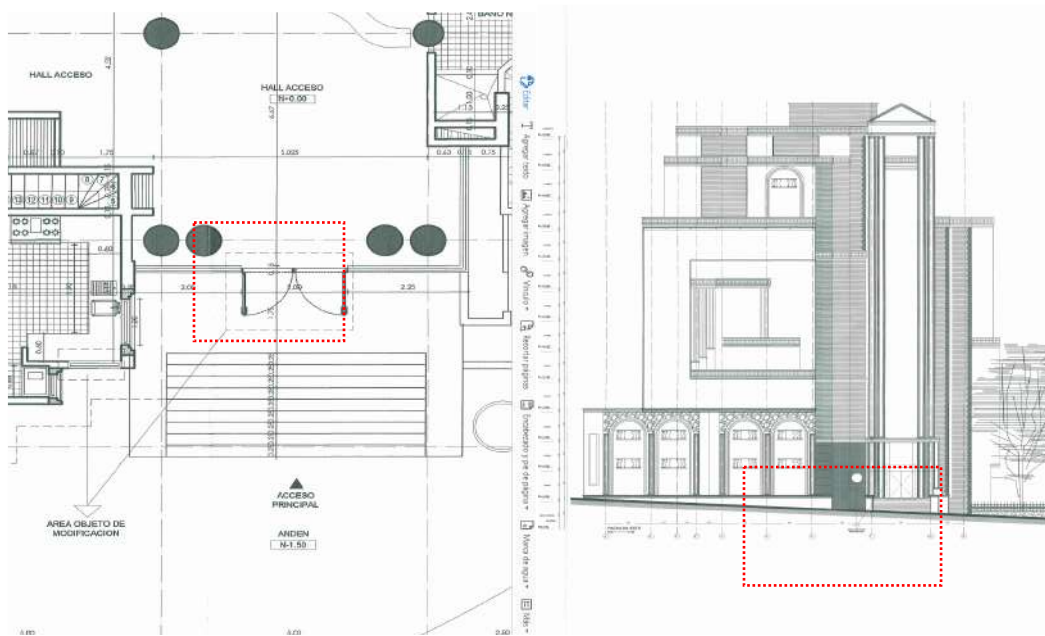
Por lo cual se puede determinar que la construcción de la placa en el hall de acceso cubre el hall de asesores que es una zona común y disminuye la iluminación y ventilación de la habitación que colinda con la zona común sin embargo la alcoba cuenta con una ventana que da directamente al exterior. Por lo cual **SE AJUSTA** a la norma vigente.


Adicionalmente menciona “(...) el trámite de licencia 11001-5-22-0561 objeto de la presente solicitud, se presentan unos planos de la placa de entre piso que cubrió por completo el semisótano, la cual corresponde a las mismas características que se radicaron en el trámite de la licencia del acto administrativo 11001-4-20-3727 ( que es el que se pretende modificar), pero estos no corresponden a lo que se encuentra en el sitio,

ya que la VIGA NUEVA 04 de sección 35x 30 centímetros y longitud de 4.50 metros, no se pudo construir (...)"



Con respecto la licencia 11001-5-22-0561 esta licencia modifica los elementos en el acceso de la edificación (vanos y ventana). Las demás condiciones contempladas en los Actos Administrativos anteriores continúan sin modificar. Se mantiene la vigencia de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-4-203727 expedida el 11 de noviembre de 2020, vigente hasta el 30 de noviembre de 2022.



 Área objeto de modificación

La Licencia de Construcción otorgada en la Curaduría Urbana No.5 por la Arq. Adriana López Moncayo no modifico la Zona de Hall debido a que la solicitud iba netamente enfocada a la modificación de elementos ubicados en la fachada y no modifica los actos administrativos vigentes.

**CONTROL URBANO**

En el caso que se realicen trabajos que no estén acorde a lo expedido en la licencia de construcción se determina una infracción urbanística en virtud de lo dispuesto en la ley 1801 de 2016, Artículo 135.

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

(...)

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

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

6. Intervenir o modificar sin la licencia”

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

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

Adicionalmente se aclara que la función de la curaduría urbana esta estipulada en la Ley 388 Artículo 101, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003 donde menciona: *“La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.”*

En consecuencia, no es competencia de la Curadora Urbana, hacer la vigilancia y control de la ejecución de la obra para aplicar las medidas correctivas en caso de un incumplimiento de las licencias urbanísticas.

## 6.1 ANÁLISIS PROCEDIMENTAL Y JURÍDICO DEL CASO

### 6. ANÁLISIS PROCEDIMENTAL Y JURÍDICO DEL CASO

De acuerdo con la información suministrada en la petición con la cual se apertura el caso, se identifica la solicitud de validez del procedimiento licenciatario puntualizando en la debida notificación a vecinos colindantes, entre otras aseveraciones manifestadas en el escrito remitido por la Personería de Bogotá.

En tal sentido, se es pertinente iniciar informando al peticionario que la licencia de construcción no determina la titularidad del inmueble, es claro que, para solicitar un trámite licenciatario, el curador urbano debe verificar quien es el titular del inmueble para la solicitud de licencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015:

*“Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5 del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.*

*La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quién esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.” (Negrilla fuera del texto)*

En consecuencia, al validar los expedientes, también se pudo encontrar dos actas de asamblea (40- 41), una del 20 de marzo de 2019 y la segunda del 16 de octubre de 2019, en las cuales se manifiesta la autorización de realizar trámites licenciatarios y ejecutar obras:

**9. APROBACION CUOTA EXTRAORDINARIA PARA OBRAS DE FACHADA ENTRADA PRINCIPAL, PISO RECEPCIÓN Y MODERNIZACIÓN CABINAS ASCENSORES.**

El Sr. Camilo Sánchez y Sr. Andrés García, explican a los asistentes la necesidad de reformar la entrada del edificio y modernización de las cabinas del ascensor del edificio, temas que se han revisado en reuniones de junta del edificio. Dentro de los proyectos esta:

1. Cambiar la entrada principal toda en vidrio, haciendo más amigable el acceso al edificio. Con doble puerta, haciendo una entrada de 4 a 5 metros de ancho.
2. Arreglo de las cabinas del ascensor, cambiando los paneles, espejo, techo y pisos.
3. Cambio de piso de recepción por un mármol más acorde y moderno.

El Sr. Daoud del apartamento exterior informa que ellos no se sienten beneficiados con las obras que se van a realizar, ya que el apartamento de ellos está en el exterior del edificio.

El Sr. Juan C Espinosa les explica que por pertenecer a una copropiedad y al estar dentro del régimen de propiedad horizontal, si se llegase a aprobar la cuota, esta sería de obligatoriedad para todo los propietarios.

El Sr. Daoud, solicita que por lo menos dentro de los trabajos se tenga en cuenta hacer la rampa de acceso al apartamento exterior.

El Sr. Camilo Sánchez, explica que los costos pueden estar aproximadamente en \$70.000.000 para hacer las reformas. Por lo tanto propone que se deje para la obra un valor aprobado de \$80.000.000, dejando un valor de imprevistos de obra.

La Sra. Luz Helena Cardona, pregunta los costos individuales de cada una de las obras.

Se informa que para la entrada del edificio se tiene calculado \$40.000.000, para los ascensores \$25.000.000 y para piso recepción la suma de \$5.000.000.

Se informa que el edificio de sus recursos podría aportar la suma de \$40.000.000 y se propone la aprobación de una cuota extra por \$40.000.000.

De acuerdo a esto se pone a consideración la aprobación de la cuota, lo cual es aprobado por unanimidad. Se aprueba que la cuota se cobre de acuerdo al coeficiente en tres cuotas en los meses de abril, mayo y junio.

El Sr Camilo Sánchez, explica que la idea es que se genere el menor impacto en la obra y así mismo se revisaran todos los temas de seguridad con el fin de que la portezca no quede vulnerable durante la obra.

Acta No

2019

40 del 20 de marzo de

**4. RATIFICACIÓN OBRAS DE REMODELACION DE RECEPCIÓN Y APROBACIÓN DE DISEÑO DE AMPLIACIÓN DEL HALL DE RECEPCIÓN.**

El señor Andrés García toma la palabra como presidente de la asamblea e informa que se han venido haciendo mejoras al edificio con el fin de valorizar los apartamentos, obras que se vienen realizando desde el año anterior. Así mismo dentro de las obras de mejoras para este año, aprobadas en la asamblea del 20 de marzo de 2019 están las obras de cambio de fachada de la recepción por vidrio, remodelación de la recepción y arreglo del interior de los ascensores. Dentro de los diseños que se han revisado en la junta, está el de ampliación del hall de recepción, por lo tanto, sería necesario tapar el vacío que hay en la recepción hacia el hall de los apartamentos 103 y 104. La idea es que haya consenso con el fin de mejorar el edificio y su entrada sustancialmente.

El Sr. Andrés García, agradece toda la gestión del señor Camilo Sánchez en las obras que se han ejecutado y en los diseños actuales con el fin de mejorar el edificio y le da la palabra al señor Camilo Sánchez.

El señor Camilo Sánchez informa que las obras ya realizadas el año pasado y las actuales darían una valorización al edificio, lo que permitiría que apartamentos que llevan más de 5 años en venta, se puedan vender más fácilmente. Durante años atrás han llegado quejas a la administración y al consejo sobre temas de humedades, filtraciones de agua y otros, los cuales el consejo y la administración han ejecutado trabajos en pro del edificio. Hay muchas quejas sobre la entrada del edificio y las dos puertas que son muy pesadas, entrada que no es nada atractiva para el edificio, además de ser un peligro. Con los arquitectos de la familia Santander, se han venido revisando los diseños y con ayuda así mismo del arquitecto residente Raúl Romero, se observó que se podía ampliar el hall de recepción, quitando ese vacío que existe actualmente. El único apartamento que se vería afectado sería el apartamento del señor Aníbal Ruiz, pero así mismo si se constata los diferentes halls de pisos, el hall más grande es el del señor Aníbal Ruiz y la luz que entra sobre ese hall es la misma luz que entra sobre los otros pisos, ya que la luz entra por el ventanal de las escaleras. Si el tema al tapar el vacío es tema de seguridad, se pondrían un par de cámaras sobre ese hall. La decisión de cerrar el vacío la debe tomar por mayoría los propietarios del edificio ya que es un beneficio general y los copropietarios no se pueden ver afectados por un solo propietario.

