



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ

ACTA No. 08-2023

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 31 de agosto del año 2023

HORA: 8:00 a.m. hasta las 9:30 a. m.

LUGAR: Microsoft Teams

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

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

SECRETARIA TÉCNICA:

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

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
--------	-------	---------



Laura Garay Castellanos	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Laura Vanessa Bolaños	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Néstor Wilson Vanegas	Arquitecto Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Jorge Andrés Morales	Abogado Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Christian Camilo Amado Godoy	Ingeniero Civil Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

INVITADOS

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

ORDEN DEL DÍA:

- 1.0 Verificación del quorum
- 2.0 Socialización del estudio de los casos
- 2.1 CASO 2251
- 2.2 CASO 2306
- 2.3 CASO 2310
- 2.4 CASO 2311
- 2.5 CASO 2319
- 2.6 CASO 2312
- 2.7 CASO 2321
- 3.0 Propositiones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

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

Armando Palomino - Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

Gustavo Perry - Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

Javier Jiménez - Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando No. 3-2023-6121 de la SDHT, delega a la Doctora Iveth Lorena Solano para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

2.1

CASO 2251

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Ángela Rocío Díaz Pinzón. Subdirectora de Registro Inmobiliario. DADEP
RADICADO:	1-2022-36478
CURADOR:	Arq. Nohora Cortes Cuellar – Ex Curadora Urbana No. 4
TIPO DE TRÁMITES:	Modificación de Licencia de Urbanismo
LICENCIAS:	RES 11-4-0845 del 20 de abril de 2011 ejecutoriada el 25 de abril de 2011
MODALIDADES:	Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente
PROYECTO:	URBANIZACIÓN OSTENDE ETAPA OCCIDENTAL
USO:	Vivienda en desarrollo urbanístico residencial por sistema de agrupación
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 86 17-04 / AK 86 17-89 IN 1 y IN 2 / CI 19 86-27
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 327 de 2004 Decreto Nacional 564 de 2006 Decreto Distrital 630 de 2007 Decreto Distrital 622 de 2006
UPZ:	UPZ 112 granjas de techo
LOCALIDAD:	Fontibón

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

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

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

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

- **Acto Administrativo: Licencia de Urbanismo -RES 11-4-0845 fecha de expedición**

- **04/20/2011 y ejecutoria 25/04/2011**
- **Curaduría Urbana: 4**
- **Responsable y/o Titular: Fiduciaria Bogotá- Fernando Trebilcock Barvo**
- **Tipo de Licencia: Modificación del proyecto Urbanístico**

Consiste en el traslado de la obligación de suelo adicional por mayor edificabilidad a la zona verde de uso colectivo denominada ZV 16 identificada con folio de matrícula inmobiliaria número SOS-40456539 del desarrollo denominado Jerusalén , equivalente a 942,68 M2; no obstante se aclara que conforme el plano urbanístico del desarrollo legalizado, dicha zona corresponde a una zona comunal sobre parte de la cual se levanta un Colegio Distrital y el área restante corresponde a parte del parque Zajón de la Muralla con código IDR 19-215; del área a trasladar no se tiene claro la localización y mojones.

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

HECHOS

1. Mediante la Resolución 420477 de septiembre 17 de 1999, el entonces Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C., Arquitecto Jaime Barrero Fandiño, concedió Licencia de Urbanización para la Urbanización denominada OSTENDE, adoptó el Proyecto urbanístico contenido en el plano No. CU4-F356/4-2, así como las normas urbanísticas y arquitectónicas para la citada urbanización.
2. Mediante la **Resolución 420472** del 18 de diciembre de 2002, el Curador Urbano N° 4 de Bogotá D.C. de la época, Arquitecto Germán Ruiz Silva, **aprobó la modificación y división por etapas de la Urbanización OSTENDE**, adoptando para tales efectos el proyecto Urbanístico contenido en el plano No. CU4-F356/4-3, el cual reemplazó y sustituyó en su totalidad al plano No. CU4-356/4-2, y. concedió una nueva Licencia de Urbanización para la totalidad del desarrollo urbanístico, acogiéndose a lo establecido en el inciso segundo del artículo 25 del Decreto 1052 de 1998, referente al tránsito de las normas urbanísticas.
3. Mediante la Resolución 04-2-0314 de fecha 14 de septiembre de 2004, la entonces Curadora Urbana N° 2 de Bogotá, D.C., Arquitecta Brianda Reniz Caballero, aprobó la modificación parcial del proyecto Urbanístico de la Urbanización OSTENDE, en lo que respecta a la ETAPA ORIENTAL - ZONAS DE VIVIENDA E INDUSTRIA, adoptando para tales efectos el Proyecto Urbanístico contenido en el Plano No. CU2-F356/4-04, el cual reemplazo de manera parcial al antes mencionado Plano No. CU4-F356/4-3 en lo que respecta a la Etapa citada.

4. Mediante la Resolución RES 04-2-0432 de diciembre 16 de 2004, la misma Curadora Urbana N° 2 de Bogotá; D.C.; Arquitecta Brianda Reniz Caballero, concedió prórroga por doce (12) meses adicionales, al término de vigencia de la nueva licencia de urbanización concedida para la totalidad de la urbanización OSTENDE, mediante la Resolución No. 420472 de diciembre 18-de 2002, prorroga que se contabilizó a partir del 18 de diciembre de 2002, fecha de su ejecutoria.
5. Mediante la Resolución RES 05-2-0059 de febrero 25 de 2005, la Curadora Urbana No.2 de Bogotá, D.C. de la época, aprobó la modificación del Proyecto Urbanístico de la ETAPA ORIENTAL de la urbanización OSTENDE la cual consistió en su subdivisión en dos (2) sub-etapas denominadas SUB ETAPA 1-ZOÑA. DE VIVIENDA Y SUB-ETAPA 2-ZONA DE INDUSTRIA, y modificó parcialmente la Resolución RES 04-2-0314 de septiembre 14 de 2004 expedida por la citada Curaduría Urbana No:2, adoptando para tales efectos el Proyecto Urbanístico contenido en el Plano No. CU2-F356/4-05, el cual reemplazo de manera parcial al antes mencionado Plano No. CU4-F356/4-04, en lo que respecta a la Etapa citada.
6. Mediante la Resolución RES 06-2-0128 de mayo 9 de 2006, el mismo Curador Urbano No.2 (E) de Bogotá, D.C. concedió por una sola vez, una nueva licencia de urbanización por vencimiento de la anterior, para culminar las obras de la ETAPA ORIENTAL SUBETAPA II - ZONA DE INDUSTRIA de la urbanización OSTENDE. y ratificó sus normas y obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
7. Que durante la vigencia de la **Resolución 420472** del 18 de diciembre de 2002 por la cual **se aprobó la modificación y división por etapas de La Urbanización OSTENDE**, la citada urbanización OSTENDE se desarrollo parcialmente, **quedando pendiente por urbanizar los terrenos que conforman LA ETAPA OCCIDENTAL, por lo cual debe acogerse a las nuevas normas de desarrollo determinadas por los "Decretos 190 de 2004 (Compilación del POT) y 327 de 2004.**
8. Mediante la Resolución **RES 07-4-1212** de septiembre 4 de 2007, se aprobó la modificación del proyecto Urbanístico de la **ETAPA OCCIDENTAL**, del desarrollo denominado OSTENDE ubicado en la AK 86 17 04, AK.86 17.89 IN 1. AK 86 17 89 IN 2, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas. se concedió Licencia de Urbanización y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, en la Alcaldía local de Fontibón,
9. Mediante la Resolución **RES 10-4-0423** de marzo 3 de 2010, se aprobó la modificación parcial del proyecto Urbanístico de la Urbanización OSTENDE ETAPA OCCIDENTAL localizado en la AK 86 17 89 IN 1 / IN 2 y AK 86 17 04, y se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y aprobación de los planos de alindera miento y cuadro de áreas para propiedad horizontal, del proyecto PARQUE DE OSTENDE - ETAPA 2 - SL 2 de la misma urbanización, en la Localidad de Fontibón.
10. Mediante la Resolución **RES 10-4-1343** de agosto 2 de 2010, se aprobó la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización RES.07-4-1212 del 4 de septiembre de 2007

expedida por la Curadora Urbana N° 4 de Bogotá D.C., para. LA ETAPA OCCIDENTAL del desarrollo denominado OSTENDE, ubicado en la AK 86 17-04, AK 86 17-89 IN 1 y in 2 y CI 19 86-27 de la Localidad de Fontibón.

11. Mediante la Resolución **RES 11-4-0845** de abril 20 de 2011, se aprobó la modificación parcial al proyecto Urbanístico de la ETAPA OCCIDENTAL del desarrollo Urbanístico denominado OSTENDE ubicado en la AK 86 17-04, AK 86 17-89 IN 1 y in 2 y CI 19 86-27 de la Localidad de Fontibón.

CONSIDERACIONES – LOCALIZACION:



**LOCALIZACIÓN – SINUPOT
URBANIZACIÓN OSTENDE ETAPA OCCIDENTAL**

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico OSTENDE ETAPA OCCIDENTAL, estaban vigentes las normas contenidas en:

- **Decreto Distrital 190 de 2004** (Compilación POT)
- **Decreto Distrital 327 de 2004** “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*”
- **Decreto Nacional 564 de 2006** “*Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones*”
- **Decreto Distrital 630 de 2007** “*Por el cual se determina para el año gravable 2008 la base gravable mínima del impuesto predial unificado de los predios a los cuales no se les ha fijado avalúo catastral*”

- **Decreto Distrital 622 de 2006** “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112, GRANAS DE TECHO, ubicada en la localidad de Fontibón”

En tal sentido, y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en:

- **ÁREA URBANA INTEGRAL**
- **ZONA MÚLTIPLE**
- **SECTOR NORMATIVO 2**
- **CON ASIGNACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

ASPECTOS DE LA QUEJA

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

“(…)

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

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

- **Acto Administrativo: Licencia de Urbanismo -RES 11-4-0845 fecha de expedición**
- **04/20/2011 y ejecutoria 25/04/2011**
- **Curaduría Urbana: 4**
- **Responsable y/o Titular: Fiduciaria Bogotá- Fernando Trebilcock Barvo**
- **Tipo de Licencia: Modificación del proyecto Urbanístico**

Consiste en el traslado de la obligación de suelo adicional por mayor edificabilidad a la zona verde de uso colectivo denominada ZC 16 identificada con folio de matrícula inmobiliaria número 5OS-40456539 del desarrollo denominado Jerusalén , equivalente a 942,68 M2; no obstante se aclara que conforme el plano urbanístico del desarrollo legalizado, dicha zona corresponde a una zona comunal sobre parte de la cual se levanta un Colegio Distrital y el área restante corresponde a parte del parque Zajón de la Muralla con código IDRD 19-215; del área a trasladar no se tiene claro la localización y mojones.

“(…)” (negritas y sublineas fuera de texto)

Al respecto el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curaduría Urbanas realizó el análisis correspondiente a la queja específica de la siguiente manera:

RESPECTO DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD:

Mediante el radicado SLC 11-4-0138, los titulares de la licencia, solicitaron la MODIFICACIÓN PARCIAL AL PROYECTO URBANÍSTICO DE LA ETAPA OCCIDENTAL. En dicha solicitud se incluyo **AUMENTAR LA EDIFICABILIDAD** del proyecto urbanístico ETAPA OCCIDENTAL DEL DESARROLLO OSTENDE de conformidad con el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

Es pertinente indicar que el predio sobre el cual se proyecta la ETAPA OCCIDENTAL de la urbanización denominada OSTENDE, tiene un área neta urbanizable de 27.259.72 M2 inferior a 10 HECTARIAS NETAS, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaria Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, adicionalmente este se encuentra localizado en suelo urbano y rodeado por áreas colindantes desarrolladas.

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"

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
<i>La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.</i>	4	1		
<i>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.</i>	1	6		
<i>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.</i>	1	4,8		
<i><u>La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.</u></i>	1	<i><u>Estratos 1, 2 y 3</u></i>	<i>Estrato 4</i>	<i>Estratos 5 y 6</i>
		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.**

Parágrafo 1: Los proyectos podrán aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional definida en la tabla anterior para alcanzar los metros de construcción adicional propuestos por encima de los siguientes índices de construcción:

- Para el Rango 1 a partir del índice de construcción de 1,875.
- Para el Rango 2 a partir del índice de construcción de 1,50.
- Para el Rango 3 a partir del índice de construcción de 1,375.

En ningún caso se podrá superar el índice máximo permitido para cada rango". (Sublineas fuera de texto).

"Artículo 1º- Modificar el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 45. CONDICIONES PARA EL TRASLADO DE CESIONES DE SUELO.
Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán localizarse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad:

Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios y se aplicarán las siguientes fórmulas:

(...)

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

(...)

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

(...)" (Sublineas fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, el desarrollo urbanístico denominado OSTENDE DE LA ETAPA OCCIDENTAL, se encuentra ubicado en ESTRATO 4 por lo tanto dando aplicación a la tabla de equivalencias N° 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, la cual indica que **POR CADA METRO DE CESIÓN ADICIONAL SE AUTORIZAN 16 METROS DE CONSTRUCCIÓN**

ADICIONAL POR ENCIMA DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO sin sobrepasar el **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO** permitido de 2.75 sobre Área neta urbanizable, de conformidad con el RANGO 1 de edificabilidad a la que pertenece el predio.

Así las cosas, **SE SOLICITÓ TRASLADAR 942,68 MTS2 DE SUELO ADICIONAL A LAS ZONAS DE USO COLECTIVO DENOMINADA ZC 16 IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 50S-40456539 DEL DESARROLLO DENOMINADO JERUSALEN,** acogiéndose al literal A del Artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004.

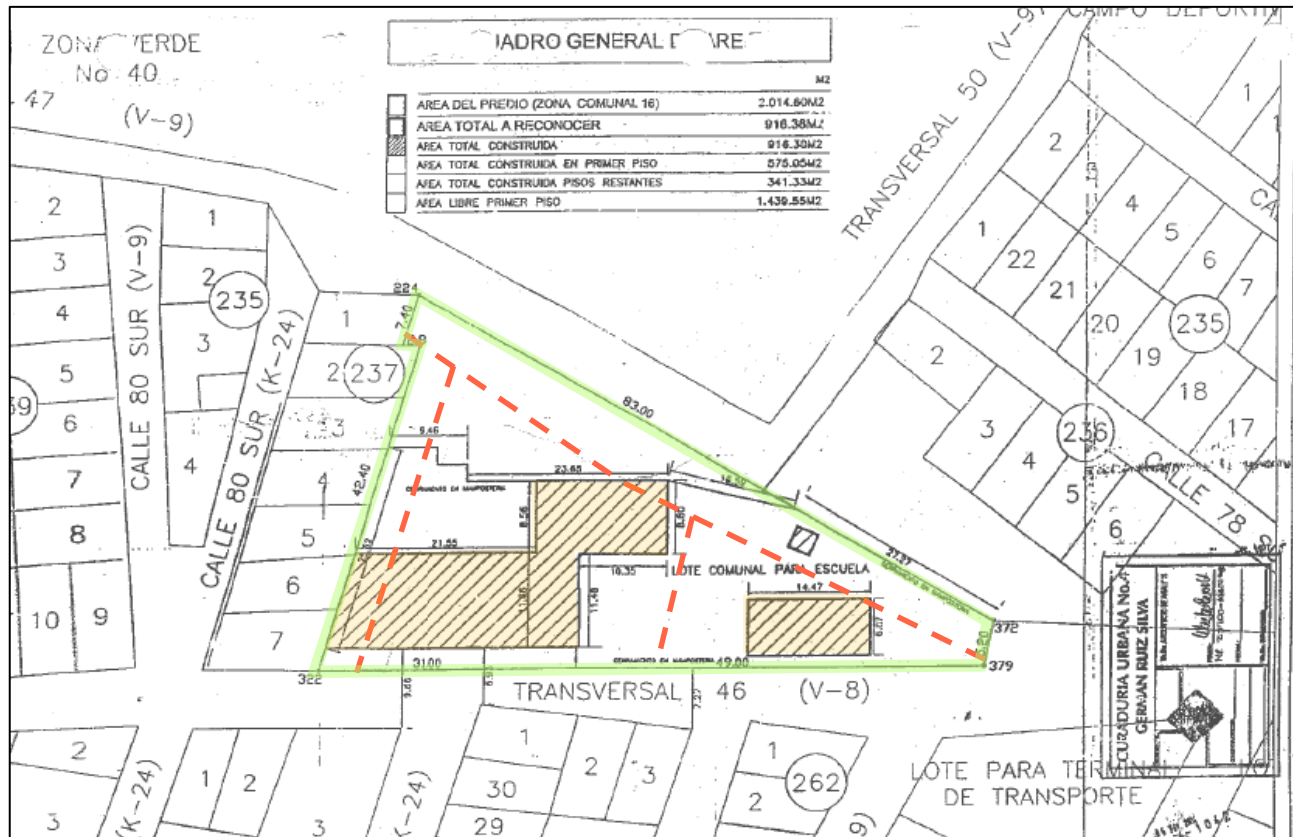
CORRESPONDIENTES A 8.762.46 M2 ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN, EQUIVALENTES AL 0,35 DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL, PARA UN TOTAL DE 33.798.07 M2 MÁXIMOS CONSTRUIBLES, los cuales se autorizan en su totalidad, ya que corresponden a un índice de construcción de 1,35.