Acta No 41 del 16 de octubre de 2019

Es de aclarar que el acta No 40 no contaba con el quórum necesario para tomar esta determinación toda vez que solo tenía un 66.28%, sin embargo, con la ratificación efectuada en el acta No 41 se contó con un quórum del 80.40% y aprobación del 72,88%, esta situación es necesaria para el cumplimiento del requisito determinado en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001:

***“ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:***

- 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.***
- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.***
- 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.***
- 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.***
- 5. Reforma a los estatutos y reglamento.***
- 6. Desafectación de un bien común no esencial.***
- 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).***

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución. **(negrilla fuera del texto)**”

La norma en cito, determina un porcentaje mínimo de aprobación de la asamblea de la propiedad horizontal para solicitar un cambio estructural, sin embargo es necesario hacer énfasis lo dispuesto en la normatividad legal vigente al respecto de las solicitudes licenciatarias cuando se trata de bienes sometidos a propiedad horizontal, por consiguiente, el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 Decreto 1077 de 2015

*“5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, **copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas.** Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.”*

Del mismo modo, el artículo 75 Ibidem de la Ley 675 de 2001:

*“LICENCIAS PARA REFORMAS, NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y AMPLIACIONES. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, **requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios.** En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.*

***Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores (Negrilla fuera del texto)”***

En tal sentido, en este caso la propiedad horizontal sometida a registro de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, se es necesario que se adjunte a la solicitud de licencia acta de la asamblea cuando se requieran realizar obras de ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, o demolición que afecten la estructura portante del edificio, en tal sentido la autorización emitida mediante el acta de Asamblea determino la autorización para adelantar los tramites licenciatarios que fueren pertinentes, sin detallar cual era el alcance para los solicitantes en lo que podrían tramitar.

Por lo tanto, para el caso que nos atañe, se cumple con los requisitos normativos dispuestos la ley 675 de 2001 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Por otro lado, el peticionario solicito validar el proceso de notificación de vecinos colindantes, en este aspecto se verifico la notificación a predios vecinos que debía surtirse de acuerdo con lo establecido con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual indica:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, **citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos.** En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación*

a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

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

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

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

En consecuencia, se evidencio en el Expediente: 11001-4-20-1269 del 10 de julio de 2020 - LC 11001-4-20-3727 expedida el 11 de junio de 2020 y ejecutoriada el 30 de nov de 2020, lo siguiente:

En la solicitud, se dispuso vecinos colindantes los siguientes:

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		PÁGINA 2	
SOLICITANTE			
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO KY 2 # 76A-48	2	DIRECCIÓN DEL PREDIO KY 1A # 77-33
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA KY 2 # 76A-48		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA KY 1A # 77-33
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO	4	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
5	DIRECCIÓN DEL PREDIO	6	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
7	DIRECCIÓN DEL PREDIO	8	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA

como

De acuerdo con ello se emitieron notificaciones:

**Comunicación a Vecinos**

**Bogotá D.C.**  
**Fecha de Remisión, martes, 04 de agosto de 2020**

**Señores!**  
**PROPIETARIO Y/O POSEEDOR**  
**K1 A 77 33**

**Ciudad** **05 AGO 2020**

**REFERENCIA: 420289**  
**ASUNTO: Comunicación Solicitudes de Licencia**

En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 del 2015, he(s) remiten(s) con el (los) señores) EDIFICIO ENTREPUNOS PH, su radicado ante esta Curaduría, el día martes, 10 de julio de 2020, solicitud de Licencia de Construcción, Dirección: Parcela, Ampliación, Modificación para el predio ubicado en la RL 1 A 77 50 Actual cuyo uso propuesto corresponde a Vivienda Multifamiliar Escala No Aplica.

Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la ciudad de Bogotá y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curaduría Urbana No. 4, Av. Adriana López Monroy, Cra 17 No 85A-67, citando el número de la referencia y accediendo al trámite dentro de la oficina, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelve la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse debidamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o características referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria en la que podría incurrir por las posturas que ocasionen con su conducta.

Esta intervención está prevista para valor por el cumplimiento de los requisitos urbanísticos, más no para solucionar eventuales irregularidades que puedan resultar de la ejecución de obras nuevas, por la ejecución de las mismas en la ciudad de Bogotá, ya que estos aspectos son de competencia de la Asesoría de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse debidamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o características referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria en la que podría incurrir por las posturas que ocasionen con su conducta.

Los datos suministrados en esta comunicación referentes al tipo de trámite, modalidad, dirección(es) de predio(s) y usado, son las bases para el sustento de la licencia en el trámite, conforme con la información realizada por el mismo.

**Ciudadano**

**Auxiliar de Correspondencia**

Para más información visite nuestra página web [www.curaduriaurbana.gov.co](http://www.curaduriaurbana.gov.co)



**Comunicación a Vecinos**

**Bogotá D.C.**  
**Fecha de Remisión, martes, 04 de agosto de 2020**

**Señores!**  
**PROPIETARIO Y/O POSEEDOR**  
**K1 2 76 A-48**

**Ciudad** **05 AGO 2020**

**REFERENCIA: 420289**  
**ASUNTO: Comunicación Solicitudes de Licencia**

En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 del 2015, he(s) remiten(s) con el (los) señores) EDIFICIO ENTREPUNOS PH, su radicado ante esta Curaduría, el día martes, 10 de julio de 2020, solicitud de Licencia de Construcción, Dirección: Parcela, Ampliación, Modificación para el predio ubicado en la RL 1 A 77 50 Actual cuyo uso propuesto corresponde a Vivienda Multifamiliar Escala No Aplica.

Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la ciudad de Bogotá y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curaduría Urbana No. 4, Av. Adriana López Monroy, Cra 17 No 85A-67, citando el número de la referencia y accediendo al trámite dentro de la oficina, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelve la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse debidamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o características referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria en la que podría incurrir por las posturas que ocasionen con su conducta.

Esta intervención está prevista para valor por el cumplimiento de los requisitos urbanísticos, más no para solucionar eventuales irregularidades que puedan resultar de la ejecución de obras nuevas, por la ejecución de las mismas en la ciudad de Bogotá, ya que estos aspectos son de competencia de la Asesoría de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse debidamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o características referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria en la que podría incurrir por las posturas que ocasionen con su conducta.

Los datos suministrados en esta comunicación referentes al tipo de trámite, modalidad, dirección(es) de predio(s) y usado, son las bases para el sustento de la licencia en el trámite, conforme con la información realizada por el mismo.

**Ciudadano**

**Auxiliar de Correspondencia**

Para más información visite nuestra página web [www.curaduriaurbana.gov.co](http://www.curaduriaurbana.gov.co)



Del mismo modo, se evidencio en el Expediente 11001-5-22-0561 del 24 de marzo de 2022 -MLC 11001-5-22-2905 expedida el 12 de septiembre de 2022 y ejecutoriada el 26 de septiembre de 2022, se dispuso como vecinos colindantes los siguientes:

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		Página 2	
3. INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES			
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO K1 1 A # 77 - 33	2	DIRECCIÓN DEL PREDIO K1 2 76 A - 48
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA K1 1 A # 77 - 33.		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA K1 2 76 A - 48
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO	4	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
5	DIRECCIÓN DEL PREDIO	6	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA

Sin embargo, dentro del expediente no se pudieron evidenciar las remisorias a los identificados como predios vecinos dentro de la solicitud de licencia

En tal sentido, la curaduría urbana remitió notificación a los predios vecinos del edificio por otro lado, es de anotar que el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en su inciso segundo señala lo siguiente:

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



Por tal motivo, aunque fuesen citados los inmuebles colindantes con el edificio, no se pueden evidenciar la documental indicada como citación a vecinos colindantes, por consiguiente, se tiene por **NO AJUSTADO**, el trámite de notificación y citación a vecinos.

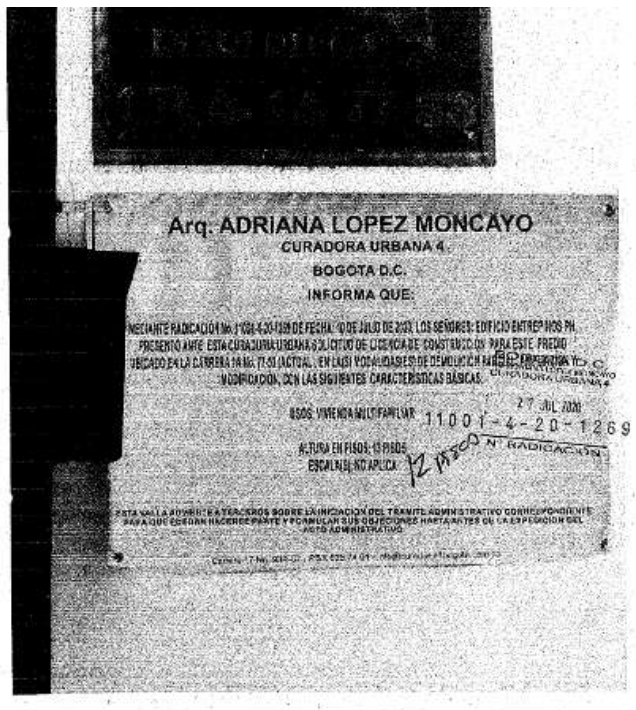
En sumatoria a lo anterior, es pertinente recordarle al peticionario que los que se vean afectados pueden hacerse parte como tercero interesado dentro de los procesos licenciatarios, de acuerdo con el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015:

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

*PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.”*

En conclusión, es pertinente que quien pretenda hacerse parte como tercero interesado, debe presentar por escrito de forma fundamentada durante el trámite licenciatario sus objeciones, de forma suficientemente motivada.

Ahora bien, en lo que respecta a la Valla Amarilla, se evidencia la imposición de la misma en el expediente 11001-4-20-1269 del 10 de julio de 2020 - LC 11001-4-20-3727 expedida el 11 de junio de 2020 y ejecutoriada el 30 de nov de 2020:



Del mismo modo en la modificación de licencia dispuesta en el expediente 11001-5-22-0561 del 24 de marzo de 2022 -MLC 11001-5-22-2905 expedida el 12 de septiembre de 2022 y ejecutoriada el 26 de septiembre de 2022:



La disposición de la valla está contemplada en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

*“PARÁGRAFO 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia*

***urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.***

*Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.*

*Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración, demolición, o modificación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.” (Negrilla fuera del texto)*

En este caso las vallas amarillas de licencia de construcción y su modificatoria cumplen con los requisitos dispuestos en el párrafo primero inciso primero y tercero del 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, toda vez que dispone y advierte a terceros de la iniciación del trámite licenciatario, se indica el número de radicación en cada uno, así mismo la autoridad competente, el uso de vivienda multifamiliar no vis, así como también se dispuso en lugar visible en el edificio según las fotografías aportadas en los expedientes.

Para finalizar, en lo que respecta a la información suministrada por el peticionario, donde indica que presuntamente la construcción se realizó sin acatar lo autorizado en la licencia de construcción y la Modificación de licencia, es información que debe ser verificada por quien tiene a su cargo esa función de control urbano.

En tal sentido, dicha responsabilidad de verificar si se efectuaron obras sin licencia recae en la Alcaldía local y sus Inspecciones de policía, encargadas de realizar control urbano de acuerdo con la Ley 1801 de 2016.

Por consiguiente, se advierte que en caso de que las obras se hubieren realizado, sin cumplir con lo autorizado por el curador urbano, se podría estar inmerso en una infracción urbanística como lo dispone el artículo 135 de la ley 1801 de 2016.