Razón por la cual, el Equipo Técnico de la Comisión, verificó en la legalización del Barrio Jerusalén la información respecto a la zona comunal 16, a la cual se trasladan **942,68 M2** para aumento de edificabilidad, del proyecto urbanístico **ETAPA OCCIDENTAL DEL DESARROLLO OSTENDE.**

5.1 RESPECTO DE LA LOCALIZACIÓN DE LA ZONA COMUNAL 16 DEL DESARROLLO JERUSALEN, ÁREA DONDE SE TRASLADAN LAS CESIONES ADICIONALES PARA EL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DEL PROYECTO URBANÍSTICO ETAPA OCCIDENTAL DEL DESARROLLO OSTENDE:

Es necesario indicar, que el predio se encuentra ubicado en la **CARRERA 46 A NO 79 D 15 SUR** - Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, dentro del desarrollo legalizado Jerusalén aprobado mediante la **Resolución 0394 de 2022** “*Por la cual se legaliza el desarrollo Jerusalén, perteneciente a la Localidad No 19 de ciudad Bolívar*” – Zona 16 de uso colectivo.

Adicionalmente el predio cuenta con Licencia de Reconocimiento 04-4-1042 del 05 de noviembre de 2004; en dicho acto administrativo se reconoce la construcción levantada en la zona comunal No 16 de la urbanización Jerusalén, con uso Institucional ZONAL CLASE II, correspondiente a un colegio DENOMINADO CENTRO EDUCATIVO DISTRITAL DIVINO NIÑO con 623 alumnos en una jornada, altura de dos (2) pisos cuyas características de diseño, se encuentran consignados en la planimetría de dicha Licencia de Reconocimiento.



PLANO DE LOCALIZACION APROBADO EN LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO 04-4-1042 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2004

Por otra parte, se verificó en la Resolución 0394 de 2022 mediante la cual se legaliza el Barrio Jerusalén, información respecto a la zona a la cual se trasladan los **942,68 M2** para aumento de edificabilidad, del proyecto urbanístico OCCIDENTAL DEL DESARROLLO OSTENDE.

ARTÍCULO 7º REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, Resolución 0394 de 2022, menciona:

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

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



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

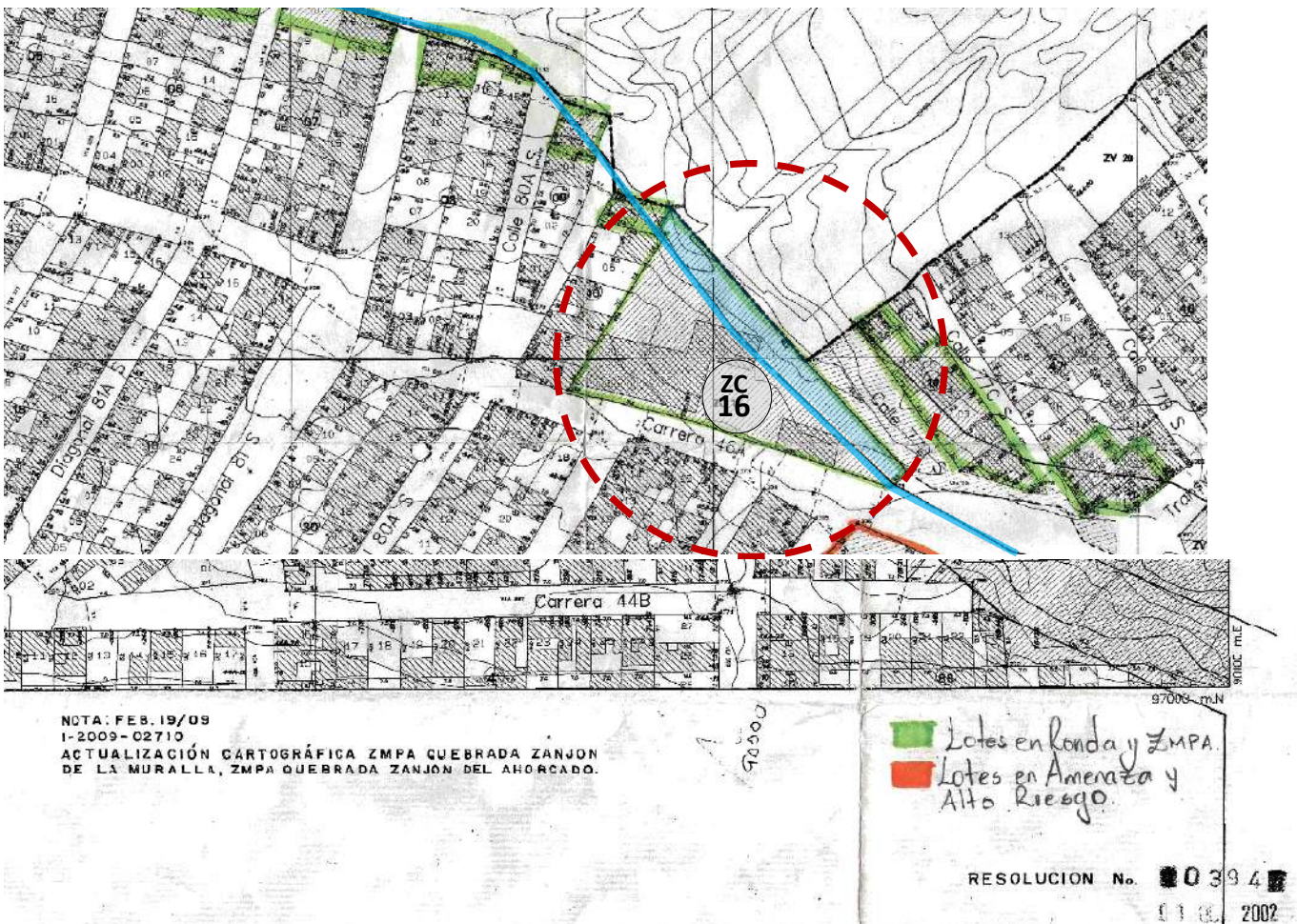
Adicionalmente en el Anexo 1 “*CUADRO DE LOTES EXEPTUADOS DE RECONOCIMIENTO*” de la misma Resolución, se indica:

DESARROLLO	LOTES EN RONDA Y Z.M.P.A	
	MANZANA	LOTES
JERUSALEN SECTOR POTOSÍ	Zanjón del Ahorcado Sector Potosí	
	13	12, 13
	20	10
	25	12, 13, 14
	24	8 y 9
	92	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 34
	79	11
	78	9
	75	4 y 6
	74	1, 2 y 3
	72	4, 5, 6, 7, 8 y 9
	80	13
	Zonas Verdes Nos.	1 y 2

	Zanjón de la Muralla Sector Potosí 6 7 8 9 10 81 con frente al zanjón La Muralla	10 y 11 10 y 11 12, 13 y 14 5, 6 8 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31 16
	Zona comunal No.	

SEGMENTO DEL CUADRO DE LOTES EXCEPTUADOS DE RECONOCIMIENTO

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



NOTA: FEB. 19/09
 I-2009-02710
 ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA ZMPA QUEBRADA ZANJÓN
 DE LA MURALLA, ZMPA QUEBRADA ZANJÓN DEL AHORCADO.

■ Lotes en Ronda y ZMPA.
■ Lotes en Amenaza y Alto Riesgo.

RESOLUCION No. **0394**
 2002

SEGMENTO PLANO CB338/4-14 DE LEGALIZACIÓN DEL BARRIO JERUSALÉN

Sin embargo, mediante la comunicación de radicado 7260-2002-2355 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, estableció el listado de predios ubicados en áreas de uso restringido y/o área de reserva dentro de los cuales **NO SE IDENTIFICAN LA ZONA COMUNAL 16**

Teniendo en cuenta lo anterior, una parte del área del lote denominado Zona Comunal 16, se encuentra localizada dentro de la delimitación de la ZMPA de la Quebrada Zanjón de la Muralla y no podría ser receptora de cesiones trasladadas de otros proyectos; sin embargo, el área restante cumple con las condiciones indicadas en los literales C y D del Decreto 327 de 2004 artículo 44.

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

RESPECTO DE LA TITULARIDAD:

El Equipo Técnico de la Comisión, estudio la titularidad del predio y la zona objeto de cesión, la cual cuenta con Matricula inmobiliaria **50S-40456539**, a nombre de la señora ELVIRA KROES DE GAVIRIA

Es pertinente indicar que dentro del trámite de la modificación, se encuentra anexo el documento con fecha 6 de abril de 2011, mediante el cual el señor FERNANDO A TREBILCOCK BARVO identificado con cédula de ciudadanía N° 79141,928 y Tarjeta profesional N° 42,673 del Concejo de la Judicatura, actuando como apoderado general de la Señora ELVIRA GAVIRIA RESTREPO, se comprometió a:

Desistir de cualquier reclamación o pretensión que concierna al inmueble identificado con las matrículas inmobiliarias 50S-40456539 correspondiente a la Zona Comunal 16 de la Oficina de Instrumentos Públicos. Zona Sur de Bogotá, y que son materia de litigio, y se compromete a trasladar gratuitamente el dominio de los predios receptores de edificabilidad, al Distrito Capital en cantidad de metros cuadrados que correspondan y acorde con el valor catastral vigente, al momento del negocio jurídico de transferencia gratuita según la equivalencia normativa establecida en el artículo 13 y 45 del Decreto Distrital 327 de 2004.

CONCEPTOS ADICIONALES QUE REPOSAN DENTRO DEL EXPEDIENTE:

Por otra parte, dentro del expediente objeto de solicitud se evidenciaron los siguientes conceptos:

- **2-2008-15282 DEL 21 DE MAYO DE 2008:** En el cual la Secretaria Distrital de Planeación estableció en el numeral 7 letra a) lo siguiente:

“(…) De conformidad con las precisiones anteriores, esta Subsecretaria considera viable que el Parque zonal 77 -Las Brisas Zajon de la Muralla, ubicado en el desarrollo Jerusalén, Las ZONAS 16

Y 18 sea receptor de traslado de cesiones adicionales por aumento de edificabilidad y ese sentido se dará respuesta a la consulta de la Curadora 4.

Por lo anterior, el Curador Urbano deberá aplicar la fórmula establecida en el artículo 45 del decreto 327 de 2004 teniendo en cuenta que el receptor de estas cesiones es un predio cuyo uso contemplado es el de Actividad Dotacional, en armonía con el artículo 13 literal E del mismo Decreto (...)

- **2-2008-24686 DEL 23 DE JULIO DE 2008:** en el cual la Secretaría Distrital de Planeación menciona entre otras los siguientes apartes:

“(…)

PRIMERO... Por tanto, para el caso que nos ocupa que es el parque zonal 77 Las Brisas Zajon de la Muralla, sí es posible que las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, sean receptoras, dado que no han sido objeto de zonas destinadas para espacio público, en cumplimiento de la norma antes citada y que habla sido transcrita en el oficio inicial 2-2008-15282 del 19 de mayo de 2008...

SEGUNDO...Las zonas de alta amenaza y alto riesgo, así como las rondas hidráulicas y zonas de manejo ambiental por cuerpos de agua para el desarrollo Jerusalén son las consignadas en la Resolución N° 0394 del 1 de octubre de 2002, consignadas en su plano de loteo aprobado, identificado con los No CB 338/4-14, 4-15, 4-16, 4-17, 4.18. 4-19, 4-20, 4-21, 4-22, 4-23, 4-24, 4-25, 4-26 y 4-27...

TERCERO.... Con oficio N° 2.2008-15282 del 19. do mayo de 2008, esta entidad ya había dado respuesta respecto a este punto. De todas formas, nuevamente se informa".... Se recalca que debe hacer parte integral y explícita de la licencia correspondiente, el documento mediante el cual los titulares de la Licencia, se comprometen a trasladar gratuitamente el dominio a favor del Distrito, en los metros cuadrados que correspondan según la equivalencia normativa reseñada, del área que se compensa o traslada y realizando los desistimientos o renunciaciones a los litigios tal y como se indicó anteriormente...

CUARTO....Del Artículo 44 del Decreto 327 de 2004, se establece claramente que las áreas receptoras del aumento de edificabilidad, son autorizadas directamente en las licencias de urbanismo y/o construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto.

Que mediante oficio N° 7260-2002-1355 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, estableció el listado de predios ubicados en áreas de uso restringido y/o área de reserva, dentro de los cuales no se identifican la zona comunal 16.

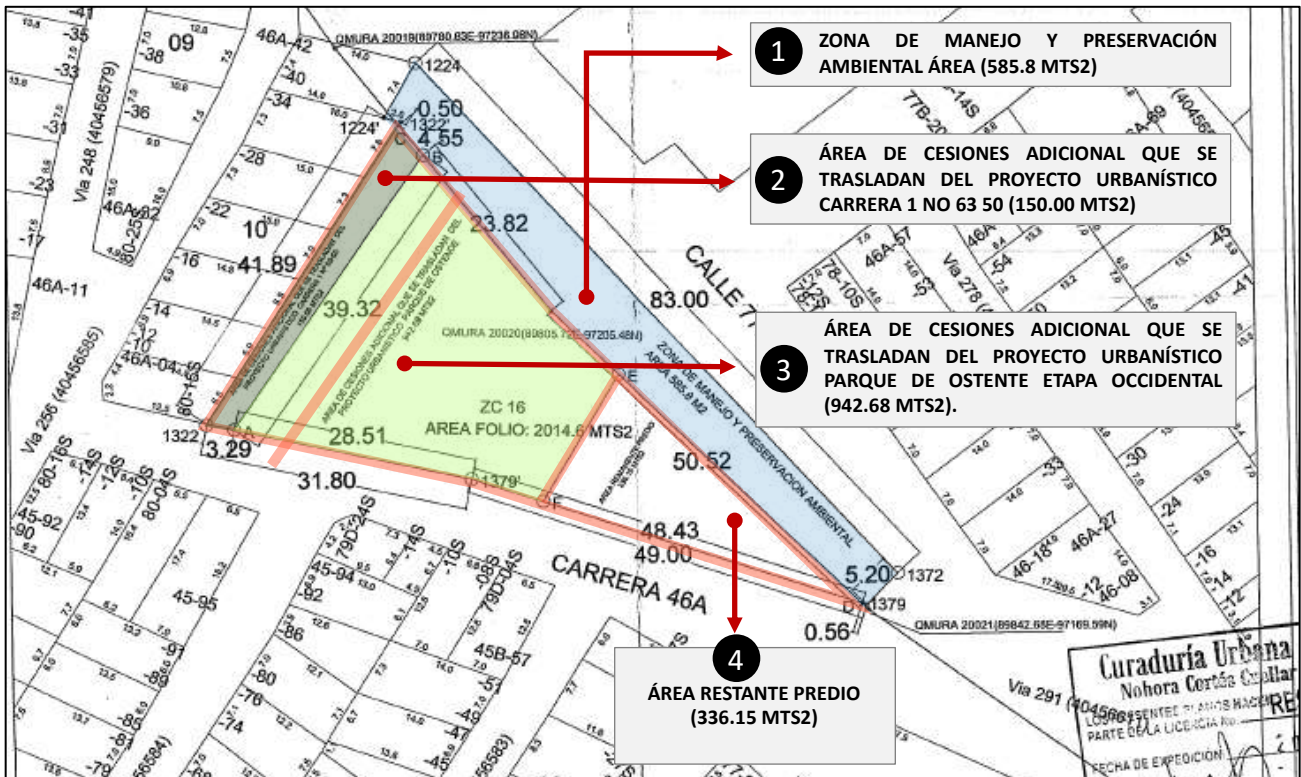
(...)”

RESPECTO DEL DETALLE DE LA CESION UBICADA EN LA ZC 16 CORRESPONDIENTE A 942,68 MTS Y EL CUAL SE ENCUENTRA REGISTRADO EN EL PLANO 001 DE LA RESOLUCIÓN 11-4-0845:

El Equipo Técnico de la Comisión, reviso el Artículo 2º de la Resolución 11- 4 - 0845, la cual indica:

*“Adoptar como plano que contiene la Modificación parcial del Proyecto Urbanístico ETAPA OCCIDENTAL del desarrollo OSTENDE, el identificado con N° CU4-F356/4-11 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaria Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría. ESTE PLANO REPLAZA TOTALMENTE EL PLANO CU4S174/4-09. **EL DETALLE DE LA CESIÓN CORRESPONDIENTE A 942,68 MTS2 LOCALIZADA EN LA ZC 16 SE ENCUENTRA REGISTRADO EL PLANO 001 EL CUAL FORMA PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN**”.* (negrillas y sublineas fuera de texto)

Así las cosas, al revisar el **PLANO 001**, el cual contiene la planta general y delimitación de la ZC 16 DEL DESARROLLO JERUSALEN, correspondiente al traslado de cesiones adicionales del proyecto urbanístico parque de ostente etapa occidental e identifico lo siguiente:



PLANO 001 APROBADO EN LA RESOLUCIÓN 11-4-0845

1. Zona de manejo y preservación ambiental área (585.8 mts²)
2. Área de cesiones adicional que se trasladan del proyecto urbanístico Carrera 1 No 63 50 (150.00 mts²)
3. **Área de cesiones adicional que se trasladan del proyecto urbanístico parque de ostente etapa occidental (942.68 mts²).**
4. Área restante predio (336.15 mts²)

Sin embargo el área de cesiones adicional que se trasladan del proyecto urbanístico parque de ostente etapa occidental de 942.68 mts², a la zona comunal 16 del desarrollo Jerusalén, mediante el PLANO 001 aprobado por la Ex Curadora Urbana No 4, Nohora Cortes Cuellar en la RESOLUCIÓN 11-4-0845, **NO SE ENCUENTRA GEORREFERENCIADO, AMOJONADO Y ADICIONALMENTE NO CUENTA CON CUADRO DE COORDENADAS!**

Es pertinente indicar que el Decreto Distrital 190 de 2004 define el PLANO URBANÍSTICO de la siguiente manera:

La representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como:

afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento

Por otra parte el Decreto 327 de 2004 indica respecto a las modificaciones de los proyectos urbanísticos y sus modalidades de desarrollo, en el parágrafo 5 del artículo 11:

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

Así pues, se evidencia que no se cumplió con dicho requerimiento por parte del Curador Urbano, impidiendo el proceso de entrega de las zonas de cesión como se indica en el artículo 44 del mismo Decreto:

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

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

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

RESPECTO DE LA FORMULA:

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

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

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

Donde:

A1 = Área de cesión trasladada a otro predio.

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

AB = Área bruta del proyecto urbano objeto de licencia.

AU = Área útil del proyecto urbano objeto de licencia.

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

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

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

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

$$A.N.U. (AREA NETA URBANIZABLE) = 25.035.61 X 1.35 = 33.798.07 Mts2$$

$33.798\ 07\ \text{Mts}^2 - 25.035,61\ \text{Mts}^2 = 8.762,46\ \text{Mts}^2 / 16 = 547,65\ \text{Mts}^2$

Que para cumplir con lo establecido en el literal a. numeral 2, del artículo 45 del Decreto 327 de 2004, en primera instancia se establecieron los metros necesarios objeto de la conversión para el traslado a LA ZONA VERDE ZV 16 DEL DESARROLLO JERUSALÉN aplicando la fórmula establecida en el artículo mencionado así:

$A1 = A2(V3/2)$

$A1 = \text{Área de cesión trasladada a otro predio}$

$A1 = 547,65\ \text{Mts}^2 (\$630.000/\$366.000)$ $A2 = \text{Área de cesión calculada según art 44}$

$A1 = 942,68\ \text{Mts}^2$

$V2 = \text{Valor catastral del M2 donde se traslada la cesión}$

Teniendo en cuenta que por voluntad propia, según la **RESOLUCIÓN 11-4-0845**, se deciden ceder **942,68 M2** al área receptora localizada en la ZC 16 de la Legalización de Barrio Jerusalén, se estaría dando la correcta aplicación de la fórmula que se indica en el Decreto 327 de 2007.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, respecto a la actuación de la entonces Curadora Urbana No 4, Nohora Cortes Cuellar, relacionada con la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente aprobada mediante la **RESOLUCIÓN 11-4-0845 del 20 abril de 2011** lo siguiente:

1. La Resolución 11-4-0845 del 20 abril de 2011 no especifica el amojonamiento ni la localización del área sujeta de traslado para mayor edificabilidad correspondiente a 942,68 MTS² en el lote denominado ZC 16 según la Resolución de Legalización del Barrio Jerusalén, lo que impide la entrega de las mismas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, como se indica en el análisis de este estudio técnico.
2. La aplicación de la fórmula para determinar el área sujeta de recepción de las áreas de cesión por aumento de edificabilidad se encuentra bien aplicada conforme lo establecido en el Decreto 327 de 2004.

Por lo anterior la actuación de la entonces Curadora Urbana No 4, Nohora Cortes Cuellar, relacionada con la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente aprobada mediante la **RESOLUCIÓN 11-4-0845 del 20 abril de 2011 NO SE ENCONTRO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud; respecto a la delimitación, amojonamiento y acotamiento claro de las zonas correspondientes a las cesiones a título gratuito al distrito, fuera del

proyecto urbanístico, localizadas en el predio denominado ZC 16 en la Resolución de Legalización de Jerusalén.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la, Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la entonces Curadora Urbana No 4, Nohora Cortes Cuellar, relacionada con la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente aprobada mediante la RES11-4-0845 del 20 abril de 2011, la cual se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la entonces Curadora Urbana No 4, Nohora Cortes Cuellar, relacionada con la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente aprobada mediante la RES11-4-0845 del 20 abril de 2011, la cual se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.
4. **CERRAR EL CASO 2251.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2

CASO No. 2306

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat
RADICADOS:	3-2023-2273 del 04 de abril del 2023 y 3-2023-4541 del 28 de junio de 2023.
CURADORA:	Ruth Cubillos Salamanca, Curador Urbano No. 1.
SOLICITUD:	18-1-0253 del 19 de febrero de 2018.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
LICENCIA:	LC 18-1-0169 del 29 de junio de 2018, Fecha ejecutoria 29 de agosto de 2018.
MODALIDAD:	Obra Nueva.
PROYECTO:	COMERCIO ZONAL
USO:	Comercio Zonal
UBICACIÓN DEL PREDIO:	TV 1 A 58 10
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Urbanización Ingemar
NORMA APLICADA:	Decretos 614 de 2006 y 327 de 2004.
UPZ:	UPZ 90 Pardo Rubio - Localidad de Chapinero

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado No. 3-2023-2273 del 04 de abril del 2023, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías de Bogotá el memorando del asunto, en el cual señala: “... *solicitar a la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas, su participación en el trámite de expedición y de revisión de la licencia urbanística, respectivamente, que se relacionan a continuación; con el fin que se verifique el marco normativo de cada uno de los trámites y la necesidad de adelantar acciones tendientes a su control administrativo y/o judicial de ser el caso...*”.

3. HECHOS

1. Con el radicado número **18-1-0253 de febrero 19 de 2018**, ante la Curaduría Urbana No. 1 se solicita Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el predio ubicado en la TV 1 A 58 10.
2. La Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, mediante la Licencia No. **LC 18-1-0169 del 29 de junio de 2018**, concede **Licencia de Construcción** en la modalidad de Obra Nueva para “*PARA UNA EDIFICACION EN TRES (3) PISOS EN ESTRUCTURA METÁLICA CON PLACAS EN STEEL DECK. PARA USO DE COMERCIO ZONAL, CON TREINTA Y SEIS (38) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS. DE LOS CUALES TREINTA Y UNO (31) SE PLANTEAN*”.

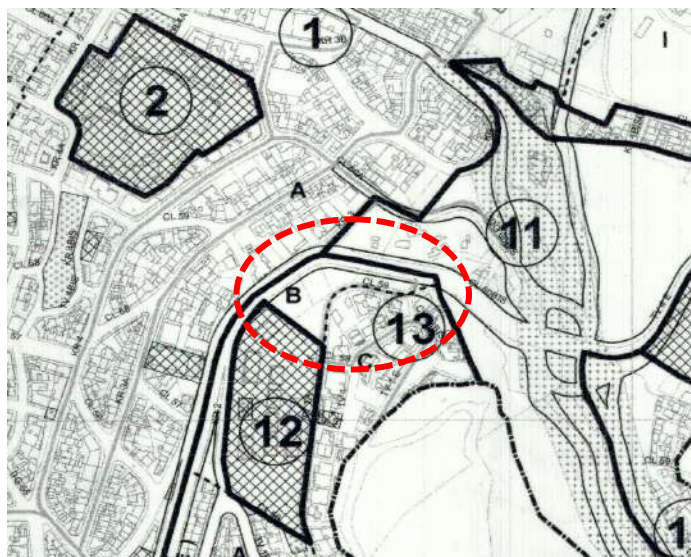
PARA VISITANTES Y CINCO (5) PARA PRIVADOS. PREVÉ TRES (3) ESTACIONAMIENTOS PARA MOVILIDAD REDUCIDA...” en el predio de la TV 1 A 58 10; con **fecha ejecutoria del 29 de agosto de 2018** y vigencia hasta el 28 de agosto de 2020.

3. El **Decreto 691 de 2020**, que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, amplió automáticamente por un término de nueva (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que estuvieren vigentes al 12 de marzo de 2020, extendiéndose su **vigencia hasta el 29 de mayo de 2021**.
4. Mediante la Resolución No. **RES 11001-1-21-0816 del 3 de mayo de 2022** la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca concede **prórroga** a la vigencia de la Licencia de Construcción No. LC 18-1-0169 del 29 de junio de 2018, por un término de doce (12) meses adicionales, hasta el 29 de mayo de 2022.
5. Con la Resolución No. **RES 11001-1-22-1407 del 22 de abril de 2022**, la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca concedió la **segunda prórroga** a la vigencia de la Licencia de Construcción No. LC 18-1-0169 del 29 de junio de 2018, por término de doce (12) meses, hasta el **29 de mayo de 2023**.

4. CONSIDERACIONES

1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (19 de febrero de 2018), se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ 90 – Pardo Rubio (Decreto 614 de 2006), que zonifica al predio en el Sector Normativo 13, Subsectores de Edificabilidad B y Usos II, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios; y de acuerdo con las Notas Generales contenidas en las planchas 2 de 4 “*Usos Permitidos*” y 3 de 4 “*Edificabilidad Permitida*” de la misma UPZ 90, se ubica en Tratamiento de Desarrollo.



Ubicación del predio en la UPZ 90 Pardo Rubio

En este sentido, las normas aplicables al predio son las contenidas en el Decreto 614 de 2006 (Reglamentario de la UPZ 90 – Pardo Rubio) y tratándose de un predio urbanizable no urbanizado, Decreto 327 de 2004 (Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo del Decreto 190 de 2004 - POT).

5. ASPECTOS DEL ANALISIS

5.1.1. APROBACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO – LC 18-1-0169:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 327 de 2004	APROBADO EN LICENCIA LC 18-1-0169 de 29/06/2018	SE AJUSTA
------	---	--	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ	UPZ 90, PARDO RUBIO	UPZ 90, PARDO RUBIO	NO *
Tratamiento	Desarrollo	Consolidación Urbanística	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	

USOS

Usos	Comercio y Servicios	Comercio Zonal (1 unidad)	SI
------	----------------------	---------------------------	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	Lote = 4.009,1 m ² Comercio y servicios = Máximo 0,45. 4.009,1 m ² X 0,45 = 1.804,09 m ²	1.553,23 m ² = 0,39	SI
Índice de Construcción	Básico 1,00 = 4.009,1 m ²	1.998,43 m ² = 0,50	SI
Altura	Resultante	3 pisos habitables	SI
Antejardín	Comercio y Servicios de escala Zonal: de 1 a 3 pisos = 3,00 m.	Por TV 1 A = 5,00 m	SI
Aislamientos	Entre edificaciones	Comercio y Servicios Zonal de 1 a 3 pisos = 5,00 m	SI
	Contra predios vecinos	Comercio y Servicios Zonal de 1 a 3 pisos = 3,00 m	NO *
Sótano	Se permite	No Plantea	SI
Semisótano	No se permite	No Plantea	SI
Voladizo	Sobre vías mayores a 10,00 m y hasta 15,00 m = 0,80 m	No plantea	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Demanda B	Privados	Comercio Zonal: 1 X 250 m ² de ANV = 1.209,95 m ² / 250 = 4 cupo.	5 cupos.	SI
	Visitantes	Comercio Zonal: 1 X 30 m ² ANV = 1.209,95 / 30 = 40 cupos.	31 cupos.	NO *
Estacionamientos para personas con movilidad reducida	1 cupo por cada 30 cupos exigidos = 4 + 40 = 44 / 30 = 1 cupo.	3 cupos	SI	
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 cupos exigidos = 44 / 2 = 22 cupos.	22 cupos para bicicletas	SI	

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	Comercio y Servicios = 10 m ² X C / 120 m ² ANU = 1.209,95 m ² / 120 X 10 = 100,83 m ²	824,02 m ² = 817,24 %	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% de 100,83 m ² = 40,33 m ²	807,34 m ² = 800,69 %	SI

		Servicios Comunes 15% de 100,83 m ² = 15,12 m ²	16,68 m ² = 16,54 %	SI
		Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante	No plantea	SI

Del estudio realizado se concluye que la Licencia de Construcción No. **LC 18-1-0169 del 29 de junio de 2018**, por la Curadora Urbana No. 1 Ruth uvillos Salamanca, para la solicitud No. 18-1-0253 del 19 de febrero de 2018; en los aspectos urbanísticos **NO SE AJUSTA** a las normas referentes a la zonificación errada en el tratamiento de consolidación urbanística, al número de cupos de estacionamientos para visitantes aprobado y la no previsión de aislamiento contra predios vecinos.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1.1. RESPECTO DE LOS PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS:

De acuerdo con la zonificación del predio en el Sector normativo 13 de la UPZ 90 Pardo Rubio, es importante primero que nada tener en cuenta lo establecido en las notas generales contenidas en las planchas 2 de 4 y 3 de 4 adoptadas por el Decreto 614 de 2006, reglamentario de la UPZ 90 Pardo Rubio, las cuales señalan:

Plancha 2 de 4:

“PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS: Los subsectores VII del sector 1, I del sector 6, y el subsector II del sector 13 y demás predios que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, se rigen por las disposiciones contenidas en el Decreto 327 de 2004. Se orientarán por los lineamientos del plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público (Plancha No. 1 del presente Decreto)”. (Sublineas y negrillas fuera de texto).

Plancha 3 de 4:

“PREDIOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS (Sector 1, subsector I, Sector 13, subsector B): El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización. Entre otros se señalan, los subsectores A, E del sector 6 y el subsector B del sector 13, los cuales se rigen por las normas reglamentarias, así como por los lineamientos planteados en el plano de Estructura”. (Sublineas y negrillas fuera de texto).

Así pues, las normas aplicables al predio en estudio son las contenidas en el Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

Teniendo en cuenta dicha zonificación, es pertinente citar las disposiciones del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), que respecto del Tratamiento de Desarrollo dispone:

“Artículo 361. Definición (artículo 350 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 238 del Decreto 469 de 2003).

El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión.

Dicho proceso se podrá adelantar de las siguientes maneras:

1. Mediante plan parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, en los términos definidos en la presente Revisión.
2. Por medio de licencia de urbanismo expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que de acuerdo con lo establecido en la presente revisión, no requieran de plan parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la presente revisión y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo.