En este aspecto, se es preciso aclarar que el Curador Urbano realiza el estudio técnico y jurídico que es presentado por el solicitante, de acuerdo con sus facultades determinadas en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015

**De acuerdo con lo anterior, es menester remitir el presente informe técnico a la Alcaldía Local de Chapinero, para que dentro de sus facultades dispuestas en la Ley 1801 de 2016, realice las investigaciones correspondientes.**

## 15. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Ana María Cadena Tobón- Curador Urbano No. 3 para las Licencias 11001-4-20-1269 del 10 de julio de 2020 - LC 11001-4-20-3727 expedida el 11 de junio de 2020 y ejecutoriada el 30 de nov de 2020, **AJUSTADA** a las normas vigentes, en los aspectos anteriormente mencionados 11001-5-22-0561 del 24 de marzo de 2022 -MLC 11001-5-22-2905 expedida

el 12 de septiembre de 2022 y ejecutoriada el 26 de septiembre de 2022 **NO AJUSTADA** a las normas vigentes, debido a la falta de la documental de verificación de citación a vecinos colindantes dentro del expediente y en los aspectos anteriormente mencionados.

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

## 8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al peticionario Aníbal Darío Ruiz, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe a la Alcaldía Local de Chapinero para sus trámites pertinentes de Control Urbano.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Distrital – Personero Delegado para Movilidad y Planeación Urbana, para que dentro de sus competencias realice seguimiento y control del caso.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.
5. Cerrar el caso 2302

## DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

**Se realizan ajustes en las conclusiones y los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.**

### 2.3. CASO 2304

#### 1. DATOS GENERALES

<b>INTERESADA:</b>	Camilo Andrés Ramírez Hernández, Traslada por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP
<b>RADICADO SDHT</b>	1-2023-7194 del 22 de febrero del 2023
<b>EX CURADOR:</b>	Arq Brianda Reniz Caballero, Curador Urbano 2.
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción
<b>LICENCIA:</b>	LC 2000-2-0068 del 28 de abril de 2000, Fecha ejecutoria 15 de junio de 2000.
<b>MODALIDADES:</b>	Obra Nueva y Demolición Total.
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 69 20 30 (Actual)
<b>NORMA APLICADA:</b>	Acuerdo 6 de 1990 y Decretos 375 de 1993.
<b>UPZ:</b>	UPZ 98 Los Alcázares
<b>LOCALIDAD:</b>	Localidad de Barrios Unidos

#### 16. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado No. 1-2023-7194 del 22 de febrero del 2023, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP traslada a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías de Bogotá la petición del señor Camilo Andrés Ramírez Hernández, en el cual solicita: “... *REVISION CARGAS VIVAS Y MUERTAS DEL EDIFICIO...*”.

### 3. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización y Construcción (15 de febrero de 2000), aún se encontraba vigente la reglamentación del Acuerdo 6 de 1990, que zonificaba al predio en el polígono **AM-01-4C**, en Tratamiento de Actualización y Área de Actividad Múltiple.

Igualmente, como requerimiento para el trámite de licenciamiento y con motivo del presente análisis se contempla La Ley 400 de 1997 “*por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes*”. Decreto 033 de 1998 “*por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismorresistentes NSR-98 (REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE)*”.

### 4. ANALISIS TECNICO

#### ESTUDIO GEOTECNICO:

Inicialmente dentro del estudio dispuesto por la Comisión se contemplaron los documentos aportados durante el trámite de licenciamiento, en ellos se encuentra un estudio de suelos que en su momento debía estar sujeto a la NSR 98 “*Normas Técnicas de Construcción Sismo Resistente*”.

El Estudio geotécnico contiene los aspectos requeridos (Según NSR 98) :

- Del proyecto: descripción general, localización y objetivo de estudio.
- Del Subsuelo y Análisis Geotécnicos: Resumen de la investigación desarrollada en el sitio específico de la obra.
- Recomendaciones para diseño: terminación de las condiciones geotécnicas, parámetros de diseño estructural y tipos de cimentación.
- Recomendaciones de construcción: Determinación de los criterios constructivos de cimentación más idóneos para la edificación.
- Anexos: Conceptos de los ensayos de laboratorio.

Por lo anterior se concluye que el estudio de suelos SE AJUSTA a los requerimientos de la NSR 98 y por consiguiente las actuaciones del curador se encuentran sujetas a lo descrito en el título H.

#### MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL:

La memoria de cálculo presentada dentro del expediente LC 2000-2-0068 se generó para un proyecto de cuatro pisos de altura, dentro del diseño se estableció un sistema estructural conformado mediante pórticos resistentes a momentos en dos direcciones.

Dentro de la memoria se puede evidenciar los siguientes parámetros contemplados Según NSR 98:

- Determinación del tipo de estructural propia de la edificación (Pórticos en concreto reforzado).
- Determinación de las sollicitaciones definitivas de diseño. SE CUMPLE con el respectivo Avalúo de cargas de acuerdo al Título B, Cargas Gravitacionales, peso propio y cargas de acabados (Tortas, Viguetas, Acabados, Casetones muros y particiones).

- SE CUMPLE con el análisis de CARGAS VIVAS. Estas fueron contempladas de 2.00 KN/m<sup>2</sup>, las cuales corresponden a las indicadas en el Título B. 4.2.1 de la NSR 98. “*CARGAS VIVAS REQUERIDAS*”. Igualmente, el diseño contempla las respectivas Combinaciones de Carga descritas en el Título B de la NSR 98.
- Se CUMPLE con el reporte de diseño para momentos y cortantes para los elementos estructurales, en solicitaciones Gravitacionales.
- Análisis sísmico. Contemplaron la Aceleración de diseño [Aa], Factor de amplificación [Fa] y Coeficiente de importancia [I]. Espectro de evaluación sísmica (Aceleración Espectral [g]- Periodo [s]. Posible cortante sísmico en la base.

Según los criterios del Título A 2.5.1 de la NSR 98 “Coeficiente de importancia” y Título A.2.5.1.1 Grupos de uso. El uso de la edificación corresponde a uso INSTITUCIONAL ZONAL EDUCATIVO descrito en las observaciones de la Licencia aprobada. Por lo cual se debe contemplar dentro del GRUPO II de la NSR 98.

El coeficiente de importancia usado debería ser para el Grupo II de la NSR 98 bajo los criterios (b) uso especial guarderías, escuelas y colegios. La memoria NO SE AJUSTA a los requerimientos de NSR 98. Tomaron Coeficiente de importancia = 1.00.

Con respecto a lo anterior es relevante indicar que el coeficiente de importancia [I], Modifica el espectro de diseño de acuerdo con el uso de la edificación.

Por lo anterior se concluye que la memoria de cálculo NO SE AJUSTA a los requerimientos de la NSR 98 en temas relacionados con el Coeficiente de Importancia y Espectro de Diseño y por consiguiente las actuaciones del curador no se encuentran sujetas a lo descrito en el reglamento vigente a la fecha de expedición .

## **5. CONCLUSIONES**

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Ex Curadora Urbana No. 2 Brianda Reniz Caballero, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 2000-2-0068 del 28 de abril de 2000, mediante la cual se otorgó la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio de la CL 69 20 30 solicitada mediante el radicado No. 2000-2-0137 del 15 de febrero de 2000, se encontraron respecto al análisis estructural NO AJUSTADAS, dado que la memoria de cálculo no tiene el coeficiente de importancia requerido por el uso de la edificación

De acuerdo con lo anterior, la comisión precisa las siguientes recomendaciones:

## **6. RECOMENDACIONES**

Enviar copia del presente informe técnico al peticionario Camilo Andrés Ramírez Hernández, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura – CPNAA, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.

3 enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.

#### 4.Cerrar el caso 2304

### DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

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

#### 2.4. CASO 2309

**INTERESADO** John Edwar González  
**RADICADO** 3-2023-2337  
**Ex CURADOR:** Arq. Ruth Cubillos Salamanca  
**TIPO DE TRÁMITE:** Licencia de Construcción, Demolición y obra nueva  
**No. EXPEDIENTE:** 11001-1-22-1415 17 de junio de 2022  
**No LICENCIA:** 11001-1-22-3883 29 de noviembre de 2022  
**UBICACIÓN DEL PREDIO:** AK 19 102-32, Ak 19 102-54, Cl 102 18 A-52 (actual)  
**NORMA APLICADA:** Decretos 443 de 2011 y 190 del 2004  
**UPZ:** 16, Santa Barbara

### 1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

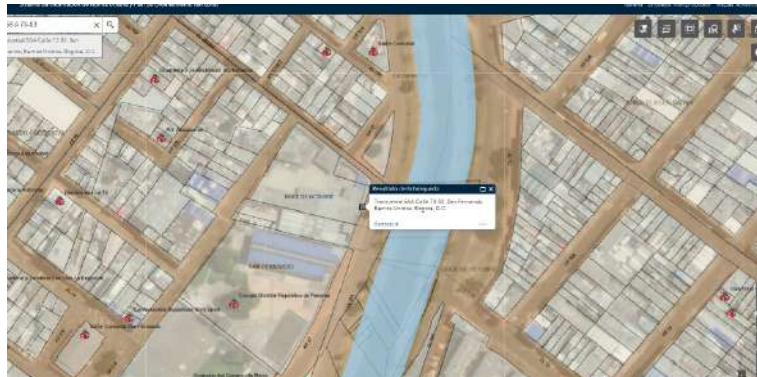
Mediante el radicado No. 1-2023-14071 y el 3-2023-2337, el ciudadano John Edwar Gonzales allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, la siguiente solicitud: “indicar la validez de la información evidenciada valla informativa”

### 2. HECHOS

- **El 17 de junio de 2022**, se radico ante la Curaduría Urbana No.1 la solicitud 11001-1-22-1415, en la modalidad de obra nueva y Demolición.
- **El 29 de noviembre de 2022**, se otorga la licencia de construcción 11001-1-22-3883 con ejecutoria el 23 de diciembre de 2022, para una edificación en tres (3) unidades independientes , con siete (7) pisos correspondiente a la torre dos y tres (2 y 3) y seis (6) pisos de altura correspondiente a la torre uno (1), destinada a 294 unidades de vivienda multifamiliar V.I.S, el primer (1) piso de las torres dos y tres (2 y 3), destinado a equipamiento comunal privado y estacionamiento con 61 estacionamientos privados y 16 estacionamientos de visitantes uno de ellos destinados a vehículos que transportan personas con movilidad reducida , con 26 cicleros y 57 depósitos.