Parágrafo. Se entiende por predios urbanizables no urbanizados aquellos ubicados en suelo urbano o de expansión que no han adelantado un proceso de urbanización y que pueden ser desarrollados urbanísticamente.

Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el proceso y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización, se someterán al tratamiento de desarrollo con el fin de hacer exigibles dichas obligaciones”. (Sublineas y negrillas fuera de texto).

El Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de Desarrollo), señala en sus artículos 3 y 4:

“ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.
- d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente. (...)

ARTÍCULO 4. ACTUACIONES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo supone el agotamiento de las siguientes actuaciones, según las condiciones del área a desarrollar:

- a. *La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios o conjunto de predios localizados en suelo de expansión, así como de predios o conjunto de predios localizados en suelo urbano, que se ajusten a las condiciones de que tratan los artículos 31, 32 y 33 del Decreto 190 de 2004 y el Artículo 5 del presente decreto.*
- b. *El trámite directo de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios localizados en suelo urbano que no están obligados a la formulación de un plan parcial, a través de la aplicación de las normas generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y de las normas específicas incluidas en el presente Decreto. (...)”* (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En ese sentido y de conformidad con lo anterior, es claro que los predios urbanizables no urbanizados y a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo, están sometidos a las normas específicas del Decreto 327 de 2004; mediante el cual se regula su urbanización a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público que los hagan aptos para su construcción.

De igual manera, el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.4, señala:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cuál se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cuál contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. (...)”

Por lo anterior, este equipo técnico considera que, el predio en estudio no ha surtido el proceso de desarrollo, el cual se concreta mediante la correspondiente licencia de Urbanización.

2. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN APROBADA:

Es preciso recordar, que el predio se ubica en el sector Normativo 13, en Área de actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios y Tratamiento de Desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en las planchas adoptadas mediante el Decreto 614 de 2006 de la UPZ 90 Pardo Rubio.

De igual forma, y teniendo en cuenta que sobre el predio objeto de la licencia se demarca una zona de reserva vial de la Avenida de los Cerros (Vía Tipo V-3E) vía de la malla vial arterial complementaria, es pertinente traer a colación las normas contenidas en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004, los cuales señalan:

“Artículo 178. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones (artículo 159 del Decreto 619 de 2000).

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

***Parágrafo 1:** El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo. Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.*

***Parágrafo 2.** (Adicionado por el artículo 137 del Decreto 469 de 2003). Los trazados viales, establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del DAPD con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.*

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades”.

Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana”.

Así las cosas, es claro que, si bien el predio cuenta con una delimitación de reserva vial para la Avenida de Los Cerros, esta no constituye afectación alguna, por lo que para el predio es viable la expedición de licencias tanto de urbanismo como de construcción.

Es importante recalcar, que para este caso el titular determinó solicitar una licencia de construcción para el desarrollo de usos temporales de comercio y servicio, acogiéndose a lo señalado en el citado artículo 179 del Decreto 190 de 2004. Así entonces, el texto de la Licencia de Construcción No. 18-1-0169 del 29 de junio de 2018 indica en su numeral “6. *PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO*”, lo siguiente: “- *LICENCIA CONCEDIDA EN APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 179 DEL DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004-POT*”

Por todo lo anterior, este equipo técnico considera que la Licencia de Construcción No. 18-1-0169 del 29 de junio de 2018, concedida para el uso temporal de Comercio Zonal, si bien no constituye un desarrollo urbanístico del predio, era procedente su expedición. No obstante, teniendo en cuenta el análisis normativo realizado al acto administrativo en el numeral 5 del presente informe, se evidenció que el proyecto aprobado NO SE AJUSTA a las normas urbanísticas en lo referente a la zonificación errada, a los cupos de estacionamientos para visitantes, la no previsión de aislamientos contra predios vecinos

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia No. **LC 18-1-0169 del 29 de junio de 2018**, mediante la cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el predio de la TV 1 A 58 10 solicitada mediante el radicado No. 18-1-0253 del 19 de febrero de 2018, se encontraron **NO AJUSTADAS** a las normas urbanísticas, en lo referente a la zonificación errada, a los cupos de estacionamientos para visitantes y la no previsión de aislamientos contra predios vecinos.

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

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat.
2. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CNAA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionada con el incumplimiento normativo, amerita sanción.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionada con el incumplimiento normativo encontrado, amerita sanción.

4. Cerrar el caso 2306.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

2.3

CASO No. 2310

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: LUIS DAVID DURAN
RADICADO SDHT: 1-2023-15564 y 3-2023-2718
EX CURADOR: Arq. Adriana López Moncayo- Curador Urbano No. 5
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de construcción
LICENCIA: 11001-5-22-1789 del 08 de julio del 2022
MODALIDADES: Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición Total Propiedad Horizontal – Obra Nueva
No EXPEDIENTE: 11001-5-21-1170 del 22 de octubre de 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO: Carrera 18 No. 93B – 32 y Calle 93B No. 17 – 62. (Actual)
NORMA APLICADA: Decreto Distrital 334 de 2010, Decreto Distrital 059 de 2007 Y Decreto 190 del 2004 (Compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003
UPZ: 97, Chico - Lago

9. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2023-15564 trasladada por la Alcaldía Local de Chapinero, donde remite la petición del ciudadano LUIS DAVID DURAN quien solicita:

“(..).16- Llama la atención que la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá hubiera concedido la licencia de construcción dicha, no obstante aparecer clara y evidentemente en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble de la carrera 18 No. 93-B-32 con matrícula inmobiliaria No. 50C-308351, que la prometedora no era ni propietaria ni poseedora del bien, que la propiedad no estaba radicada en cabeza de ninguna persona, que el bien dicho formaba parte de una sociedad conyugal y una herencia aún no liquidadas, en fin, que de la misma promesa y por las cláusulas que adelante resalto, era claro que ni la prometedora ni la prometedora compradora, detentaban real y materialmente el inmueble.

17- En efecto, propósito de la obtención de la licencia de construcción, es imperioso resaltar que la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO SAS, afirmó, sin ser cierto, que detentaba la posesión del inmueble de la carrera 18 No. 93B-32. (...)”

10. HECHOS

- **El 22 de diciembre de 2021**, se solicita en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo de la Arq. Adriana López Moncayo, Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición Total, Propiedad Horizontal – Obra Nueva, para los predios ubicados en la Carrera 18 No. 93B – 32 y Calle 93B No. 17 – 62. (Actual), bajo radicación No. 11001-5-22-1789
- **El 17 de diciembre del 2021**, se emite por parte de la Curaduría Urbana No.5 Acta de Observaciones y Correcciones referente a solicitud de correcciones en aspectos arquitectónicos, de ingeniería y jurídicos.
- **El 31 de enero del 2022**, el solicitante de licencia, presentó la solicitud de prórroga para cumplimiento del acta de observaciones, del cual en la misma calenda la Curaduría Urbana emitió respuesta positiva ampliando el término para contestar y subsanar el acta de observaciones hasta el 21 de febrero de 2022, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 1203 de 2017 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015.
- **El 21 de febrero de 2022**, el solicitante remitió la documental, arquitectónica, jurídica y de ingeniería para dar cumplimiento al Acta de Observaciones y Correcciones.
- **El 24 de marzo de 2022**, La Curaduría Urbana No 05, se pronunció sobre una prórroga de veintidós (22) días hábiles hasta el día 27 de marzo de 2022.
- **El 27 de abril de 2022**, la Curaduría Urbana No. 05 emitió carta de viabilidad y liquidación de expensas.
- **El 08 de junio de 2022**, la Curadora Urbana No.5 Arq. Adriana López Moncayo otorga la Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición Total, Propiedad Horizontal – Obra Nueva, para los predios ubicados en la Carrera 18 No. 93B – 32 y Calle 93B No. 17 – 62. (Actual), con radicado 11001-5-22-1789 con fecha de ejecutoria el 08 de septiembre del 2022.
- La Personería Distrital radico el día 13 de julio de 2022 Recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001- 5-22-1789 de fecha 8 de junio de 2022, expediente No. 11001- 5-21-1170 del 22 de octubre de 2021
- la curaduría urbana mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2762 de fecha 29 de agosto de 2022 *“Por el cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1789 expedido el 08 de junio 2022, mediante el cual se expidió Licencia de Construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva y se aprobaron los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado FUSIÓN 93 B, para el predio ubicado en la CL93 B 17 62 y en la KR 18 93 B 32 perteneciente a la Localidad de Chapinero”*

- El día 24 de marzo de 2023, mediante derecho de petición el señor LUIS DAVID DURAN ACUÑA en representación de SONIA YADIRA SILVA MURCIA solicito mediante dicho documento la nulidad del acto administrativo, la Curaduría urbana da respuesta de fecha 19 de marzo de 2023.

11. ANALISIS RESPECTO DE LA QUEJA DE A PETICIONARIA

4.1 ASPECTOS DEL ANALISIS

ESTUDIO EDIFICABILIDAD

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-5-22-1789 EJECUTORIADA EL DÍA 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE DECRETO DISTRITAL 059 DE 2007 UPZ 97 CHICO LAGO	APROBADO EN LICENCIA 11001-5-22-1789	SE AJUSTA
------	--	---	--------------

ZONIFICACIÓN

Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	

USOS

Usos	Uso residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Residencial	SI
------	---	-------------	----

EDIFICABILIDAD

Tipología Edificatoria	Aislada	Aislada	SI	
Alturas	8 pisos.	8 pisos + 1 piso no habitable	SI	
Antejardín	Se exige nota 4,5y6	5.00 Mts POR Kr 18 3.50 - 5.00 MTS POR CL 93B	SI	
Aislamientos	Lateral	Aplica decreto común de Upz	6.00 a partir del 2do piso	SI
	Lateral	Aplica decreto común de Upz	4.04 a partir del 2do piso	SI
Sótano	Se permiten	2 sótanos	SI	
Voladizo	Se permite	0.80 Mt por Kr 18 0.80 Mt por Cl 93B	SI	
Índice de ocupación	0.7 Max	0.59	SI	
Índice de construcción	3.00	2.99	SI	



ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Demanda A	Privados	1 x 8 viviendas (27)	38	SI
	Visitantes	1 x 18 viviendas (12)	12	SI
	Discapas	1 x 30 estac exigidos (1)	1	SI
	Bicicletas	1 x 2 cupos (19)	19	SI

VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS

Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas	<i>“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para minusválidos</i>	No se plantea	NO
--	--	---------------	----

4.2 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la Licencia de Construcción 11001-5-22-1789 del 08 de junio del 2022, con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022, otorgada la Ex Curadora Urbana No. 5 Arq. Adriana López Moncayo, 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 demás aspectos urbanísticos se ajusta.

4.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

Se otorga una Licencia de Construcción en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, OBRA NUEVA en el predio localizado en la dirección CL 93 8 17 62 / KR 18 93 B 32 para:

- Una (1) edificación destinada a Vivienda Multifamiliar VIS con 216 unidades habitacionales.
- Tres (3) tres unidades estructurales independientes, dos (2) sótanos uno de ellos solo para tanque de agua
- Dos (2) torres: la Torre 1 de nueve (9) pisos y la Torre 2 de siete (7) pisos el primer piso de destinado a equipamiento comunal y estacionamientos.
- Cuenta con cincuenta (50) cupos de estacionamientos (38 para residentes y 12 para visitantes de los cuales 1 cumple condiciones para personas con movilidad reducida) y 19 cupos para bicicletas y cuatro (4) depósitos.

- Adicionalmente se aprueban los planos y cuadro de áreas que contienen la información para someter al Régimen de Propiedad Horizontal el Proyecto Arquitectónico denominado: "FUSIÓN 93 B"

6. ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1. TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES OBJETO DE LICENCIAMIENTO

De acuerdo con la información suministrada por el peticionario, se debe realizar la verificación de la tradición de los inmuebles en primera medida para establecer la titularidad de los inmuebles objeto del proceso licenciatario, en consecuencia, se procede a hacer las siguientes salvedades sobre la Tradición de los inmuebles:

Inmuebles:

1. 50C- 943022
2. 50C-308351

Estudio de tradición de inmuebles:

Estudio de Títulos	
Folio de Matrícula	50C- 943022
Dirección Catastral:	CL 93B 17 62 (DIRECCION CATASTRAL)
Cabida y linderos:	UNA CASA JUNTO CON EL LOTE EN QUE SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, LOTE CON UNA CABIDA DE 1.009.37 V2 Y ALINDERADO ASI: NORTE EN 34 MTS. CON EL LOTE N.3 DE LA MISMA MANZANA ORIENTE EN 19 MTS. CON PARTE DEL LOTE N.5 DE LA MISMA MANZANA SUR EN 34 MTS. CON LA CALLE 93 B OCCIDENTE EN 19 MTS. CON LA CARRERA 18 EL LOTE ANTERIORMENTE DESCRITO CORRESPONDE AL N.4 DE LA MANZANA 18 DE LA URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA.
Propietario(s):	DUQUE DE GUARIN MARIA JOSEFA / GUARIN COLMENARES JUAN SEBASTIAN / GUARIN DUQUE GUILLERMO ALBERTO / GUARIN DUQUE JOSE FERNANDO / GUARIN DUQUE MARIA JOSE
Mediante (Acto Jurídico):	0109 ADJUDICACION EN SUCESION
Anotaciones Importantes de la tradición	<p>Anotación 1: 101 VENTA DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LIMITADA A: ORT MULLER ADOLFO A: TRUJILLO LUIS HERNANDO</p> <p>Anotación 2: 101 VENTA DERECHO DE CUOTA DE: TRUJILLO LUIS HERNANDO A: WOLFF DE ORT MULLER KATHE EMMA</p> <p>Anotación 3: 999 ADJUDICACION SUCESION DE: ORTMULLER KROOGER ADOLFO A: WOLFF VDA DE ORTMULLER KATHE EMMA</p> <p>Anotación 5: 101 VENTA DE: WOLFF DE ORTMULLER KATHE EMMA A: DUQUE DE GUARIN MARIA JOSEFA A: GUARIN ACOSTA ALFONSO</p> <p>Anotación 6: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DE: GUARIN ACOSTA ALFONSO A: DUQUE DE GUARIN MARIA JOSEFA A: GUARIN COLMENARES JUAN SEBASTIAN A: GUARIN DUQUE GUILLERMO ALBERTO *^* A: GUARIN DUQUE JOSE FERNANDO A: GUARIN DUQUE MARIA JOSE</p>



Del inmueble con folio de matrícula 50C- 943022 ubicado en la CL 93B 17 62 (DIRECCION CATASTRAL), se puede evidenciar que la tradición no evidencia afectaciones sobre el dominio o derecho real de los propietarios detallados dentro del folio de matrícula.