### 3. CONSIDERACIONES

#### LOCALIZACIÓN



Tv 56 A 73-83, Kr 57 A 74 A-60, Kr 57 74 A-52 y Cl 75 A bis 56 A-13 (actual)- Localización SINUPOT

### 4. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para los predios ubicados en la Tv 56 A 73-83, Kr 57 A 74 A-60, Kr 57 74 A-52 y Cl 75 A bis 56 A-13 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 287 de 2005 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, Doce de octubre, ubicada en la localidad de Barrios Unidos y 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”

### 5. ANÁLISIS

#### 5.1 ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

“(…) Indicar la validez de lo que esta establecido en la valla informativa (…)”



### CON RESPECTO A LA INFORMACIÓN GENERAL DE LA LICENCIA





Radicación y numero de licencia



Anotación de la vigencia y prorroga de la licencia

De acuerdo con la Licencia 11001-1-22-3883 la fecha de expedición de esta es el 29 de noviembre de 2022, con fecha ejecutoria 23 de diciembre de 2022. Esta licencia tiene vigencia de treinta y seis meses (36) prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce meses (12) contados a partir de la fecha ejecutoria.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO									
DESCRIPCIÓN USO		2.1. TIPO DE USO	2.2. ESCALA	2.3. No UNIDADES	2.4. PRIV	2.5. VIS. PUB	2.6. BICICL	2.7. ESTRATO	
Vivienda Multifamiliar - VIS		VIS	No Aplica	294	61	16	26	3	
Sistema: Loteo Individual		Total después de la Intervención:							
3. CUADRO DE ÁREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		3.2. ÁREAS CONSTR.			3.3. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN				
K0 SAN FERNANDO		Obrs Nueva	Reconocim	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam	LOVAL
LOTE	3922.62	15.508.51	0.00	0.00	15.508.51	0.00	0.00	0.00	15.508.51
SOTANO(S)	193.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	2146.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1302.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO		TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO	
1866.62		15.508.51			15.508.51			15.508.51	
TOTAL CONSTRUIDO		TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO	
1866.62		15.508.51			15.508.51			15.508.51	

Características básicas.

En el numeral 2. Características básicas del proyecto se especifica que la descripción de los usos es Vivienda multifamiliar VIS.



FICHA DE USOS PERMITIDOS (SECTORES NORMATIVO)									
USOS	CLASIFICACION	SECTOR				RESTRICCIONES Y LIMITACIONES			
		12	13	14	15	PROHIBIDO	RESTRICIONADO	PERMISIVO	RESTRICIONADO
VIVIENDA	UNIFAMILIAR, BI-FAMILIAR	C	P	C	P	PROHIBIDO	RESTRICIONADO	PERMISIVO	RESTRICIONADO
	MULTIFAMILIAR	C	P	C	P	PROHIBIDO	RESTRICIONADO	PERMISIVO	RESTRICIONADO

Por lo anterior se puede determinar que el uso aprobado se Ajusta a lo establecido por la normatividad vigente.

3. CUADRO DE ÁREAS									
K0 SAN FERNANDO		3.2. ÁREAS CONSTR.			3.3. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN				
LOTE	3922.62	Obrs Nueva	Reconocim	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam	LOVAL
VIVIENDA	15.508.51	15.508.51	0.00	0.00	15.508.51	0.00	0.00	0.00	15.508.51
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIAL / OFICINAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OTRO INTERVENIDO	15.508.51	15.508.51	0.00	0.00	15.508.51	0.00	0.00	0.00	15.508.51
SECTOR ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1866.62	TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO	
1866.62		15.508.51			15.508.51			15.508.51	
TOTAL CONSTRUIDO		TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO			TOTAL CONSTRUIDO	
1866.62		15.508.51			15.508.51			15.508.51	

El área total construida es de 15.508.51 m2 tal como lo mencionar el acto administrativo y la valla de comunicación a vecinos.

**CON RESPECTO A LA ALTURA:**  
Se realiza la verificación de la Plancha No.3 edificabilidad UPZ 22, Doce de Octubre

De lo cual se evidencia que la altura máxima permitida para el sector 12 consolidación con densificación moderada, subsector A es de 4 pisos. Sin embargo, para el subsector A esta explícita una la nota 5 que manifiesta:

**CUADRO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ No. 22 DOCE DE OCTUBRE**

	SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 4 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA			SECTOR 9 CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	CONGRUO DENSIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 10 DENSIFICACIÓN MODERADA	SECTOR 11 CONSOLIDACIÓN DENSIFICACIÓN MODERADA
	SUBSECTOR ÚNICO Nota 1	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C		SUBSECTOR ÚNICO Nota 4	SUBSECTOR ÚNICO Nota 5	SUBSECTOR ÚNICO Nota 6
				Fronte < 15 mts	Fronte >= 15 mts Nota 2			
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.75	0.70	0.60	0.60	0.50	0.75	0.75	0.75
INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	3.00	3.00	3.00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 pisos	4 pisos	6 pisos	6 pisos	6 pisos	4 pisos	4 pisos	4 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Continua			Continua	Continua	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No aplica	3.50 Nota 3	5.00 Nota 3		No aplica	3.00	3.00	3.00
VOLADZOS	Se permite	Se permite			Se permite	Se permite	Se permite	Se permite
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	Fronte: 6 mts Área: 180 m <sup>2</sup>	Fronte: 9 mts Área: 198 m <sup>2</sup>			Fronte: 6 mts Área: 180 m <sup>2</sup>	6 mts 180 m <sup>2</sup>	6 mts 180 m <sup>2</sup>	6 mts 180 m <sup>2</sup>

**NOTAS GENERALES**

- AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ. (Decreto 159 de 2004).
- VOLADZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ. (Decreto 159 de 2004).
- DOTACIONALES: Las edificaciones de uso dotacional se regulan por el Decreto 159 de 2004.
- PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: (Sector 18 Subsector C) Se rigen por lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004.

**NOTAS ESPECÍFICAS**

NOTA 1: Predios con frente a vías de la malla vial arterial principal, Av. del Congreso Eucarístico (Carrera 88), Av. Chile (Calle 72) y Av. Gabriel Andrade Lleras (Calle 68), corresponden.

NOTA 2: Unicamente predios con frente a la Avenida del Congreso Eucarístico (Carrera 68).

NOTA 3: Salvo dimensiones distintas señaladas en el plano urbanístico 435/4.

NOTA 4: Predios con frente a la Avenida Chile (Calle 72) o a la Avenida Gabriel Andrade Lleras (Calle 68), corresponden: IO= 0,70; IC= 4,00 y Altura Máxima: 6 pisos.

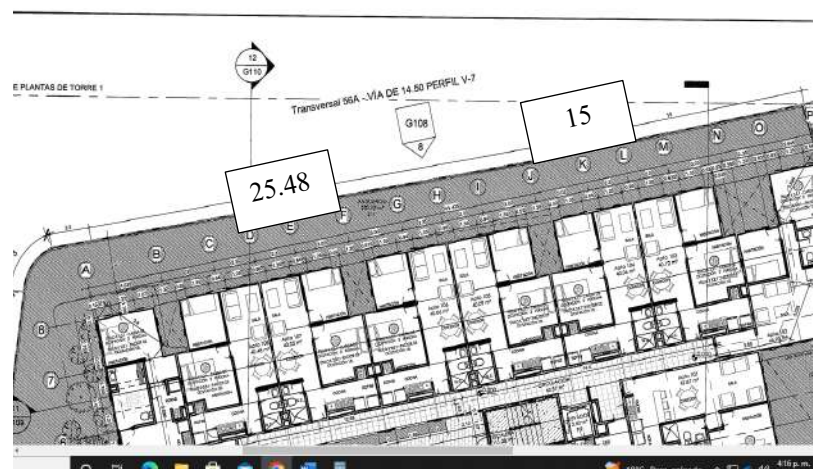
NOTA 5: Predios con frente al Canal del Rio Salitre y con frente igual o mayor a 15mts, corresponden: IO= 0,6; IC=4,00; Altura máxima permitida 6 pisos, Antejardín: 3,00 mts

NOTA 6: Predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30) o a la Avenida Medellín (Calle 80), corresponden: IO= 0,70; IC= 4,00 y Altura Máxima: 6 pisos.

NOTA 7: Para mayores alturas e índices de construcción unicamente mediante Plan Parcial.

NOTA 8: Predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito (Carrera 30) y con frente igual o mayor a 16mts, corresponden: IO= 0,5; IC=4,00; Altura máxima permitida 8 pisos, Antejardín: 3,00 mts

**Nota 5: Predios con frente al canal del Rio Salitre y con frente igual mayor a 15 mts corresponde IO=0.6, IC=4.00 y altura máxima 6 pisos**



Debido a que el proyecto cumple con los requisitos establecidos para el sector 12 en la Nota 5, se puede establecer las indicaciones allí establecidas. Por lo cual la altura máxima para este predio es de 6 pisos.

Según lo establecido en la licencia 11001-1-22-3883 en el numeral 4. Edificabilidad establecen que

4.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	6-7
b. ALTURA MAX EN METROS	16,185 - 16,81
c. SÓTANOS	1
d. SEMISÓTANO	0
e. No. EDIFICIOS	3
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	Sí
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.59
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	4.00



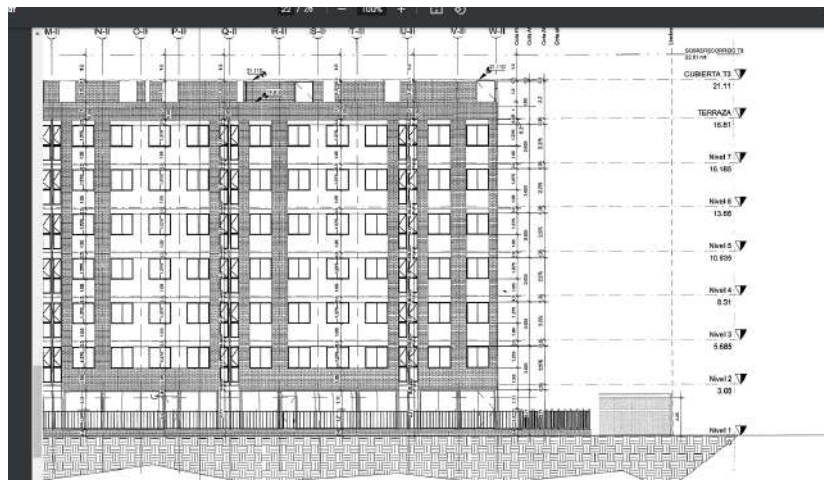
Decreto 080 del 2016

ART. 2 Definiciones.

20. Piso no Habitable. Piso de la edificación que se destina únicamente a estacionamientos cubiertos y descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos, depósitos y/o equipamiento comunal privado. Debe ser incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación, sin embargo, no se contabiliza como piso, no se contabiliza dentro del índice de construcción y no se contabiliza para el cálculo de los aislamientos y de los patios.

**En el primer piso de la torre dos y tres (2 y 3 ) destinado a equipamiento comunal privado y estacionamientos establecidos como piso no habitable tal como se muestra en la valla publicada en el proyecto**

ART. 12 Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas  
 $(6 \times 4.20) + 1.50 = 26.7$  Mts de altura



La altura máxima de la edificación es de 21.11 mts por lo cual estaría cumpliendo con la formula establecida para el piso no habitable.

## CON RESPECTO A LOS PARQUEADEROS APROBADOS

De acuerdo con la plancha de usos de la UPZ 22, doce de octubre se estipula que:

SECTOR DE DEMANDA A		SECTOR DE DEMANDA B		SECTOR DE DEMANDA C		SECTOR DE DEMANDA D		SECTOR DE DEMANDA E		SECTOR DE DEMANDA F		SECTOR DE DEMANDA G	
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS		EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
PROPIEDAD	VISITANTES	PROPIEDAD	VISITANTES	PROPIEDAD	VISITANTES	PROPIEDAD	VISITANTES	PROPIEDAD	VISITANTES	PROPIEDAD	VISITANTES	PROPIEDAD	VISITANTES
P	P	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	C	F	C	C	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas
P	P	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	C	F	C	C	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas	1 x 6 viviendas	1 x 15 viviendas

Según lo estipulado para la vivienda multifamiliar, sector de demanda C se establece que

**Parqueaderos privados:** 1 cupo por cada 6 unidades de viviendas

**Parqueaderos para visitantes:** 1 cupo por cada 15 unidades de vivienda

**Unidades de vivienda propuestas:** 294 viviendas

Privados exigidos	Privados Propuestos	Visitantes exigidos	Visitantes Propuestos
49 cupos	61 cupos	19 cupos	16 cupos

Con respecto a los parqueaderos para bicicletas: 1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 34 Cupos.

Bicicletas Exigido	Bicicletas Propuestas
34 Cupos	26 Cupos

Por lo anteriormente descrito los cupos de estacionamiento tanto de visitantes como de cupos para bicicletas **NO SE AJUSTAN** a lo establecido por la normatividad vigente.

## 6. CONCLUSIONES

- Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones realizadas por la Arq. Ruth cubillos Salamanca Ex curadora Urbana No.1 para el Acto Administrativo 11001-1-22-3883 del 29 de noviembre de 2022, con fecha ejecutoria 23 de diciembre de 2022.se encuentran **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.**

## 7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al ciudadano John Edwar González 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 Profesiones Auxiliares informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que desde sus competencias inicie las actuaciones que crea correspondientes
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 inicie las actuaciones que crean correspondientes.
4. **Cerrar el caso 2309**

## DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

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

### 2.5. CASO 2313

#### 1. DATOS GENERALES

**INTERESADA:** Alcaldía Local de Teusaquillo  
**RADICADO SDHT** 1-2023-18946 del 28 de abril del 2023.  
**CURADOR:** Arq German Moreno Galindo, Curador Urbano 2  
**TIPO DE TRÁMITE:** Licencia de Construcción  
**LICENCIA:** LC 16-2-1662 Fecha ejecutoria 16 de diciembre de 2016.  
**MODALIDADES:** Reconocimiento de la existencia de edificación y licencia de construcción en modalidad de ampliación, adecuación, modificación, demolición, reforzamiento estructural y propiedad horizontal. Obra Nueva y Demolición Total.  
**UBICACIÓN DEL PREDIO:** Calle 50 N° 24-35 (Actual)  
**NORMA APLICADA:** Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 080 de 2016 (actualiza y unifica las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal) y el Decreto Distrital 621 del 29 de diciembre de 2006.  
**UPZ:** 100 Galerías.

#### 17. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta Secretaría Técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, recibió mediante el oficio de radicado N° 1-2023-18946 del 28 de abril de 2023, la comunicación en la cual la Secretaría Distrital de Planeación traslada la solicitud realizada por la Alcaldía Local de Teusaquillo en la cual manifiesta:

*“...la construcción ubicada en la Calle 50 No. 24 — 35, en la Localidad de Teusaquillo ...se adelantó y culminó sin cumplimiento de lo aprobado en la Licencia, puesto que la solicitud de licencia se realizó para una construcción de 5 pisos y durante las distintas visitas realizadas al predio lo que se evidencio fue construcción de 9 pisos, superando lo aprobado, se considera necesario revisar los cálculos estructurales y verificación de cargas que fueron contempladas dentro de un diseño inicial, según lo indica la NR DE 2010, lo que podría generar un riesgo y/o afectación grave a la vida e integridad física de los habitantes y cohabitantes del mismo...”*

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del CASO 2313 con el objeto de verificar que lo aprobado en la Licencia de Construcción No 16-2-1662 con fecha ejecutoria 16 de diciembre de 2016, se ajusta a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y adicionalmente identificar los cálculos estructurales y verificación de cargas que fueron contempladas dentro del diseño inicial.

### 3. MARCO NORMATIVO

Para el predio objeto de estudio le son aplicables las normas urbanísticas vigentes al momento de solicitud y las cuales se encontraban establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 080 de 2016 (actualiza y unifica las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal) y el Decreto Distrital 621 del 29 de diciembre de 2006 *“Por el cual se reglamenta la unidad de planeamiento zonal (UPZ) N° 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de Teusaquillo”*.

Igualmente, como requerimiento para el trámite de licenciamiento y con motivo del presente análisis se contempla el Decreto 926 de 2010 *“por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismorresistentes NSR-10 (REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE)”*.

### 5. ANALISIS TECNICO

#### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

Una vez estudiados los planos arquitectónicos el proyecto arquitectónico se evidencio que el mismo contempla las siguientes características:

- Se aprueban planos de alinderamiento y cuadros de áreas para someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal denominando el proyecto arquitectónico como: “EDIFICIO VARGAS”
- Una edificación en cinco (5) pisos de altura.
- Primer piso NO habitable destinado a estacionamientos y equipamiento comunal privado.
- Tres (3) estacionamientos privados, uno (1) de visitantes destinado a personas con movilidad reducida y dos (2) bicicleteros.

La edificación destinada para veintidós (22) unidades de vivienda Multifamiliar (VIS).

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la LC 16-2-1662, con fecha ejecutoria del 16 de diciembre de 2016, otorgada por el ex Curador Urbano No. 2 German Moreno Galindo, se evidencia que el proyecto arquitectónico aprobado en lo referente a edificabilidad **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud específicamente en el cumplimiento de las normativas referentes al porcentaje de viviendas con accesibilidad a personas con movilidad reducida, en los aspectos urbanísticos se ajusta.

#### ESTUDIO GEOTECNICO:

Durante el trámite de la licencia de construcción N° 16-2-1662 se radico junto con los documentos del expediente general una memoria correspondiente al estudio de suelos. En dicho documento se contemplan las implicaciones y análisis de las condiciones geotécnicas que conlleva la licencia en mención.

En cumplimiento de la obligatoriedad de los estudios de suelos para todas las edificaciones según TITULO H.1.1.2 de la NSR10 “OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOTECNICOS” se analizaron los siguientes parámetros en los documentos presentados al curador:

(El estudio de suelos presentado contienen los siguientes aspectos de acuerdo con NSR 10

- Descripción del proyecto.
- Reconocimiento del subsuelo.
- Parámetros obtenidos de pruebas de campo.
- Análisis geotécnicos.
- Recomendaciones para diseño.
- Recomendaciones para la proyección estructural de la edificación (asentamientos y afectación de predios vecinos).
- Recomendaciones constructivas.

Por lo anterior se concluye que el estudio de suelos SE AJUSTA a los requerimientos de la NSR 10 y por consiguiente las actuaciones del curador se encuentran sujetas a lo descrito en el título H.

#### MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL:

El Análisis estructural aprobado en la licencia N° 16-2-1662 fue estudiado durante el análisis del caso 1687 de 2016, durante el cual se determinó que las actuaciones del curador en temas de cumplimiento de NSR 10 “Reglamento colombiano de la construcción sismo resistente” SE AJUSTAN según lo presentado en la curaduría. Sin embargo, en el presente documento se realizó el análisis desde lo actualmente construido y la posible vulneración de los elementos estructurales.

Se realizó la verificación de los siguientes parámetros estructurales:

- Cargas Vivas y muertas: Se cumple con los parámetros de NSR 10 en cargas vivas que según lo expresado en el Aval estructural establecen un avalúo de 180 Kg/m<sup>2</sup> como carga uniforme en planta para el uso de la edificación. Cumple con el avalúo parcial de cargas muertas y las respectivas combinaciones (1.2CM + 1.6CV). Título B 4.2.1 y B. 2.4.2 NSR 10.
- Combinaciones de carga: se contemplaron las combinaciones de cargar descritas en Título B.2.4 de la NSR 10, Se cumple, diseñaron a flexión y cortante para vigas y columnas.
- Irregularidades Se realizo el respectivo análisis de irregularidades, Se cumple con las solicitaciones y condiciones para las irregularidades en planta, continuidad de elementos, irregularidades torsionales. Según Título A. 3 de NSR 10.
- Contemplación del análisis sísmico: fuerza de diseño sísmico, coeficiente de amortiguamiento, espectro elástico de diseño, espectro de aceleración.
- Verificación de la deflexión horizontal relativa entre pisos consecutivos (deriva).
- Se evidencia análisis de cortantes, deflexiones máximas y admisibles
- Modelo matemático computacional ETABS.
- Recomendaciones.

Por lo anterior y re tomando lo expresado en el informe 1687 de 2016 se logra determinar que la MEMORIA DE CALCULO SE AJUSTA a los requerimientos de la NSR 10.

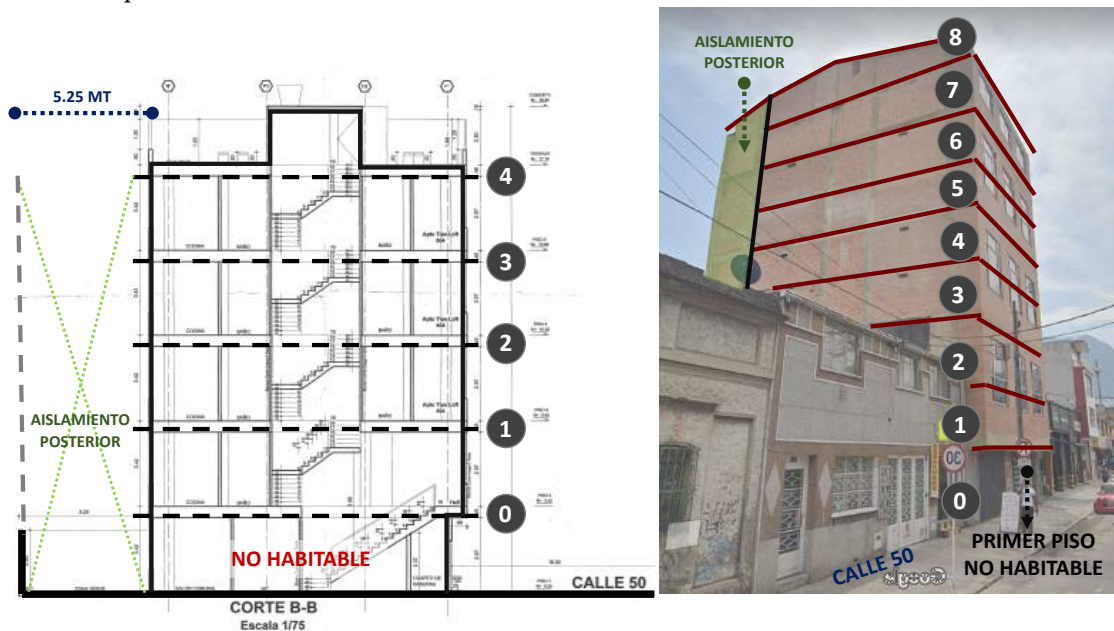
#### **POSIBLES COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA:**

Como se evidencia en las imágenes extraídas desde la aplicación Google Maps, para el predio ubicado en la dirección CALLE 50 N° 24-31- (CHIP AAA0085FMRU), presuntamente se encuentra construida una edificación de 9 pisos de altura la cual **NO FUE APROBADA EN LA LICENCIA DE**

**CONSTRUCCIÓN NO 16-2-1662**, con fecha ejecutoria del 16 de diciembre de 2016, otorgada por el ex Curador Urbano No. 2 German Moreno Galindo.