De acuerdo con lo anterior, los propietarios de los inmuebles son:

1. Duque De Guarín María Josefa
2. Guarín Colmenares Juan Sebastián
3. Guarín Duque Guillermo Alberto
4. Guarín Duque José Fernando
5. Guarín Duque María José

En consecuencia, son estos quienes pueden adelantar el trámite licenciatario de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

Estudio de Títulos			
Folio de Matrícula	50C-308351		
Dirección Catastral:	KR 18 93 B 32 (DIRECCION CATASTRAL)		
Cabida y linderos:	LOTE DE TERRENO CON SU EDIFICACION, CUYO SOLAR ESTA DISTINGUIDO CON EL N. 3 DE LA MANZANA 18 DEL PLANO DE LOTEADO DE LA URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA., CON UNA EXTENSION DE 1.062.5(1 V2 Y ALINDERADO ASI: NORTE EN EXTENSION DE 34.00 MTS. CON EL LOTE N. 2 DE LA MISMA MANZANA. ORIENTE: EN 20.00 MTS, CON EL LOTE N. 5 DE LA MISMA MANZANA SUR: EN 34 MTS, CON EL LOTE N. 4 DE LA MANZANA Y URBANIZACION. OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 20.00 MTS. CON LA CARRERA 18		
Propietario(s):	No verificable, posible falsa tradición en la anotación 18 que cancela la adjudicacion de sucesion dispuesta en la anotación 18		
Mediante (Acto Juridico):	Anotación 17: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DE: SILVA ROJAS JOSE ROBERTI A: MEJIA DE SILVA LIGIA Anotación cancelada por la #18		
Anotaciones Importantes de la tradición de los últimos 20 años	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Anotación 1: 101 VENTA DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA A: FRANCO M. HERNANDO A: GUERRA DURAN JAIME</p> <p>Anotación 2: 101 VENTA DE: FRANCO M. HERNANDO DE: GUERRA DURAN JAIME A: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ X A: JIMENEZ JANDICA JORGE</p> <p>Anotación 3: 101 COMPRAVENTA DE: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ DE: JIMENEZ JANDICA JORGE A: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE</p> <p>Anotación 5: 101 VENTA DE: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE CC# 49946 A: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA</p> <p>Anotación 6: 101 COMPRAVENTA DE: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> <p>Anotación 7: 410 DEMANDA DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Anotación 8: 401 EMBARGO DIVORCIO DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO Anotación cancelada por la 9</p> <p>Anotación 8: 401 EMBARGO DIVORCIO DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> <p>Anotación 11: 401 EMBARGO DE: NIÑO CAMARGO LAURENTINO A: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA Anotación cancelada por la #12</p> <p>Anotación 13: 109 ADJUDICACION REMATE DE: NIÑO CAMARGO LAURENTINO A: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL</p> <p>Anotación 14: 101 VENTA DE: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL A: MEJIA DE SILVA LIGIA</p> <p>Anotación 16: 0467 DEMANDA DE ACCION DE PETICION DE HERENCIA DE: CLAUDIA ROCIO SILVA MURCIA Y OTRA (SIC) A: LIGIA MEJIA DE SILVA Y OTROS (SIC)</p> <p>Anotación 17: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DE: SILVA ROJAS JOSE ROBERTI A: MEJIA DE SILVA LIGIA Anotación cancelada por la #18</p> </td> </tr> </table>	<p>Anotación 1: 101 VENTA DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA A: FRANCO M. HERNANDO A: GUERRA DURAN JAIME</p> <p>Anotación 2: 101 VENTA DE: FRANCO M. HERNANDO DE: GUERRA DURAN JAIME A: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ X A: JIMENEZ JANDICA JORGE</p> <p>Anotación 3: 101 COMPRAVENTA DE: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ DE: JIMENEZ JANDICA JORGE A: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE</p> <p>Anotación 5: 101 VENTA DE: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE CC# 49946 A: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA</p> <p>Anotación 6: 101 COMPRAVENTA DE: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> <p>Anotación 7: 410 DEMANDA DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p>	<p>Anotación 8: 401 EMBARGO DIVORCIO DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO Anotación cancelada por la 9</p> <p>Anotación 8: 401 EMBARGO DIVORCIO DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> <p>Anotación 11: 401 EMBARGO DE: NIÑO CAMARGO LAURENTINO A: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA Anotación cancelada por la #12</p> <p>Anotación 13: 109 ADJUDICACION REMATE DE: NIÑO CAMARGO LAURENTINO A: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL</p> <p>Anotación 14: 101 VENTA DE: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL A: MEJIA DE SILVA LIGIA</p> <p>Anotación 16: 0467 DEMANDA DE ACCION DE PETICION DE HERENCIA DE: CLAUDIA ROCIO SILVA MURCIA Y OTRA (SIC) A: LIGIA MEJIA DE SILVA Y OTROS (SIC)</p> <p>Anotación 17: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DE: SILVA ROJAS JOSE ROBERTI A: MEJIA DE SILVA LIGIA Anotación cancelada por la #18</p>
<p>Anotación 1: 101 VENTA DE: URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA A: FRANCO M. HERNANDO A: GUERRA DURAN JAIME</p> <p>Anotación 2: 101 VENTA DE: FRANCO M. HERNANDO DE: GUERRA DURAN JAIME A: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ X A: JIMENEZ JANDICA JORGE</p> <p>Anotación 3: 101 COMPRAVENTA DE: FRANCISCO DE JIMENEZ BEATRIZ DE: JIMENEZ JANDICA JORGE A: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE</p> <p>Anotación 5: 101 VENTA DE: GUTIERREZ RIVERA PABLO ENRIQUE CC# 49946 A: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA</p> <p>Anotación 6: 101 COMPRAVENTA DE: JARAMILLO BIRKIGT ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> <p>Anotación 7: 410 DEMANDA DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p>	<p>Anotación 8: 401 EMBARGO DIVORCIO DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO Anotación cancelada por la 9</p> <p>Anotación 8: 401 EMBARGO DIVORCIO DE: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA A: NIÑO CAMARGO LAURENTINO</p> <p>Anotación 11: 401 EMBARGO DE: NIÑO CAMARGO LAURENTINO A: JARAMILLO DE NIÑO ROSA MARIA Anotación cancelada por la #12</p> <p>Anotación 13: 109 ADJUDICACION REMATE DE: NIÑO CAMARGO LAURENTINO A: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL</p> <p>Anotación 14: 101 VENTA DE: DE LA OSSA FLOREZ RAFAEL A: MEJIA DE SILVA LIGIA</p> <p>Anotación 16: 0467 DEMANDA DE ACCION DE PETICION DE HERENCIA DE: CLAUDIA ROCIO SILVA MURCIA Y OTRA (SIC) A: LIGIA MEJIA DE SILVA Y OTROS (SIC)</p> <p>Anotación 17: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DE: SILVA ROJAS JOSE ROBERTI A: MEJIA DE SILVA LIGIA Anotación cancelada por la #18</p>		

Por otra parte, el inmueble con folio de matrícula 50C-308351 ubicado en la KR 18 93 B 32 (DIRECCION CATASTRAL), se puede evidenciar presunta falsa tradición del inmueble en las últimas anotaciones que definían la propiedad del inmueble.

Lo anterior teniendo en cuenta que en el folio de matrícula la anotación 16, indica un proceso 0467 Demanda de Acción de Petición de Herencia, promovido por Claudia Rocio Silva Murcia y otros contra Ligia Mejía De Silva Y Otros, sin embargo en la anotación 17 se hace referencia a una Sentencia en la que se determina la Adjudicación en Sucesión en favor de la señora MEJIA DE SILVA.

Sin embargo la Anotación 18 **cancela** la 17, lo que en lectura del folio da a entender que la anotación en la cual se adjudica por sucesión el inmueble a la señora Ligia Mejía De Silva Y Otros, estaría **cancelada**.

En tal sentido, no se puede determinar la propiedad del inmueble hasta aclarar esta situación, puesto que posiblemente se canceló la anotación incorrecta o que la denominación y adjudicación estaría en controversia vigente.

Por consiguiente, no se puede determinar de forma clara, precisa y sin dudas la propiedad del inmueble, además por que el trámite sucesoral no definió específicamente los porcentajes o propietarios comineros que podrían haber resultado, en consecuencia, le curador urbano, debió solicitar la providencia judicial y realizar una salvedad para que se detallara o corrigiera el folio de matrícula en cuestión.

6.2.TITULARIDAD DEL LICENCIAMIENTO

En línea con lo anterior, se es preciso detallar quien es el solicitante de la licencia objeto de estudio, toda vez que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, determina los efectos de la licencia en los siguientes términos:

“De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5o 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 aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien 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.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.(...)” (Negrilla y subrayado fuera del texto.)

En consecuencia el anterior artículo determina que el otorgamiento de licencia no conlleva a un pronunciamiento de la titularidad del inmueble, así como también dispone que se tiene como titular de la licencia quien este registrado como propietario y conste así en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de licenciamiento, a menos de que este ostente la calidad de poseedor del inmueble.

Ahora bien, para el caso en particular en el expediente No. **11001-5-21-1170** se puede evidenciar una cámara y comercio de Proyectos y Construcciones DAMASCO S.A.S. y a folio 26 el representante legal de la entidad en comento le otorga poder suficiente a JAIME ARMANDO TOVAR para realizar los trámites de licenciamiento sobre los inmuebles anteriormente estudiados.

Sin embargo no se evidencia algún documento, poder o equivalente en el cual los propietarios del inmueble con folio de matrícula 50C- 943022 ubicado en la CL 93B 17 62 (DIRECCION CATASTRAL), Duque De Guarín María Josefa, Guarín Colmenares Juan Sebastián, Guarín Duque Guillermo Alberto , Guarín Duque José Fernando o Guarín Duque María José le hubieren otorgado las facultades a la sociedad Proyectos y Construcciones DAMASCO S.A.S para realizar los trámites licenciatarios, así mismo tampoco se encuentra documento equivalente del folio de matrícula 50C-308351 ubicado en la KR 18 93 B 32 (DIRECCION CATASTRAL), donde se presume la titularidad de Ligia Mejía De Silva.

Ahora bien, tampoco se evidencia documento alguno que argumente o certifique que la sociedad Proyectos y Construcciones DAMASCO S.A.S, es poseedora o esta proceso de enajenación de los inmuebles con folio de matrícula 50C- 943022 ubicado en la CL 93B 17 62 (DIRECCION CATASTRAL) y 50C-308351 ubicado en la KR 18 93 B 32 (DIRECCION CATASTRAL), más solo la inscripción de poseedor a puño y letra del solicitante en el formato de solicitud de licencia:

5. TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES		
Los firmantes titulares y profesionales responsables declaramos bajo la gravedad del juramento que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y documentos presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo, declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.		
5.1 TITULAR (ES) DE LA LICENCIA		
NOMBRE PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES	FIRMA 	
O.NIT DAMASCO S.A.S	TELÉFONO /CELULAR 3102527327	CORREO ELECTRÓNICO LICENCIAS CVR@JAMCO.COM
NOMBRE (Poseedor)		
C.C. O NIT	TELÉFONO /CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
NOMBRE		
FIRMA		

Sin embargo, los que sean poseedores de bienes únicamente podrán ser titulares de licencias de construcción y actos de reconocimiento, sin que tengan que acreditar dicha calidad en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles, así lo determina el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015:

“(…) TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)

PARÁGRAFO. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.” (Negrilla fuera del texto)

En concordancia con lo anterior, en concepto No 2017EE0116827 del Ministerio de Vivienda, corrobora que para el tipo de licencia de construcción y las de reconocimiento el poseedor no debe acreditar tal situación en el folio de matrícula Inmobiliaria:

Así las cosas, y como señala la norma, los poseedores únicamente podrán ser titulares de licencias de construcción y de actos de reconocimiento, sin que tengan que acreditar dicha calidad en el folio de matrícula inmobiliaria o que su naturaleza sea de persona natural o jurídica, o del uso permitido para el predio objeto de solicitud. Esto, de conformidad con lo establecido en artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015:

"Artículo 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de licencias urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud (...).

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones" (negrilla y subraya fuera del texto original).

En consecuencia, para el caso que nos atañe la sociedad Proyectos y Construcciones DAMASCO S.A.S al determinarse como poseedora en el trámite licenciatario del expediente **11001-5-21-1170**, tiene la facultad para solicitar la licencia de construcción que se pretendió desde el momento del radicado del trámite sin que deba justificar tal situación de acuerdo con lo anteriormente informado.

6.3.PROCEDIMIENTO DE LICENCIAMIENTO.

Ahora bien, con el fin de validar el trámite licenciatario surtido para el caso en particular, se realizara la verificación en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, en tal sentido se procede a verificar la radicación de la solicitud de licencia, donde podemos encontrar que se radico de forma incompleta inicialmente la solicitud de licencia el día 22 de octubre de 2021.

Por consiguiente, la Curaduría Urbana emitió acta de observaciones el 17 de diciembre 2021, en donde le requiere al interesado complete la información y corrija en aspectos jurídicos, arquitectónicos y de ingeniería.

Sin embargo el interesado, radico ante la curaduría una solicitud de prórroga el día 31 de enero de 2022 de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015:

"(...) El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.(...)"

En tal sentido se solicitó ampliar el plazo, por lo cual la curaduría urbana dio respuesta en la misma calenda autorizando ampliar el pazo máximo hasta el día 21 de febrero de 2022.

Posteriormente se emitió el Acto administrativo 11001-5-22-0701 en fecha 24 de marzo de 2022, donde la Curaduría Urbana amplía el máximo del plazo para pronunciarse sobre la licencia de construcción hasta el día 26 de abril de 2022.

Ahora bien, dentro del expediente se evidencia el siguiente tramite de notificación a vecinos colindantes:



Bogotá D.C.

Señor(es):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR
CL 93 B 17 42

Ciudad

26 ABR 2022

REFERENCIA: 11001-6-21-1170
ASUNTO: Comunicación Solicitud de Licencia

En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 del 2015, le(s) comunico que el (la) señor(a) PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S., ha radicado ante esta Curaduría, el viernes, 23 de octubre de 2021, solicitud de Licencia de Construcción: Demolición Total, Propiedad horizontal, Obra Nueva para el predio ubicado en la CL 93 B 17 62 Actual / KR 18 93 B 32 Actual cuyo uso propuesto corresponde a Vivienda Multifamiliar Escala No Aplica.

Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curaduría Urbana No. 5, Anz. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, CL 95 11 A 94, citando el número de la referencia y acreditando el interés directo en el trámite, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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.

Esta intervención está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, mas no para solucionar eventuales inconvenientes que puedan resultar de la ejecución de tales obras, por la ejecución de las mismas sin la debida licencia, ya que estos aspectos son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Los datos suministrados en esta comunicación referentes al tipo de trámite, modalidad, dirección(es) de predio(s) y uso(s), son los indicados por el solicitante de la licencia en el formulario, conforme con la radicación realizada por el mismo.

Cordialmente

Auxiliar de Correspondencia

Nota: Para mas información visite nuestra pagina web www.curad

Comunicación a Vecinos

Bogotá D.C.

Señor(es):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR
KR 18 93 B 52

Ciudad

26 ABR 2022

REFERENCIA: 11001-6-21-1170
ASUNTO: Comunicación Solicitud de Licencia

En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 del 2015, le(s) comunico que el (la) señor(a) PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S., ha radicado ante esta Curaduría, el viernes, 23 de octubre de 2021, solicitud de Licencia de Construcción: Demolición Total, Propiedad horizontal, Obra Nueva para el predio ubicado en la CL 93 B 17 62 Actual / KR 18 93 B 32 Actual cuyo uso propuesto corresponde a Vivienda Multifamiliar Escala No Aplica.

Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curaduría Urbana No. 5, Anz. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, CL 95 11 A 94, citando el número de la referencia y acreditando el interés directo en el trámite, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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.

Esta intervención está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, mas no para solucionar eventuales inconvenientes que puedan resultar de la ejecución de tales obras, por la ejecución de las mismas sin la debida licencia, ya que estos aspectos son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Los datos suministrados en esta comunicación referentes al tipo de trámite, modalidad, dirección(es) de predio(s) y uso(s), son los indicados por el solicitante de la licencia en el formulario, conforme con la radicación realizada por el mismo.

Cordialmente

Auxiliar de Correspondencia

Nota: Para mas información visite nuestra pagina web www.curad

De acuerdo con la solicitud de licencia se referencio los predios vecinos del inmueble, los cuales son los que comparten linderos con los predios objeto de licenciamiento:

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		PÁGINA 2	
3. INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES			
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO	2	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
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

Se es pertinente recordar que el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 determina la citación a vecinos:

“CITACIÓN A VECINOS. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia,

la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 de este decreto.

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

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

PARÁGRAFO 1o. 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 (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible 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 o demolición 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.

Una fotografía de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, so pena de entenderse desistida.