Es pertinente indicar que en el corte B-B aprobado en la licencia de construcción del proyecto arquitectónico “EDIFICIO VARGAS” contempla únicamente una edificación de 4 pisos de altura incluyendo 1 primer piso no habitable

A continuación, se evidencia una imagen comparativa entre la imagen tomada de la aplicación Google Maps y el corte B-B aprobado en la Licencia de Construcción No 16-2-1662:



**FUENTE: IMÁGENES TOMADAS DE GOOGLE MAPS (CALLE 50 N° 24-31)  
EDICIÓN PROPIA**

Es evidente que aunque en la fachada se conserven ventanales con la apariencia de 5 pisos de altura, se modificaron las alturas libres entre todas las plantas, aumentando la altura a 9 pisos construidos, adicionalmente la volumetría de la edificación fue modificada y no se respetó el aislamiento posterior de 5.25 Mts.

## IMPLICACIONES ESTRUCTURALES

### IMPLICACIONES GEOTECNICAS POR INCREMENTO DE NIVELES:

Es importante resaltar que el estudio de suelos se desarrolló para una edificación de 5 pisos, cualquier alteración o incremento de cargas debe ser valorada por el geotecnista responsable. *Titulo H 2.2.3 de la NSR 10 “Asesoría Geotécnica en las etapas del diseño y construcción”.*

*Titulo H .2.4 FACTORES DE SEGURIDAD de la NSR 10: FS se define como la relación entre las fuerzas resistentes FR Y actuantes FA. Factor Básico de Seguridad FSB esfuerzo cortante ultimo o esfuerzo cortante de falla.*



En consecuencia, el incremento de cargas por el no cumplimiento del proceso constructivo aprobado en la licencia conlleva a una GRAVE VULNERACIÓN a los FACTORES DE SEGURIDAD contemplados en la NSR 10 y para el diseño inicial.

### **IMPLICACIONES ESTRUCTURALES DEL INCREMENTO DE CARGAS POR INCREMENTO DE NIVELES Y MODIFICACIONES CONSTRUCCTIVAS:**

Dentro de lo indicado en el informe técnico 0617 del 2022 que adelanto la alcaldía local de Teusaquillo, se indica un incremento no aprobado en número de niveles, ejecutado de manera irregular, por lo anterior es responsabilidad del constructor y diseñador estructural realizar la verificación estructural, análisis de vulnerabilidad de la edificación de acuerdo en a los criterios del Título A .3 de la NSR 10 “Requisitos de diseño sismo resistente”.

Con el fin de conocer el estado de la estructura actual y por consecuencia de la irregularidad constructiva, se debe realizar un análisis de cargas muertas y vivas contemplando lo dispuesto en el Titulo B 1.2 de la NSR 10 “REQUISITOS BASICOS” donde se evalué la posible vulneración:

- Resistencia, esfuerzos admisibles, cargas mayoradas.
- Funcionamiento y rigidez adecuada de los elementos.
- Fuerzas causadas por deformaciones.
- Análisis y compatibilidad de los elementos estructurales
- Contemplación de daños de los elementos que hacen parte del sistema de resistencia sísmica de la estructura y de los elementos no estructurales, dado el incremento de carga.

Dentro de algunas de las afectaciones estructurales de la edificación se puede contemplar:

IRREGULARIDADES NO CONTEMPLADAS EN EL DISEÑO ORIGINAL, se puede evidenciar en lo descrito por el interesado (Alcaldía local) que la edificación ha sido susceptible a modificaciones en altura, planta y efectos torsionales. Titulo A.3.6 de la NSR *Irregularidades en planta*, A.3.7 *la altura y torsión*. POR LO CUAL SE REQUIERE VERIFICAR NUEVAMENTE LAS IRREGULARIDADES.

INCREMENTO DE INDICE DE MASA DE LA EDIFICACIÓN. SEGUN TITULO A 5.2.2 NSR 10 “las masas de la edificación que se utilicen en el análisis dinámico deben ser representativas de las masas que existirán en la edificación”, lo cual por el aumento de niveles y de áreas construidas se debe contemplar nuevamente en la edificación. Se Requiere verificación de los centros de masa.

INCREMENTO DE LA DEFLEXIÓN HORIZONTAL REALTIVA ENTRE PISOS CONSECUTIVOS (DERIVA). Dado el incremento de la altura se requiere evaluar la deriva máxima, ello partiendo de que se debe controlar la deflexión horizontal relativa para los nuevos pisos. Titulo A.6.1.3 de la NSR 10 “Necesidad de Controlar la deriva”.

Posibles implicaciones estructurales durante un sismo.

- Deformación inelástica de los elementos estructurales de la edificación.
- Afectación a la estabilidad global de la estructura.
- Daño de los elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica de la estructura.

## **PRESUNTA ENAJENACIÓN ILEGAL:**

Por otra parte, el Equipo Técnico de la Comisión, considera pertinente aclarar lo siguiente:

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, es la encargada de otorgar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio contempla veintidós (22) unidades de vivienda, el Equipo Técnico de la Comisión, solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, consultar el sistema de información de inspección vigilancia y control de vivienda (SIDIVIC), evidenciando que el proyecto de vivienda denominado: “EDIFICIO VARGAS”. **NO CUENTA CON REGISTRO DE ENAJENADOR.** Razón por la cual, dentro de las recomendaciones del presente informe técnico, esa subdirección deberá tomar las acciones correspondientes al fin de que se determine si hubo o no enajenación ilegal.

## **18. CONCLUSIONES GENERALES:**

Se concluye que la actuación del Curador Urbano No 2 Arquitecto German Moreno Galindo, relacionada con la expedición del acto administrativo licenciatario No 16-2-1662, con fecha ejecutoria del 16 de diciembre de 2016, **NO SE AJUSTA AL PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**, en los demás aspectos relacionados con edificabilidad, el proyecto arquitectónico se ajusta a las normas urbanísticas al momento de solicitud. Igualmente, las memorias de suelos y estructurales se encuentran AJUSTADAS al Decreto 926 de 2010 “*por el cual se establece los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones Sismo Resistentes. NSR 10*”

Sin embargo, es pertinente indicar que le corresponde a la inspección de policía de la Alcaldía Local de Teusaquillo, verificar en sitio: si lo construido por el titular de la licencia de construcción, corresponde a lo aprobado por la curaduría Urbana No 2.

Adicionalmente se deja como presunto hallazgo que el proyectó de vivienda contempla en la licencia de construcción veintidós (22) unidades de vivienda y a la fecha del presente informe técnico no cuenta con registro de enajenación emitido por la Subdirección de Prevención y seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat.

## **19. RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del informe técnico del CASO 2313, a la Alcaldía Local de Teusaquillo, con el fin de que se realice el control urbano correspondiente, por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística y adicionalmente el presente informe técnico del caso 2313, sea tenido en cuenta en el informe técnico 0617 del 2022 que adelanta la Alcaldía Local.
2. Enviar copia del informe técnico del CASO 2313, a la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, enviando copia del informe técnico del CASO 2313.

3. Enviar copia del informe técnico del CASO 2313, a la Subdirección de Prevención y seguimiento con el fin de que se tomen las acciones correspondientes respecto de una presunta enajenación ilegal.
4. Enviar copia del informe técnico del CASO 2313, al Instituto Distrital de Gestión de Riesgo IDIGER informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique y gestione la respectiva protección de los habitantes de la edificación dada la posible situación de riesgo.
5. Enviar copia del informe técnico del CASO 2313, al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.
7. Cerrar el CASO 2313.

## **DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS**

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

### **2.6. CASO 2314**

#### **1. DATOS GENERALES**

<b>INTERESADA:</b>	Margarita Duque Román – Representante Legal DARUMA SAS
<b>RADICADO SDHT:</b>	<b>1-2023-20488 del 4 de mayo de 2023</b>
<b>CURADOR:</b>	Arq. Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 5
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción
<b>No EXPEDIENTE:</b>	11001-5-21-0985 del 6 de octubre de 2021
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 72 11 61 Edificio Calle 72
<b>LICENCIA:</b>	11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 190 del 2004, Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto Distrital 059 de 2007.
<b>UPZ:</b>	97, (chico lago)

#### **2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

Mediante el radicado SDHT No. 1-2023-20488 del 4 de mayo de 2023 la señora Margarita Duque Román, representante legal de la empresa Daruma SAS, interpuso una queja respecto a la expedición de la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61, como propietarios y vecinos colindantes ubicados en la dirección KR 12 71 80, quien pone de presente una presunta “perturbación al ejercicio de su propiedad” respecto a la demolición de un muro divisorio que “comparten” ambas propiedades, corriendo los linderos del predio al que se otorgó la licencia en mención, y adicionalmente pone en conocimiento que a la fecha no fueron

vinculados como terceros para la aprobación de la licencia, vulnerando el derecho al debido proceso. Por este motivo se apertura el caso 2314, siendo competencia de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá, se procede realizar el análisis de la licencia en mención.

### 3. HECHOS

- **El 6 de octubre de 2021**, la empresa IC Constructora SAS, radicó ante la Curadora Urbana No. 5, Arq. Adriana López Moncayo, la solicitud para el trámite de Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva, para el predio ubicado en la CL 72 11 61, de la UPZ No. 97: Chicó – Lago, bajo el radicado 11001-5-21-0985, el cual queda en legal y debida forma el mismo día.
- **El 11 de octubre de 2021**, la empresa IC Constructora SAS radicó ante la misma Curaduría, 2 fotos de la valla de advertencia a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo.
- **El 4 de noviembre de 2021**, la Curadora Urbana No. 5 emite el Acta de Observaciones y Correcciones que incluye observaciones arquitectónicas, de ingeniería, y jurídicas para el proyecto radicado.
- **El 23 de noviembre de 2021**, la Curadora Urbana No. 5 emite la Comunicación a Vecinos dirigida a “PROPIETARIO Y/O POSEEDOR” del predio ubicado en la KR 12 71 80.
- **El 10 de febrero de 2022** la Curadora Urbana No. 5 emite la Carta de Viabilidad del proyecto indicando que es procedente la expedición de la licencia solicitada.
- **El 25 de marzo de 2022** la Curadora Urbana No. 5 expide el acto administrativo 11001-5-22-0734 en el cual resuelve “*Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato NA localizado en la dirección CL 72 11 61 Actual (...) para el EDIFICIO CALLE 72, en siete (7) pisos de altura y dos (2) sótanos, para unas áreas de comercio zonal en primer piso y una unidad de servicios turísticos de escala urbana en pisos superiores (residencias estudiantiles con 150 unidades), con 51 estacionamientos privados, 63 estacionamientos para visitantes de los cuales cuatro (4) cupos cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y 59 cupos para bicicletas (...)*”
- **El 4 de abril de 2022** la Curadora Urbana No. 5 comunica del acto administrativo mencionado a la Personera Delegada para la Movilidad y Planeación Urbana, en ese entonces Jhoana Andrea Salomón Castro, y la cita en un término de 5 días hábiles siguientes, a que se notifique personalmente del acto administrativo.
- **El 4 de abril de 2022** la empresa DARUMA SAS radica ante la Curaduría Urbana No. 5, copia de la petición a la empresa IC CONSTRUCTORA SAS en la que informa sobre la presunta “perturbación al ejercicio de su propiedad” respecto a la demolición de un muro divisorio que “comparten” ambas propiedades, corriendo los linderos del predio al que se otorgó la licencia en mención, y adicionalmente pone en conocimiento que a la fecha no fueron vinculados como terceros para la aprobación de la licencia, vulnerando el derecho al debido proceso.
- **El 17 de abril de 2022** la Curadora urbana No. 5 da respuesta a la comunicación de la empresa DARUMA SAS.
- **El 22 de abril de 2022** la Agente del Ministerio Público Lady Magaly Suárez Moreno y la Personera Delegada para la Movilidad y Planeación Urbana, en ese entonces Jhoana Andrea Salomón Castro interponen un recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-0734 en los aspectos de voladizos probados en el acto administrativo.
- **El 27 de abril de 2022** la Curadora Urbana no. 5 emite el acto administrativo No. 11001-5-22-1255 por le cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el acto administrativo No. 11001-5-22-0734 del 25 de marzo de 2022, accediendo a las pretensiones formularas en el recurso de reposición en el sentido de corregir la dimensión del voladizo aprobado en el acto administrativo mencionado. Esta diligencia es notificada tanto a los titulares de la licencia de construcción como a la Personería.

- El 5 de mayo de 22 queda ejecutoriado el acto administrativo No. 11001-5-22-0734 del 25 de marzo de 2022.

## 5 CONSIDERACIONES

### 5.1 LOCALIZACION



Localización del proyecto Edificio Calle 72 en la CL 72 11 61. Fuente: SINUPOT

### 5.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de que la solicitud 11001-5-21-0985 del 6 de octubre de 2021 para Licencia de Construcción en el predio ubicado en la CL 72 11 61 se encontró en debida forma, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto Distrital 080 de 2016 (actualiza y unifica las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal), Decreto Distrital 059 del 2007 “Por el cual se reglamenta las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97 El Refugio y Chico el lago, ubicadas en la localidad de Chapinero.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT compilado mediante el Decretos Distritales 190 de 2004, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 18 de la UPZ 97 Chicó Lago, **Tratamiento de Consolidación en la modalidad de Cambio de Patrón**, Zona Servicios Empresariales, Subsector de edificabilidad A, Sector de demanda de estacionamientos A.

## 5. ANÁLISIS

### 5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente con radicado No 11001-5-21-0985 del 6 de octubre de 2021, y la Licencia de Construcción 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022, se pudo establecer lo siguiente:

### **EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL**

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004; Decreto Distrital 059 de 2007	APROBADO EN LA LC 11001-5-22-0734 y en Planos Arquitectónicos	SE AJUST A

<b>CARACTERÍSTICAS:</b>				
<b>Usos</b> UPZ 97 – Chicó-Lago / Chapinero		Servicios personales - Turísticos de Escala Urbana Comercio de Escala Zonal	Servicios personales - Turísticos de Escala Urbana (1 un) Comercio de Escala Zonal (1un)	SI
<b>Estacionamientos</b>	Privados	Servicios pers. – Turísticos de Escala Urbana: 1 x 50m2: 2.477,79 m / 50= <b>49 cupos</b> Comercio de Escala Zonal: 1 x 250 m2 =400 m2 / 250: <b>1 cupo</b>	Servicios pers. – Turísticos de Escala Urbana: <b>50 cupos</b> Comercio de Escala Zonal: <b>1 cupo</b>	SI
	Visitantes	Servicios pers. – Turísticos de Escala Urbana: 1 x 50m2: 2.477,79 m / 50= <b>49 cupos</b> Comercio de Escala Zonal: 1 x 30 m2 = 400 m2 / 30: <b>13 cupos</b>	Servicios pers. – Turísticos de Escala Urbana: <b>50 cupos</b> Comercio de Escala Zonal: <b>13 cupos</b>	SI
<b>Estacionamientos para Minusválidos</b>		1 x 30 cupos: 114 cupos / 30: <b>3 cupos</b>	<b>4 cupos</b>	SI
<b>Estacionamiento bicicletas</b>		1 x 2 cupos: 114 cupos / 2: <b>56 cupos</b>	<b>59 cupos</b>	SI
<b>EDIFICABILIDAD:</b>				
<b>Altura</b>	8 pisos	7 pisos habitables + 1 piso no habitable	SI	
<b>Antejardín</b>	5.00m	5.00m por AC 72	SI	
<b>Aislamiento Lateral</b>	De 4 a 6 pisos: 4.00 metros a partir del 2° piso	4.00m a partir del 2° piso	SI	
<b>Aislamiento Posterior</b>	De 7 a 9 pisos: 6.50 metros a partir del nivel de terreno	6.50m a partir del nivel de terreno (A.A) 6.37m a partir del nivel de terreno (planos)	NO	
<b>Sótano</b>	Se permite	2	SI	
<b>Semisótano</b>	No se permite	No se plantea	SI	
<b>Voladizos</b>	1.50m	1.00 m (A.A) 0.80m (planos)	SI	
<b>Índice de Ocupación</b>	Max. 0.7	0,69	SI	
<b>Índice de Construcción</b>	Max. 3.5	3.16	SI	
<b>Tipología Edificatoria</b>	Aislada	Aislada	SI	
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>				
<b>Área exigible en el proyecto</b>				
<b>Equipamiento Comunal Privado</b>	Exigencia	10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso. 5.355,58 M2*10/120: <b>446.30 M2</b>	<b>190.8% = 969 m2</b>	SI
	Destinación	Z. V. Recreativas: 40%: 446.30 M2 x 0.4: <b>178.52 m2</b>	<b>168.5 % = 752 m2</b>	SI
		Serv. Comunales: 15%: 446.30 M2 x 0.15: <b>66.94 m2</b>	<b>22.30 % = 217 m2</b> 350 m2 (PLANOS)	
		Estacionamientos adicionales: El porcentaje requerido para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto.	No se plantea	

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior, se evidencio que los planos arquitectónicos y la licencia No 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022; **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de que su solicitud quedó en debida forma, en lo referido a las dimensiones aprobadas para el aislamiento posterior, que, aunque en el acto administrativo se indica que este corresponde a 6.50m, en los planos se indica que esta dimensión es 6.37m, una dimensión menor a la mínima exigida, adicionalmente, se identificó que la información relacionada con le medida del voladizo aprobada, no coincide entre los planos y el acto administrativo encontrados en el expediente, aun cuando la Curadora Urbana No. 5 accede a las pretensiones del recurso de reposición instaurado por la Personería Delegada en cuanto a corregir esta dimensión en el acto administrativo.

## 7. HALLAZGOS EN EL ANÁLISIS DE LA EDIFICABILIDAD APROBADA:

### 7.1 AISLAMIENTO POSTERIOR

Conforme el Decreto 059 de 2007, “Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las. Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97 El Refugio y Chico El Lago, ubicadas en la localidad de Chapinero” el tratamiento que le aplicó al predio ubicado en la CL 72 11 61, corresponde a **Consolidación en la modalidad de Cambio de Patrón;** y teniendo en cuenta el Decreto 080 de 2016, en el CAPÍTULO III: NORMAS PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN (CAMBIO DE PATRÓN Y DENSIFICACIÓN MODERADA) Y RENOVACIÓN URBANA (REACTIVACIÓN), indica en su artículo 13:

*Aislamiento posterior:*

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 5.00 metros <b>De 7 a 9 pisos: 6.50 metros</b> De 10 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 a 15 pisos: 11.50 metros De 16 a 18 pisos: 14.00 metros De 19 o más pisos: 16.00 metros
<b>Nota 1.</b> Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.		



5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
TIPOLOGÍA	AISLADA	
TIPO AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
LATERAL	4.00	A partir del 2do Piso
POSTERIOR	6.50	Terreno
5.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	M <sup>2</sup>
ZONAS RECREATIVAS	77.60	782
SERVICIOS COMUNALES	22.30	217
ESTAC. ADICIONALES	NO PLANTEA	

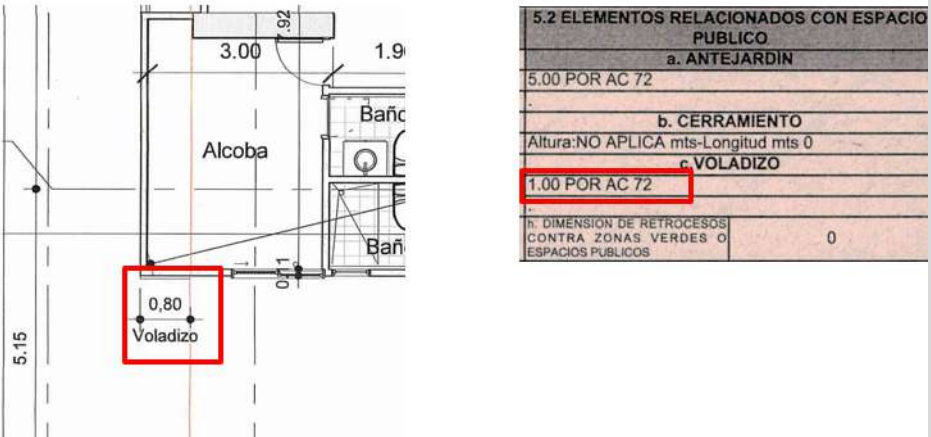
Y una vez revisados los planos aprobados junto con el acto administrativo ejecutoriado, se identificó lo siguiente:

Una vez contrastada la información entre la documentación aprobada, se observó que en los planos y el y el acto administrativo de la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61, las dimensiones del aislamiento posterior no corresponden entre ellas, y adicionalmente, la dimensión indicada en planos es inferior a la mínima exigida en la norma vigente aplicable al momento de su solicitud.