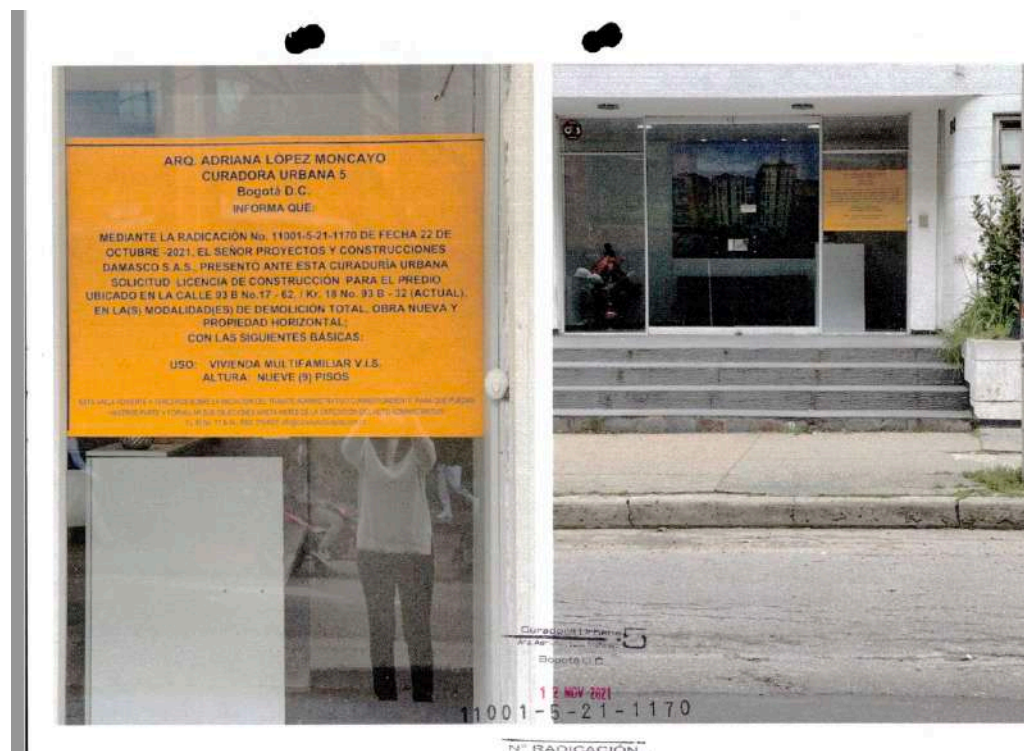
Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

PARÁGRAFO 2o. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará para las solicitudes de licencia de subdivisión, de construcción en la modalidad de reconstrucción; intervención y ocupación de espacio público; las solicitudes de revalidación ni las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.”



En el caso en particular, debido a que el interesado en el trámite de licencia se denomina como poseedor no debe realizar la citación a los propietarios o copropietario de los inmuebles, debido a que como poseedor perdería su calidad si se presentare el propietario determinado en los folios de matrícula inmobiliaria.

Así, mismo se evidencia en el expediente la imposición de la valla amarilla, con la cual se informa a la comunidad del trámite licenciatario que se realiza por parte del interesado:



La valla amarilla, cumple con los requisitos dispuestos en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015, y así mismo en el expediente se certificó la disposición de la información del trámite de licenciamiento de los predios en un periódico de difusión masiva:

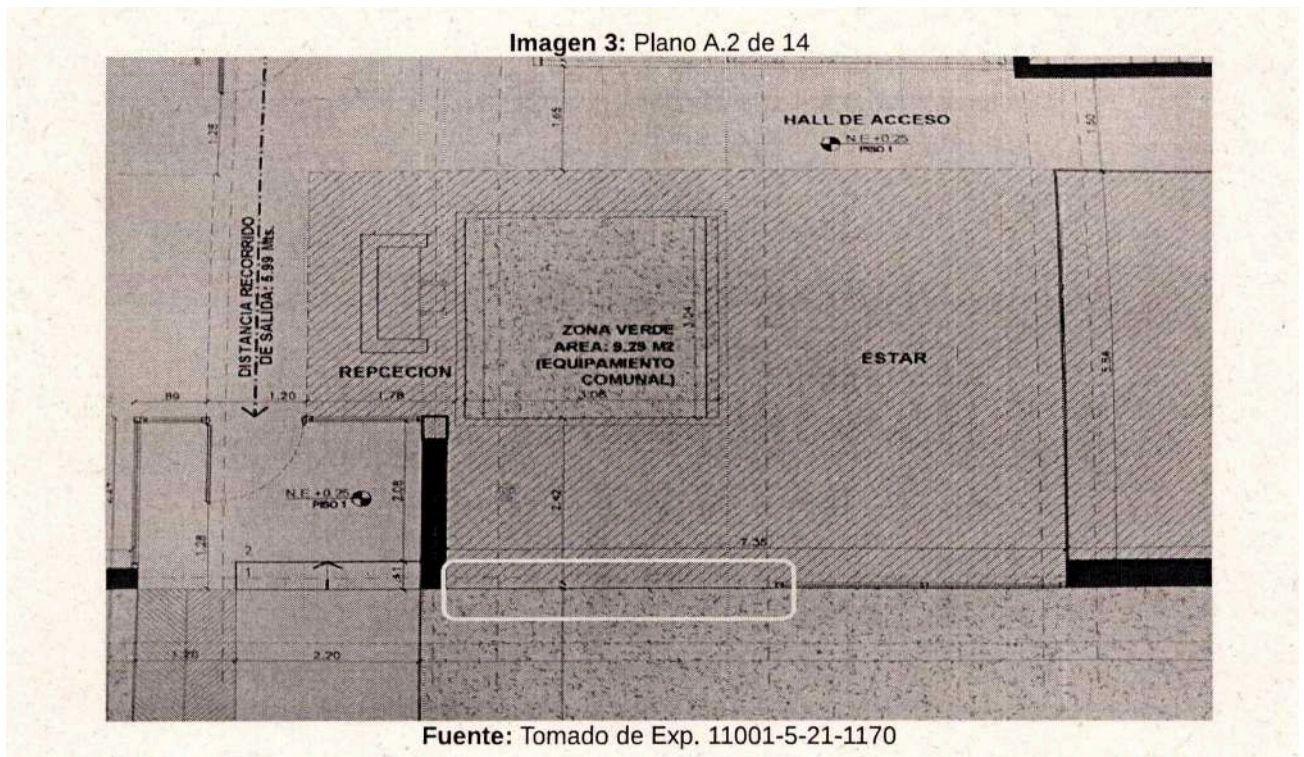
Publicación de licencias de construcción. Includes sections for CURADURIA URBANA 1, CURADURIA URBANA 2, CURADURIA URBANA 3, CURADURIA URBANA 4, CURADURIA URBANA 5, CURADURIA URBANA 6, CURADURIA URBANA 7, CURADURIA URBANA 8, CURADURIA URBANA 9, CURADURIA URBANA 10, CURADURIA URBANA 11, CURADURIA URBANA 12, CURADURIA URBANA 13, CURADURIA URBANA 14, CURADURIA URBANA 15, CURADURIA URBANA 16, CURADURIA URBANA 17, CURADURIA URBANA 18, CURADURIA URBANA 19, CURADURIA URBANA 20, CURADURIA URBANA 21, CURADURIA URBANA 22, CURADURIA URBANA 23, CURADURIA URBANA 24, CURADURIA URBANA 25, CURADURIA URBANA 26, CURADURIA URBANA 27, CURADURIA URBANA 28, CURADURIA URBANA 29, CURADURIA URBANA 30, CURADURIA URBANA 31, CURADURIA URBANA 32, CURADURIA URBANA 33, CURADURIA URBANA 34, CURADURIA URBANA 35, CURADURIA URBANA 36, CURADURIA URBANA 37, CURADURIA URBANA 38, CURADURIA URBANA 39, CURADURIA URBANA 40, CURADURIA URBANA 41, CURADURIA URBANA 42, CURADURIA URBANA 43, CURADURIA URBANA 44, CURADURIA URBANA 45, CURADURIA URBANA 46, CURADURIA URBANA 47, CURADURIA URBANA 48, CURADURIA URBANA 49, CURADURIA URBANA 50, CURADURIA URBANA 51, CURADURIA URBANA 52, CURADURIA URBANA 53, CURADURIA URBANA 54, CURADURIA URBANA 55, CURADURIA URBANA 56, CURADURIA URBANA 57, CURADURIA URBANA 58, CURADURIA URBANA 59, CURADURIA URBANA 60, CURADURIA URBANA 61, CURADURIA URBANA 62, CURADURIA URBANA 63, CURADURIA URBANA 64, CURADURIA URBANA 65, CURADURIA URBANA 66, CURADURIA URBANA 67, CURADURIA URBANA 68, CURADURIA URBANA 69, CURADURIA URBANA 70, CURADURIA URBANA 71, CURADURIA URBANA 72, CURADURIA URBANA 73, CURADURIA URBANA 74, CURADURIA URBANA 75, CURADURIA URBANA 76, CURADURIA URBANA 77, CURADURIA URBANA 78, CURADURIA URBANA 79, CURADURIA URBANA 80, CURADURIA URBANA 81, CURADURIA URBANA 82, CURADURIA URBANA 83, CURADURIA URBANA 84, CURADURIA URBANA 85, CURADURIA URBANA 86, CURADURIA URBANA 87, CURADURIA URBANA 88, CURADURIA URBANA 89, CURADURIA URBANA 90, CURADURIA URBANA 91, CURADURIA URBANA 92, CURADURIA URBANA 93, CURADURIA URBANA 94, CURADURIA URBANA 95, CURADURIA URBANA 96, CURADURIA URBANA 97, CURADURIA URBANA 98, CURADURIA URBANA 99, CURADURIA URBANA 100.

6.4.RECURSO DE PERSONERIA DISTRITAL.

Para finalizar el día 08 de junio de 2023, se emitió Licencia Construcción No 11001-5-22-1789, en la cual la curaduría urbana otorga en modalidad de Demolicion Total Propiedad Horizontal y Obra Nueva, sin embargo la Personería Distrital radico el día 13 de julio de 2022 Recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001- 5-22-1789 de fecha 8 de junio de 2022, expediente No. 11001- 5-21-1170 del 22 de octubre de 2021, donde identificaba las siguientes problemáticas de la licencia otorgado:

“(…) 1. GIRO DE PUERTAS CONTRARIO A RUTA DE EVACUACIÓN.

Se evidencia en los planos allegados en el expediente de la licencia objeto de revisión, que en el espacio denominado coworking, la puerta de acceso y salida está en contra de la evacuación. Lo anterior, tal y como lo registran las siguientes imágenes tomadas del expediente 11001- 5-21-1170 del 22 de octubre de 2021.



Al momento de la revisión física del expediente, se evidenció que, en los planos allegados en el expediente de la licencia objeto de revisión, en el espacio denominado coworking, la determinación del sentido del giro de apertura de la puerta de acceso y salida, se encuentra en contravía del sentido de evacuación, situación que contradice lo relacionado con las medidas de evacuación a tener en cuenta, que se encuentran compiladas en la norma de sismo-resistencia NSR 10, especialmente en lo que hace referencia al cumplimiento de los títulos J y K de la norma, en donde se determinan las medidas que debe tener en cuenta el constructor del proyecto para verificar que la edificación cuente con medidas eficientes, tendientes a controlar situaciones de emergencia como incendios, temblores, entre otras y que, garanticen la evacuación segura y pronta de las personas que residen o habitan la edificación al momento del siniestro.

La norma NSR-10 contiene varios lineamientos para la construcción; no obstante para este caso en particular, se señalan los títulos J y K que están directamente relacionados con la protección de edificaciones en materia de redes contra incendio, adicional a eso, sienta un documento técnico de obligatorio cumplimiento, estos títulos mencionan las normas que se deben ejecutar como las Normas Técnicas Colombianas - NIC y normas NFPA para dar el acatamiento a los procedimientos de diseño e instalación de un sistema contra incendio.

4.2.2. TITULO J. Requisitos de Protección Contra Incendios en Edificaciones

c. Facilitar las tareas de evacuación de los ocupantes de las edificaciones en caso de incendio

En concordancia con lo anterior, se encuentra, que la situación descrita, va en contravía de lo establecido en la Ley 361 de 1997, que establece mecanismos de integración para las personas con movilidad reducida, especialmente, lo señalado en los artículos 47 y 48 (...)

Y se dispuso como pretensión la siguiente:

“Pretensiones

1. Conforme con las consideraciones expuestas y, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 del CPACA, se solicita se ACLARE, MODIFIQUE, ADICIONE el Acto Administrativo que otorga la licencia en cuestión, al no encontrarse conforme la solicitud de licencia e incumplido el acatamiento del acta de observaciones, de acuerdo con lo observado en los acápite II. y III. Del presente escrito.

2. De no acceder a las anteriores pretensiones, sírvase conceder el recurso de APELACIÓN ante la Secretaría Distrital de Planeación.”

En este sentido, la curaduría urbana mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2762 de fecha 29 de agosto de 2022 *“Por el cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1789 expedido el 08 de junio 2022, mediante el cual se expidió Licencia de Construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva y se aprobaron los planos de propiedad horizontal del proyecto denominado FUSIÓN 93 B, para el predio ubicado en la CL93 B 17 62 y en la KR 18 93 B 32 perteneciente a la Localidad de Chapinero”*

Como se indica en su enunciado, dicho acto administrativo resuelve el recurso interpuesto por la Personería Distrital y determina lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: ACCEDER a la pretensión de modificar el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1789 expedido el 08 de junio 2022, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción para los predios ubicados en la CL 93 B 17 62 y en la KR 18 93 B, formulada en el recurso de reposición interpuesto por la doctora LADY MAGALY SUÁREZ MORENO en calidad de Agente del Ministerio Público ante las Curadurías Urbanas, por los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO: REEMPLAZAR el Plano Arquitectónico No. A2 de 14 aprobado en el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1789 expedido el 08 de junio 2022 adoptando el Plano con la misma denominación aportado por el apoderado del trámite Arquitecto JAIME ARMANDO TOVAR NOVOA.”

En consecuencia se corrige el acto administrativo No. 11001-5-22-1789 expedido el 08 de junio 2022 de acuerdo con lo evidenciado por la Personería Distrital

6.5.PRONUNCIAMIENTO Y RECURSO DE LUIS DAVID DURAN ACUÑA en representación de SONIA YADIRA SILVA MURCIA

El día 24 de marzo de 2023, mediante derecho de petición el señor LUIS DAVID DURAN ACUÑA en representación de SONIA YADIRA SILVA MURCIA solicito mediante dicho documento la nulidad del acto admnistrativo:

Declarar la Nulidad del Acto Administrativo N°11001-5-22-1789 del ocho (8) de junio de 2022 de la Curaduría Urbana N°5 de Bogotá D.C., por el cual se “otorga la Licencia de Construcción, en la modalidad de Demolición Total, Propiedad Horizontal, obra nueva en predio urbano, estrato 6 localizado en la dirección calle 93B N° 17-62, Carrera 18 /Vo 93B - 32, Actual. Chip: AAA0094ZWZM / AAA 0094ZXAW, Matrícula Inmobiliaria 50C-308351 / 50C-943022 de la localidad de Cbapinero, para una (1) edificación destinada a Vivienda Multifamiliar VIS, con tres (3) unidades estructurales independientes desarrollada dos (2) sótanos (uno de ellos solo tanque de agua) y dos (2) torres, la torre 1 de nueve (9) pisos y la torre 2 de siete (7) pisos, el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos (38 para residentes y 12 para visitantes de los cuales uno cumple condiciones para personas con movilidad reducida) y 19 cupos para bicicletas. Cuenta con 4 depósitos. Se aprueban los planos y cuadro de áreas de contienen la información para someter al régimen de Propiedad Horizontal el Edificio “ELISIÓN 93 B”. de conformidad con lo establecido en la ley 675 72001, titulares en calidad de poseedor PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. NIT. 900065118-4, REPRESENTANTE Legal JUAN JOSÉ PUJANA MENA CC. 1039753, Constructor Responsable: TOVAR NOVOA JAIME ARMANDO, con CC. 79.126.145. Mat: 2570070077, Urbanización: Manzana 19 Lotes(s) 3 y 4 (...):”

En el derecho de petición en comento fundamenta su solicitud en que la entidad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DAMASCO S.A.S. no es el propietario legítimo del inmueble, que existe un proceso judicial en el cual se determino los propietarios del inmueble dentro del proceso de sucesion, así también que no existió notificación a los propietarios del inmueble y alude que no se dispuso la valla amarilla para consulta pública.

En tal sentido, la Curaduría urbana en respuesta de fecha 19 de marzo de 2023 indica:

“(…) La solicitud de Licencia de Construcción radicada bajo número de expediente 11001-5-21-1170 del 22 de octubre de 2021, radicada en debida forma el 12 de noviembre de 2021, fue presentada por la Sociedad Proyectos y Construcciones Damasco S.A.S., con NIT 900065118-4, en calidad de poseedores, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5-Parágrafo 1 del Decreto 1077 de 2015 que faculta a los poseedores para ser titulares de las licencias de construcción (...).”

Situación que encuentra su fundamento fáctico en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, determina los efectos de la licencia en los siguientes términos:

“De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5o 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 aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien 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.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.(...)” (Negrilla y subrayado fuera del texto.)

En consecuencia el anterior artículo determina que el otorgamiento de licencia no conlleva a un pronunciamiento de la titularidad del inmueble, así como también dispone que se tiene como titular de la licencia quien este registrado como propietario y conste así en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de licenciamiento, a menos de que este ostente la calidad de poseedor del inmueble.

Así mismo, la curaduría urbana da salvedad de que se cumplido con la citación a vecinos colindantes, la disposición de la valla amarilla y la publicación del proceso licenciatario en un periódico de alta difusión, situación corroborada en el estudio técnico realizado al expediente.

Por otro lado, la curaduría urbana le informa al peticionario que este no es el medio idóneo para realizar una solicitud de nulidad del proceso:

“(...) Le informo así mismo que en materia Contenciosa Administrativa, en los procedimientos administrativos no se contempla la posibilidad de decretar el tipo de nulidad por usted alegada. Sobre el particular, lo relativo a la acción de nulidad y la Acción de Nulidad y restablecimiento del derecho se encuentran reguladas por los artículos 137 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, norma que a su vez pertenece a la Parte Segunda del mismo Código referente al procedimiento ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y que establece que este tipo de acciones contra actos administrativos se deben interponer ante esa jurisdicción previo el cumplimiento de los requisitos allí previstos.

Así las cosas, en cuanto a la oportunidad para alegar las nulidades es claro que el legislador las limitó a los procesos que se surten ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, motivo por el cual no nos es viable entrar a estudiar la solicitud de nulidad del Acto Administrativo N°11001-5-22-1789 del 8 de junio de 2022 o la de dejarlo sin efectos legales como consecuencia de la declaratoria de nulidad.”

De acuerdo con lo anterior es pertinente pronunciarse sobre el trámite que se tiene que seguir para obtener la nulidad de un acto administrativo, o en el caso en particular de la licencia de construcción, la revocatoria directa de la Licencia, se es pertinente aclarar las funciones que ostenta la comisión de veeduría de las curadurías urbanas, las cuales están dispuestas en el artículo 4 del Acuerdo Distrital 01 de 2019 que indica:

“Artículo 4. Funciones. Serán funciones de la Comisión de Veedurías de las Curadurías de Bogotá las Sigüientes:

- 1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.*
- 2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.*
- 3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.*

4. *Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.*
5. *Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.*
6. *Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.*
7. *Dictarse su propio reglamento.”*

Así mismo, en cumplimiento de su objeto, no tiene facultades para disponer el rechazo o nulidad de las licencias de construcción aquí estudiadas, por consiguiente, nos permitimos indicarles a los peticionarios que el trámite correspondiente para la revocatoria de las licencias debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 el artículo 2.2.6.1.2.3.10 el cual indica:

“DE LA REVOCATORIA DIRECTA. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo:

1. *Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado.*
2. *Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.*
3. *Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite. Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.*
4. *Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para resolver el trámite, se adoptará la decisión.*
5. *El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de dos (2) meses contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud. Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.*
6. *No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos.”*

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que este tipo de actos como de licencias urbanísticas tiene efectos de índole particular, en tal sentido se debe ceñir a lo indicado en el artículo 97 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA (Ley 1437 de 2011):

“REVOCACIÓN DE ACTOS DE CARÁCTER PARTICULAR Y CONCRETO. Salvo las excepciones establecidas en la ley, cuando un acto administrativo, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un

derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular.

Si el titular niega su consentimiento y la autoridad considera que el acto es contrario a la Constitución o a la ley, deberá demandarlo ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Si la Administración considera que el acto ocurrió por medios ilegales o fraudulentos lo demandará sin acudir al procedimiento previo de conciliación y solicitará al juez su suspensión provisional.

PARÁGRAFO. En el trámite de la revocación directa se garantizarán los derechos de audiencia y defensa.”

En tal sentido, existen causales taxativas para la revocatoria, dispuestas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA (Ley 1437 de 2011):

“CAUSALES DE REVOCACIÓN. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravo injustificado a una persona.”*

De acuerdo con lo anterior, el peticionario debe tener en cuenta la normatividad en comento, como también las demás que tengan injerencia directa con el trámite si se pretende realizar, por consiguiente, es necesario puntualizar lo siguiente:

1. Quienes tienen facultades para solicitar la revocatoria directa de las licencias urbanas son los descritos en el artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015, son los solicitantes de estas, los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud, los terceros y las Autoridades que se hubieren hecho parte dentro del proceso siempre y cuando se den las causales descritas en el CPACA.
2. La revocatoria directa la debe resolver el mismo Curador Urbano que expidió la licencia urbanística, o en su defecto el alcalde Municipal o Distrital o su delegado de acuerdo con el numeral primero del artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015.
3. El procedimiento es el descrito en el artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015 y en lo no previsto en la norma en comento deberá remitirse a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA (Ley 1437 de 2011).

De acuerdo con lo anterior el peticionario debe verificar los presupuestos legales para proceder con la solicitud que se pretenda realizar ante la autoridad competente del mencionado trámite, así mismo de no proceder la revocatoria directa, los solicitantes podrán acudir ante la jurisdicción administrativa para adelantar los trámites legales con el fin de obtener la nulidad del acto administrativo, de acuerdo con lo que se pruebe dentro del proceso judicial.

Para finalizar, se recuerda que el Curador Urbano no define propiedad o derechos reales sobre las propiedades, así lo determina 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 5o 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 aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien 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.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano. (negrilla fuera del texto)”

En tal sentido, la expedición de la licencia emitida por la curadora urbana 5, no define ningún derecho real o de posesión sobre los inmuebles objeto de la misma, en tal sentido esta situación obedece a un conflicto entre particulares que deberán presentar y dirimir ante la autoridad competente

Aun así, el peticionario reitero dos veces la solicitud de nulidad y fue resuelto por la curaduría Urbana en la misma cantidad de veces.

6. CONCLUSIONES

Se concluye que la actuación de la Ex Curadora Urbana Adriana López Moncayo relacionada con la expedición de la Licencia de Construcción 11001-5-22-1789 del 08 de junio del 2022, con fecha ejecutoria del 06 de septiembre de 2022 **NO SE AJUSTA AL PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**, establecido en la Ley 1114 de 2006 y C-536-12. En los demás aspectos relacionados con edificabilidad y procedimiento se ajusta a las normas vigentes al momento de 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 LUIS DAVID DURAN, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe a la Alcaldía Local de Chapinero

3. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Distrital
4. Enviar copia del informe técnico del CASO 2310, 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, identifiquen la responsabilidad de la Curadora Urbana involucrada
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, identifiquen la responsabilidad de la Curadora Urbana involucrada
6. **Cerrar el caso 2310**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

2.4

CASO No. 2311

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subdirección de Prevención y Seguimiento – Secretaría Distrital del Hábitat.
RADICADO:	3-2023-2852 del 27 de abril de 2023.
CURADORES:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3 y Germán Moreno Galindo - Curador Urbano No. 2
SOLICITUDES:	15-3-2686 del 28 de diciembre de 2015 y 11001-2-22-1242 del 29 de julio de 2022.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Modificación de Licencia de Construcción Vigente.
LICENCIAS:	LC 16-3 0326 del 05 de mayo de 2016, fecha ejecutoria 26 de mayo de 2016 y 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023.
MODALIDAD:	Obra Nueva y Demolición Total.
PROYECTO:	SAN FELIPE 76-24
USOS:	Dotacional Equipamiento Colectivo Educativo de escala Zonal y Vivienda Multifamiliar No VIS, Comercio Zonal y Servicios Personales (Turísticos Urbana, Alimentarios Zonal y Profesionales técnicos especializados Zonal)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 76 23 23/29/41/47 y CL 75 A 23 22/26/38/48/50 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	San Felipe
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 262 de 2010, 159 de 2004 y 333 de 2010.
UPZ:	UPZ 98 Los Alcázares – Localidad de Barrios Unidos

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado No. 3-2023-2852 del 27 de abril de 2023, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá la radicación de documentos No. 400020230053 de la sociedad HITOS URBANOS, y solicita: “... se realice la verificación de una presunta irregularidad en la expedición de la citada licencia de construcción, otorgada por la Curaduría Urbana No. 3...”.

HECHOS

1. Con el radicado No. **15-3-2686 del 28 de diciembre de 2015**, ante la Curaduría Urbana No. 3 se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio ubicado en la *CL 76 23 23 / 29 / 41 / 47 / CL 75 A 23 22 / 26 / 38 / 48 / 50 (ACTUAL)*.
2. La Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, mediante la Licencia No. **16-3-0326 del 05 de mayo de 2016**, fecha ejecutoria decide otorgar “... **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la(s) modalidad(es) de **OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA (1) EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECIOCHO (18) PISOS Y DOS (2) SÓTANOS PARA UNA (1) UNIDAD DE DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO – EDUCATIVO A ESCALA ZONAL, EDUCACIÓN NO FORMAL, VEINTISIETE (27) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS CUARENTA Y UNO (41) CUPOS PARA VISITANTES DE LOS CUALES OCHO (8) ESTÁN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y TREINTA Y CUATRO (34) BICICLETEROS para el predio... CL 76 23 23 (ACTUAL) / CL 76 23 29 (ACTUAL) / CL 76 23 41 (ACTUAL) / CL 76 23 47 (ACTUAL) / CL 75 A 23 22 (ACTUAL) / CL 75 A 23 26 (ACTUAL) / CL 75 A 23 38 / CL 75 A 23 48 / CL 75 A 23 50 (ACTUAL)...**”
3. El **06 de junio de 2018** mediante la Resolución No. **RES 18-3-0550**, la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, concede **Prórroga** al término de la vigencia de la Licencia de Construcción No. 16-3-0326 por un término de doce (12) meses.
4. Mediante la Resolución No. **RES 11001-3-19-0798 del 07 de mayo de 2019**, la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, concede una **Segunda prórroga** a la vigencia de la Licencia de Construcción No. 16-3-0326 por un término de 12 meses.
5. El **Decreto 691 de 2020**, que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, amplió automáticamente por un término de nueva (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que estuvieren vigentes al 12 de marzo de 2020, extendiéndose su **vigencia hasta el 26 de febrero de 2021**.
6. El Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, mediante la Resolución No. **RES 11001-5-21-0355 del 19 de marzo de 2021**, aprueba la **Revalidación** de la Licencia de Construcción LC 16-3-0326, con fecha ejecutoria del 05 de abril de 2021.
7. El **30 de diciembre de 2022** con la Resolución No. **RES 11001-5-22-3969**, el Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda, concede **Prórroga** al término de la vigencia de la Revalidación No. 11001-5-21-0355, por un término de doce (12) meses; es decir **hasta el 05 de abril de 2024**.

8. Ante la Curaduría Urbana No. 2, con radicado No. **11001-2-22-1242 del 29 de julio de 2022**, se solicitó la **modificación de la Licencia de Construcción Vigente** LC 16-3-0326 y la aprobación del Proyecto General Arquitectónico por Etapas del proyecto SAN FELIPE 76-24, para incluir en el mismo los predios ubicados en la AK 24 75 A 48 / 26 / 18 / 02.
9. Bajo la Resolución No. **RES 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023**, el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo aprueba “... **la modificación de la licencia de construcción Vigente 16-3-0326 del 05 de mayo de 2016, en el sentido de definir la delimitación de tres (3) etapas de construcción...**”.
10. El Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, mediante la **Resolución No. 11001-2-23-1708 del 21 de marzo de 2023, aclara:** “...*el acápite de consideraciones relacionado con la participación de plusvalía de3l acto administrativo No. 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023...*”

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción (28 de diciembre de 2015), se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ No. 98 - Los Alcázares mediante el Decreto Distrital 262 de 2010, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 5, Subsectores de Usos II y Edificabilidad B, en Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Comercio Aglomerado, Tratamiento de Consolidación, modalidad Densificación Moderada y Sector de Demanda de estacionamientos B; no obstante, ya habían entrado en vigencia las normas contenidas en el Decreto 562 de 2014 “*Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones*”, por lo que el predio se encuentra sometido al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación.

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) y 562 de 2014 (Tratamiento de Renovación Urbana).

ASPECTOS DEL ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

PROYECTO ARQUITECTÓNICO INICIAL LC 16-3-0326:

Realizado el estudio del proyecto se concluye que la Licencia de Construcción concedida mediante el acto administrativo No. **16-3-0326 del 05 de mayo de 2016**, por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la solicitud No. 15-3-2686 del 28 de diciembre de 2015; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

MODIFICACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO RES 11001-2-23-1229:

Del estudio efectuado se infiere que el proyecto aprobado en la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. **11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023**, por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo para la solicitud No. 11001-2-22-1242 del 29 de julio de 2022; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

EN CUANTO A LA MODIFICACIÓN DE LA REVALIDACIÓN:

Respecto de la modificación de las licencias urbanísticas, el Decreto 1077 de 2015 en el parágrafo 1 de su artículo 2.2.6.1.1.1, establece:

“PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cuál el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga”. (Sublineas y negrillas fuera de texto)

De igual manera, la mencionada norma en el parágrafo de su **“Artículo 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias**, señala respecto de las modificaciones de las revalidaciones:

“PARÁGRAFO. La revalidación podrá ser objeto de modificaciones, caso en el cuál la expensa se calculará aplicando el artículo 2.2.6.6.8.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si la modificación de la revalidación incluye el cambio o inclusión de nuevos usos, se deberá adelantar el trámite de citación a vecinos colindantes de que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya”. (Sublineas y negrillas fuera de texto).

Así pues, encontrándose vigente la Revalidación de la Licencia de Construcción No. LC 16-3-0326, concedida mediante la Resolución No. RES 11001-5-21-0355 del 19 de marzo de 2021 y prorrogada

su vigencia hasta el **05 de abril de 2024** bajo la Resolución No. RES 11001-5-22-3969 del 30 de diciembre de 2022, era procedente la solicitud de su modificación.

De otro lado, respecto del cambio o inclusión de nuevos usos, el cual se da en la modificación de la Revalidación aprobada mediante la Resolución No. RES 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023; verificado el expediente No. 11001-2-22-1242, se identificó que en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 se realizaron cuatro (4) citaciones a vecinos colindantes el día 18 de noviembre de 2022, recibidas en las direcciones indicadas el día 21 de noviembre de 2022, así:

CL 75 A 23 12 Y/O KR 23 75 A 07	OF-2-2022-014205
KR 23 75 A 29 27	OF-2-2022-014206
KR 23 75 A 35 33 Y/O CL 76 23 09 07	OF-2-2022-014207
KR 23 75 A 13 11	OF-2-2022-014208

Y en cumplimiento de su párrafo, se evidenció la fotografía de la valla radicada el día 08 de agosto de 2022, en dos (2) folios.

Por lo anterior se concluye que, era procedente la aprobación del trámite tendiente a la modificación de la Revalidación otorgada bajo la Resolución No. RES 11001-5-21-0355 del 19 de marzo de 2021, en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

RESPECTO DEL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN VIP:

El Decreto 138 de 2015 en sus artículos 2 y 3 señala respecto de la obligación VIP:

“Artículo 2.- Porcentajes mínimos exigidos. De conformidad con el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012, los porcentajes mínimos de suelo obligatorios que se destinarán a VIP son los siguientes:

TRATAMIENTO	% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico durante el primer año de la vigencia de este decreto	% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico a partir del inicio del segundo año de vigencia de este decreto
<i>Desarrollo en suelo urbano y de expansión</i>	20%	30%
Renovación urbana	20%	30%

Parágrafo. El porcentaje obligatorio del 30% para el tratamiento de renovación urbana de que trata el cuadro anterior, sólo aplica para planes parciales y proyectos con área útil superior a 4 hectáreas. Para los planes parciales y proyectos con un área útil igual o inferior a 4 hectáreas el porcentaje obligatorio será del 20%.

Artículo 3.- Opciones para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario. Para el cumplimiento de la obligación reglamentada en este decreto se podrá optar por alguna de las siguientes opciones:

1. En el mismo plan parcial o proyecto urbanístico.
2. Mediante la construcción del respectivo porcentaje de suelo en otro proyecto. **Será posible trasladar el porcentaje obligatorio a los proyectos aprobados y priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat.**
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que incluyan vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las alternativas que se regulan más adelante en este Decreto.

Parágrafo. Los predios fiscales destinados a VIP podrán ser utilizados para el cumplimiento de las alternativas 2 y 3 del presente artículo”. (Sublineas y negrillas fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, contando el predio con un área útil de 1.616,27 m², el 20% correspondiente a la obligación para Vivienda de Interés Prioritario – VIP, sería de 323,25 m².