**7.2 VOLADIZOS**

Teniendo en cuenta el Decreto 080 de 2016, en el CAPÍTULO III: NORMAS PARA LOS TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN (CAMBIO DE PATRÓN Y DENSIFICACIÓN MODERADA) Y RENOVACIÓN URBANA (REACTIVACIÓN), indica en su artículo 11:

*1. Dimensiones máximas:*

<p><b><i>SOBRE VÍAS PÚBLICAS O SUS ANTEJARDINES Y DEMÁS ESPACIOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA</i></b></p>	<p><b><i>EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN REGLAMENTARIO</i></b></p>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros</li> <li>- Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros</li> <li>- Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros</li> <li>- <b><i>Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3.: 1.50 metros (Nota 2)</i></b></li> </ul>	<p>0.60 metros (Nota 1)</p>



**Nota 1.** *Se exceptúan las vías iguales o menores a 6.00 metros, en las cuales no se permiten los voladizos.*

**Nota 2.** *Estas dimensiones aplican también para las edificaciones paramentadas contra las franjas de control ambiental, siempre y cuando la norma original permita la construcción de voladizos.*

Una vez contrastada la información entre la documentación aprobada, se observó que en los planos y el y el acto administrativo de la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61, las dimensiones del voladizo no corresponden entre ellas.

## 8. ANALISIS DE LA QUEJA:

### 8.1 DEMOLICIÓN DE MURO COMPARTIDO

Mediante el radicado SDHT No. 1-2023-20488 del 4 de mayo de 2023 la señora Margarita Duque Román, representante legal de la empresa Daruma SAS, interpuso una queja respecto a la expedición de la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61, como propietarios y vecinos colindantes ubicados en la dirección KR 12 71 80, quien pone de presente una presunta “perturbación al ejercicio de su propiedad” respecto a la demolición de un muro divisorio que “comparten” ambas propiedades, corriendo los linderos del predio al que se otorgó la licencia en mención.

Al respecto es importante indicar que de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, la modalidad de **demolición** de una licencia Urbanística de Construcción, se define como “*la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.*” Y adicionalmente conforme la resolución 1026 del 2021 mediante la cual se adopta el *Formato de Revisión e Información de Proyectos*, los documentos comunes a toda solicitud son:

- *Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble.*
- *Formulario Único Nacional (Adoptado por el MVCT).*
- *Copia del documento de identidad o certificado de existencia y representación legal.*
- *Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente.*
- *Copia del documento o declaración privada del impuesto predial o identificación del predio.*
- *Copia de matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia.*

Y los documentos adicionales para una licencia de construcción son:

- *Memoria de cálculos y diseños estructurales.*
- *Memoria de diseño de los elementos no estructurales.*
- *Copia de los estudios geotécnicos y de suelos / Investigación mínima Título E NSR-10*
- *Planos estructurales del proyecto.*
- *El proyecto arquitectónico.*

Conforme a lo anterior es preciso indicar que en la documentación que el Curador Urbano debe exigir para las modalidades solicitadas en la radicación No 11001-5-21-0985 del 6 de octubre de 2021 no hace parte un plano de levantamiento arquitectónico, con el que se pudiera definir los elementos constitutivos de la

construcción existente en ese momento, y entre ellos, el presunto muro compartido entre ambos predios, del que informa el quejoso.

Sin embargo, cabe resaltar que el Decreto 1077 de 2017 indica en su artículo 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia:

**1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.**

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801

*de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.*

*10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación.*

*11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.*

*12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.*

*14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.*

*15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.*

*16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.*

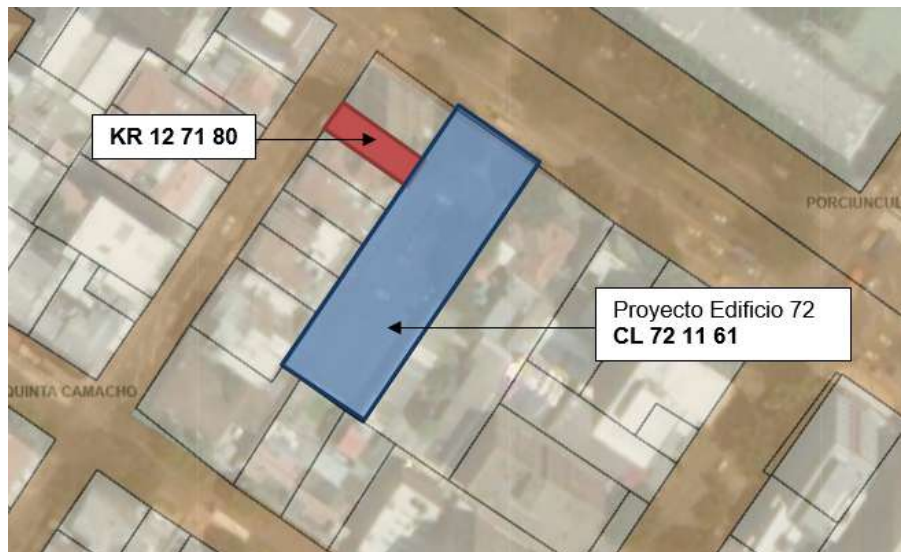
*17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.*

Por lo anterior es posible concluir que, si bien no es posible identificar la propiedad del muro por parte del Curador Urbano, lo anterior no exime al titular de la licencia a cumplir sus obligaciones, y específicamente la correspondiente a **1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público**, en caso de que dicho muro compartido comprometiera la estabilidad de el o los predios colindantes.

## **8.2 VULNERACION AL DEBIDO PROCESO**

Mediante el radicado SDHT No. 1-2023-20488 del 4 de mayo de 2023 la señora Margarita Duque Román, representante legal de la empresa Daruma SAS, interpuso una queja respecto a la expedición de la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61, como propietarios y vecinos colindantes ubicados en la dirección KR 12 71 80, quien pone en conocimiento que a la fecha no fueron vinculados como terceros para la aprobación de la licencia, vulnerando el derecho al debido proceso.

Al respecto es importante indicar que el predio localizado en la **KR 12 71 80**, es colindante con el predio objeto de estudio como se observa a continuación:

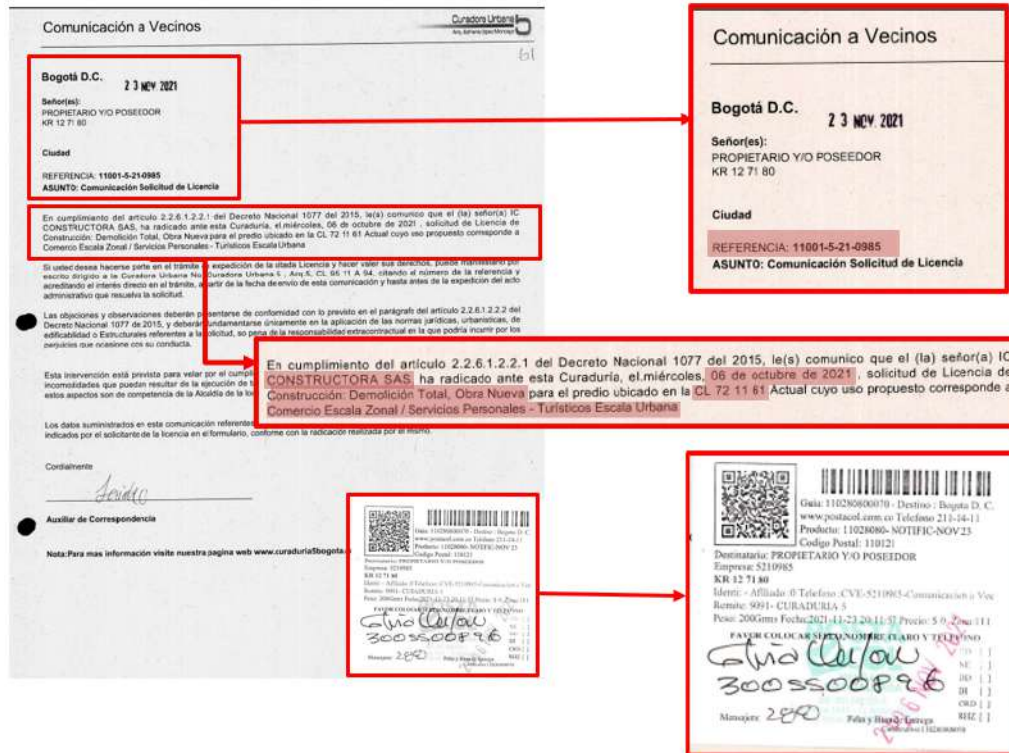


En este sentido, cabe indicar que conforme al Decreto 1077 de 2015, respecto del procedimiento para la expedición de la licencia y sus modificaciones en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 indica:

**Citación a vecinos.** *El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.*

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

Al respecto, una vez indagado el expediente en la radicación No 11001-5-21-0985 del 6 de octubre de 2021, se identificó que el 23 de noviembre de 2021, se emitió la notificación a vecinos dirigida a PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del predio localizado en la KR 12 71 80, enviado por el correo certificado PostaCol, y recibido el 26 de noviembre de 2021, como se puede observar a continuación:



Por lo anterior es posible concluir que durante el trámite de expedición de la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61, los vecinos del predio colindante localizado en la KR 12 71 80 fueron debidamente notificados como lo indica el Decreto 1077 de 2015.

### 9. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 5 para la licencia de construcción N° 11001-5-22-0734 expedida el 25 de marzo de 2022 y ejecutoriada el 5 de mayo de 2022 para el predio ubicado en la CL 72 11 61 se encontraron **NO AJUSTADA** a las normas vigentes respecto a las dimensiones aprobadas para el aislamiento posterior.

**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.**

### 10. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la ciudadana **Margarita Duque Román** – Representante Legal DARUMA SAS, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Personería Delegada para la Movilidad y Planeación Urbana**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Arq. Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 5** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
4. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.
6. **Cerrar el caso 2314**

#### **DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS**

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

#### **3. PROPOSICIONES Y VARIOS**

No se realiza ninguna solicitud por parte de los comisionados o por parte del equipo técnico

#### **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 2252
2. CASO 2302
3. CASO 2304
4. CASO 2309
5. CASO 2313
6. CASO 2314
7. PROPOSICIONES Y VARIOS

Siendo las 10:00 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



---

**IVÁN CASAS**

Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana



---

**JAVIER JIMENEZ**

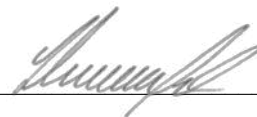
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



---

**ARMANDO PALOMINO**

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



---

**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO**

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

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

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