Ahora bien, teniendo presente que los interesados toman la opción de trasladar dicha obligación al proyecto urbanístico “**PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA** ubicada en la CL 71 A S 82 A 10 interior 1, de la Localidad de Bosa”; debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 de la mencionada norma:

“Artículo 9.- Fórmula para establecer el traslado. Para calcular las áreas de suelo exigidas en el presente decreto, se aplicará la forma de cálculo establecida en el literal b del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

$$A1 = A2 \times (V1 / V2)$$

Donde:

A1 = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m² de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m² de suelo a donde se traslada la obligación.

En los casos de traslado de la obligación al ámbito del Centro Ampliado de la ciudad, se establece un factor multiplicador de 0.7 aplicable al área útil de VIP a ser trasladada”.

Respecto de los valores de referencia requeridos para establecer el área a trasladar, la Unidad de Catastro Distrital estableció los valores de referencia V1 y V2, así:

Mediante el Oficio 2022EE56169 V1 = 3.200.000/m²

Mediante el Oficio 2022EE56184 V2 = 1.200.000/m².

Así pues, el área a trasladar sería:

$$A1 = A2 \times (V1 / V2) = 323,25 \text{ m}^2 \times (3.200.000 / 1.200.000) = 323,25 \text{ m}^2 \times 2,67 = \mathbf{862,01 \text{ m}^2}$$

En los artículos 15 y 18 de la Resolución No. RES 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023, se indica:

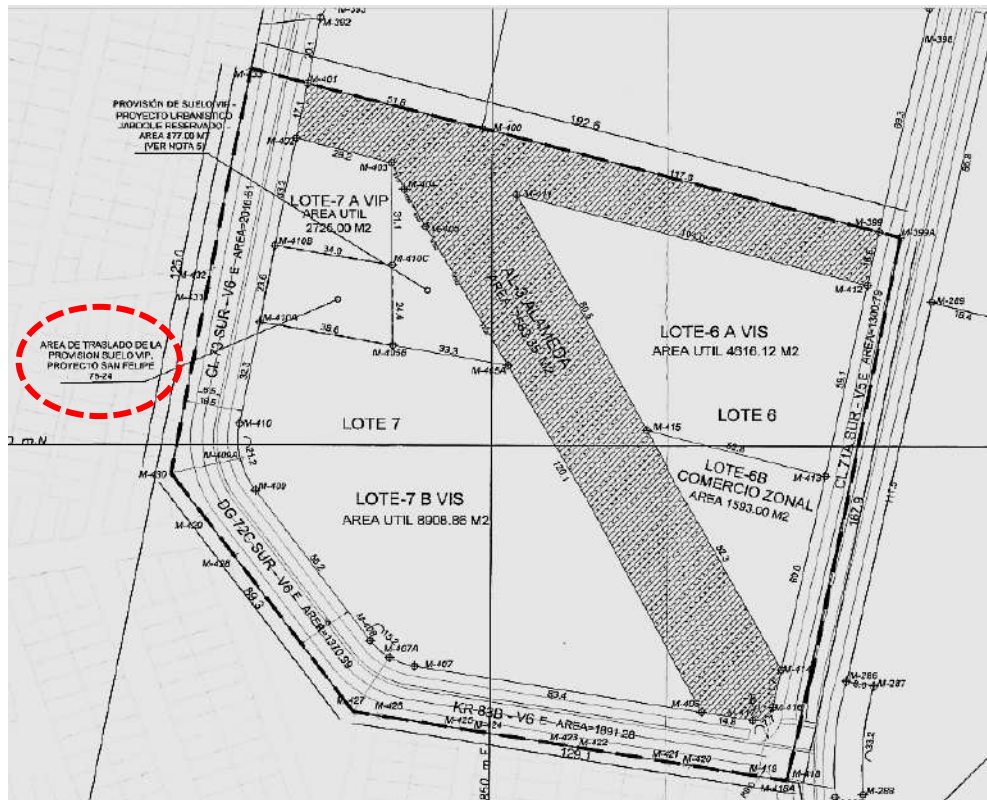
“ARTÍCULO 15° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

*Adoptar como plano que contiene la modificación del proyecto Urbanístico del desarrollo urbanístico denominado **PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA**, el distinguido con el No. CU2B48/4-12 en dos originales...”*

“ARTÍCULO 18° DEL SUELO RECEPTOR PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

*En cumplimiento a las disposiciones del decreto 138 de 2015 que dan origen al traslado que sustenta la modificación de la licencia de urbanización vigente del proyecto urbanístico denominado **PENTECOSTES – UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL – LA PALESTINA**, se admiten en el ámbito de la manzana 7 lote A un total de 862,01 M2 dando aplicación a la conversión de áreas determinadas en la fórmula para traslado del Artículo 8 del mencionado decreto.*

*Se determinó un área útil de obligación de Vivienda de Interés Prioritario VIP a destinar en el proyecto original de 323,25 (20%) sobre el área útil (1616,27 M2) de las etapas 1 y 2 sujetas a la aplicación de las normas aplicables al Decreto 562 de 2014, dando como resultado de la comparación de valores catastrales un total de traslado de **862,01 M2**”.*



Plano Urbanístico CU2B48/4-12 "PENTECOSTES"

Verificado el plano urbanístico aprobado para el proyecto urbanístico PENTECOSTES, se evidenció el cumplimiento del traslado de la obligación VIP del proyecto arquitectónico San Felipe, el cual se realizó y señaló en el plano No. CU2B48/4-12, dentro del lote B de la manzana 7, como lo indica la Resolución aquí estudiada.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con el otorgamiento de la Licencia de Construcción No. LC 16-3 0326 del 05 de mayo de 2016 en las modalidades de demolición total y obra nueva, solicitada con el radicado No. 15-3-2686 del 28 de diciembre de 2015 y del Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, relacionadas con la expedición de la Resolución No. RES 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023 con la cual aprobó la modificación de la Licencia de Construcción Vigente LC 16-3-0326, solicitada mediante el radicado No. 11001-2-22-1242 del 29 de julio de 2022, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, Subdirección de Prevención y Seguimiento – Secretaría Distrital del Hábitat.
2. Cerrar el caso 2311.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

2.5

CASO No. 2319

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Oscar Nicolás Aparicio – Traslado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la SDHT.
RADICADO:	3-2023-3262 del 12 de mayo del 2023.
CURADORA:	Adriana López Moncayo Curadora Urbana 4 y Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No. 3.
SOLICITUDES:	11001-4-19-3527 del 30 de octubre de 2019 y 11001-3-22-1601 del 18 de octubre de 2022.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción y Revalidación.
LICENCIAS:	11001-4-20-3560 del 3 de noviembre de 2020, Fecha ejecutoria 13 de noviembre de 2020 y RES 11001-3-22-2965 del 30 de diciembre de 2022.
MODALIDADES:	Demolición Total y Obra Nueva.
PROYECTO:	EDIFICIO ESMERALDA
USO:	Vivienda Multifamiliar (No VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 22 97 B 05 / 27 / KR 97 B 21 27 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Urbanización Centro Fontibón
NORMA APLICADA:	Decretos 735 de 1993.
UPZ:	UPZ 75 Fontibón - Localidad de Fontibón

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado No. 3-2023-3262 del 12 de mayo del 2023, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías de Bogotá el radicado 1-2023-19949, en el cual el señor Oscar Nicolás Aparicio, solicita: “... confirmar la validez de la licencia de construcción con Radicación N. 11001-3-22-1601 Resolución N. 11001-3-22-2965 del 30 de Diciembre del 2022, en donde la Constructora Cosmos

Constructores S.A.S y la Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia dice estar vigente y con los permisos necesarios para reanudar la obra... ”.

HECHOS

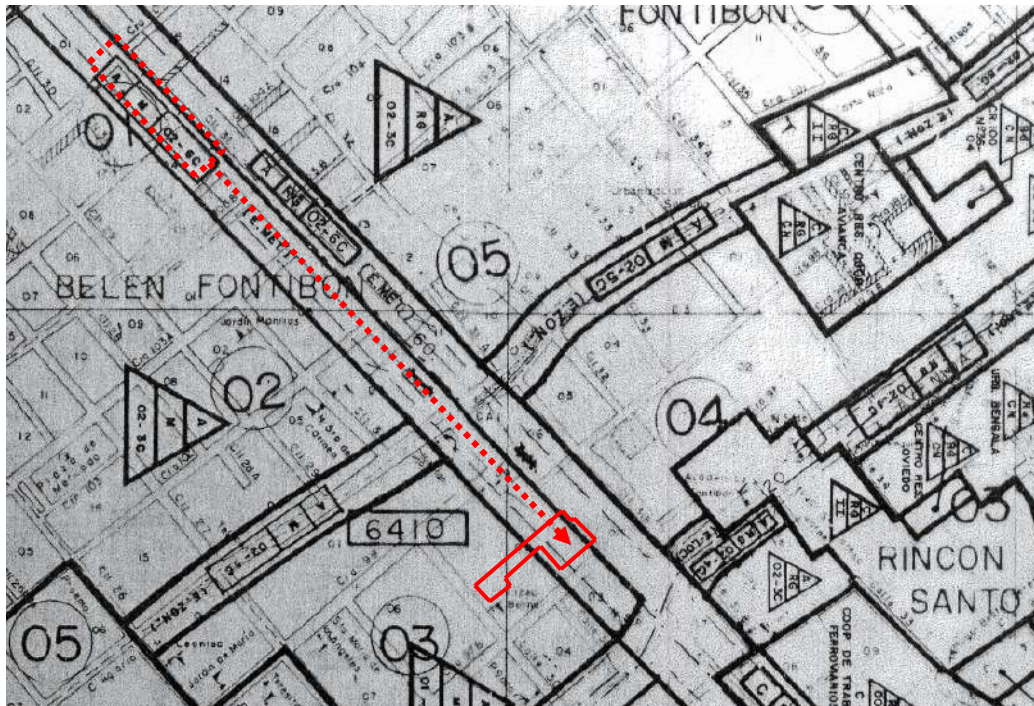
- a. Con el radicado No. 11001-4-19-3527 del 30 de octubre de 2019, ante la Curaduría Urbana No. 4 se solicita Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva para los predios de la AC 22 97 B 05 / 27 / KR 97 B 21 27 (Actual).
- b. La Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, mediante la Licencia No. LC 11001-4-20-3560 del 3 de noviembre de 2020, ejecutoriada el 13 de noviembre de 2020, concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva: “... *para una edificación EN sótano, siete (7) pisos, con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal, seis (6) pisos habitables y aprovechamiento de área bajo cubierta, el cual se destina a 108 unidades de vivienda (No VIS), con 53 cupos de estacionamientos privados, 3 cupos de estacionamientos para visitantes; de los cuales 1 cuenta con las dimensiones requeridas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida, Cuenta con aprobación del Ministerio de Cultura mediante Resolución No. 1692 del 07 de septiembre de 2020, por encontrarse en área de influencia del ferrocarril de Fontibón (Monumento Nacional). Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal del proyecto “EDIFICIO ESMERALDA” de conformidad con la ley 675 de 2001... ”.*
- c. Mediante el radicado No. **11001-3-22-1601 de 12 de diciembre de 2022**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 3, la **revalidación de la Licencia de Construcción No. 11001-4-20-3560** del 3 de noviembre de 2020, ejecutoriada el 13 de noviembre de 2020 y vigente hasta el 13 de noviembre de 2022, concedida en la modalidad de obra nueva y demolición total.
- d. Mediante la Resolución No. **11001-3-22-2965 del 30 de diciembre de 2022**, la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón concede: “... *una nueva Licencia de Construcción, en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, ... para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, contenida en el Acto Administrativo No. 11001-4-20-3560 del 3 de noviembre de 2020, ejecutoriada el 13 de noviembre de 2020, otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 4 de Bogotá, D. C., arquitecta Adriana López Moncayo, para los predios de la AC 22 97 B 05 (Actual) / AC 22 97 B 27 (Actual) / KR 97 B 21 27 (Actual), ... de la urbanización Centro Fontibón, de la localidad de Fontibón.*” .

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial (30 de octubre de 2019), se encontraba vigente la reglamentación del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), que localiza a los predios objetos de la solicitud en la UPZ 75 - Fontibón, la cual no había sido

reglamentada. Por lo tanto, le aplicaban las normas anteriores correspondientes al Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, norma esta que de conformidad con la plancha No. 20/1, los ubica en el polígono AM-02-6C, en el Tratamiento de Actualización, en Área de Actividad Múltiple, tipo de uso 02 y Sector de Demanda de estacionamiento C.



Ubicación del predio en Plancha 20/1 Acuerdo 6 de 1990

En este sentido, las normas aplicables al predio son las contenidas en el Decreto 735 de 1993 (Reglamentario del tratamiento de Actualización del Acuerdo 6 de 1990).

ASPECTOS DEL ANALISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

APROBACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO – 11001-4-20-3560:

Del estudio realizado se concluye que la Licencia de Construcción concedida mediante el acto administrativo No. 11001-4-20-3560 del 3 de noviembre de 2020, por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, para la solicitud No. 11001-4-19-3527 del 30 de octubre de 2019; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

DE LA REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

El Decreto 1077 de 2015, respecto de la revalidación de las licencias urbanísticas, señala en el parágrafo 1 de su artículo 2.2.6.1.1.1, lo siguiente:

“PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga”. (Sublines fuera de texto).

De igual manera, en su artículo 2.2.6.1.2.4.3 la citada norma expresa:

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

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.*
- 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten cómo mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.*
- 3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento. que haga sus veces.*

4. (...)

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

En tal sentido, para el caso que nos ocupa, es pertinente recordar que la Licencia de Construcción inicial No. 11001-4-20-3560 fue expedida por la Curadora No. 4 el día 03 de noviembre de 2020, siendo su fecha ejecutoria el 13 de noviembre de 2020; por lo que la licencia se encontraba vigente hasta el **13 de noviembre de 2022**.

En ese orden, revisado el expediente No. 11001-3-22-1601, bajo el cual se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 3 la revalidación de dicha Licencia, se pudo evidenciar que la solicitud fue presentada el **12 de diciembre de 2022**, es decir dentro del término de los dos (2) meses posteriores al vencimiento de la licencia objeto de la solicitud de revalidación como lo exige la norma, por lo cual era procedente su solicitud.

Ahora bien, respecto de los demás requerimientos, se pudo establecer que en el expediente reposa la manifestación juramentada del constructor responsable Arq. Jaime Alberto Montaña Lemus en la cual señala un avance ejecutado de la obra de 4.908,079 m² correspondiente al 55%, y un área por ejecutar de 4.015,701 m² equivalente al 45 %, del total de 8.923,78 m².

Por todo lo anterior se puede concluir, que era procedente la aprobación de la nueva licencia en virtud de la Revalidación solicitada, concedida mediante la Resolución No. RES 11001-3-22-2965 del 30 de diciembre de 2022 expedida por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, relacionadas con la expedición de la Licencia No. 11001-4-20-3560 del 3 de noviembre de 2020, mediante la cual se otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva, para los predios de la AC 22 97 B 05 / 27 / KR 97 B 21 27 solicitada mediante el radicado No. 11001-4-19-3527 del 30 de octubre de 2019 y la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón relacionadas con la expedición de la Resolución No. RES 11001-3-22-2965 del 30 de diciembre de 2022 con la cual se concedió la Revalidación de la Licencia de Construcción No. 11001-4-20-3560, solicitada con el radicado No. 11001-3-22-1601 del 18 de octubre de 2022, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, señor Oscar Nicolás Aparicio informándole las decisiones adoptadas.
2. **Cerrar el caso 2319.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

FINALIZACIÓN DE LA SESION:

Siendo las 9:30 a.m. se levanta la sesión, teniendo en cuenta que los comisionados presentes en la sesión, deben atender otros asuntos propios de sus cargos, razón por la cual quedan pendientes por presentar en la próxima sesión los siguientes casos:

1. CASO 2312
2. CASO 2321
3. PROPOSICIONES Y VARIOS

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 2251
2. CASO 2306
3. CASO 2310
4. CASO 2311
5. CASO 2319

En constancia de todo lo anterior firman:



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

página 66 de 66

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría
de las Curadurías Urbanas de Bogotá y Presidenta Delegada

ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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