

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá

ACTA No. 12-2023

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 15 de diciembre del año 2023

HORA: 08:00 a.m. hasta las 9:12 a.m.

LUGAR: Secretaría Distrital de Hábitat

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			SI	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	Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana,		X	Asiste Maria Victoria Parado
Nadya Milena Rangel	Comisionada	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Jorge Andrés Morales Romero	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Laura Vanessa Bolaños Lozano	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Néstor Vanegas Vanegas	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Camilo Amado	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del Estudio de los casos
 - 2.1. Caso 2231
 - 2.2. Caso 2233
 - 2.3. Caso 2236
 - 2.4. Caso 2237
 - 2.5. Caso 2232
 - 2.6. Caso 2235
3. Balance 2020-2023
3. Propositiones y varios.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 15 de diciembre del año 2023 siendo las 8:00 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Nadya Rangel:	Delegada de Secretaría de Hábitat.
Gustavo Perry:	Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca
Javier Jiménez	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

Los comisionados Armando Palomino, Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros e Iván Casas, Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana presentando excusas por la no asistencia a la sesión debido a temas de salud.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

I. MOTIVO DE LA APERTURA DE LOS CASOS:

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

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

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

De acuerdo con lo anterior, se observa una presunta conducta de solicitar licenciamiento para equipamientos de bienestar social, para enajenar vivienda, situación que controvierte el uso aprobado en licencia.

En consecuencia, la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas de acuerdo con las funciones determinadas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015, permite que pueda atender las quejas que sean presentadas por los usuarios y las que le permita el cumplimiento del objeto de la misma, el cual está dispuesto en el artículo 2 del Acuerdo No.01 de 2019.

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

De acuerdo con todo lo anterior, la Comisión De Veeduría De Las Curadurías Urbanas en acatamiento de sus funciones y objeto descrito en la normatividad en mención cumple con los lineamientos legales actuando en procura del interés general de la ciudadanía y por consiguiente se ve en la necesidad de realizar la apertura de oficio del caso.

II. CONCEPTUALIZACIÓN SOBRE EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL

Con el fin de poder dilucidar el fenómeno que se presenta con respecto a los equipamientos de bienestar social, se es pertinente iniciar con la norma urbana que se encontraba en vigencia en el Decreto Distrital 190 de 2004, el cual de acuerdo con artículo 11 los definen:

"Política de dotación de equipamientos.

Es objetivo de esta política mejorar el nivel de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través de fortalecer la estructura urbana, la red de ciudades de la región, el centro y las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional, con base en la adecuación de la oferta de equipamientos en relación a la localización de la demanda, de los déficit existentes, y de la mejor distribución en función de la adecuada integración con la región, en el marco de la estrategia de ordenamiento que se adopta en el plan de ordenamiento territorial y con el objeto de fortalecer la estructura de centralidades como base de la estrategia de ordenamiento, el Plan de Ordenamiento Territorial contempla las siguientes acciones:

- 1. Conformar una red de equipamientos jerarquizada que responda a las exigencias sociales, funcionales y a la conformación de la estructura urbana propuesta, en un modelo de ciudad región, que contribuyan a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.*
- 2. Localizar nuevos equipamientos de alta jerarquía en el centro y las centralidades de mayor rango, de acuerdo con su función en la estrategia de ordenamiento del Distrito Capital y de la ciudad región: centralidades de integración internacional y nacional y centralidades de integración regional y urbana, con el fin de aprovechar sus condiciones de accesibilidad actual y potencial y sus ventajas comparativas como núcleos de integración territorial.*
- 3. Localizar nuevos equipamientos de escala urbana y zonal, con el fin de potenciar el ordenamiento y las funciones de centralidad en zonas estratégicas dentro de los barrios residenciales, tanto en la red de centralidades urbanas, como en aquellas de nivel zonal que se identifiquen en el proceso normativo mediante UPZ.*
- 4. Apoyar las acciones de mejoramiento integral de barrios, mediante la localización de equipamientos de carácter zonal y vecinal en áreas periféricas, atendiendo no sólo al cubrimiento de servicio que se preste, sino a la condición del equipamiento como elemento de integración comunitaria."*

Ahora bien, la implementación efectiva del Decreto 316 de 2006 debe estar en línea con lo preceptuado en el **Decreto Distrital 120 de 2018** el cual se armoniza las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones

En línea con lo anterior, la concepción de los Equipamientos de Bienestar Social se desarrolla bajo las siguientes definiciones:

EQUIPAMIENTO PÚBLICO:

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

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL

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

En el mismo sentido, los usos dotacionales hacen referencia al empleo de los suelos con destino al uso público o a la prestación de un servicio público (directamente por la administración o por particulares). Entre los usos dotacionales

encontramos los servicios educativos, culturales, de salud, religiosos, deportivos y recreacionales, de bienestar social, de administración pública y urbanos básicos.

BIENESTAR SOCIAL.

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

En línea con lo anterior en el anexo 2 cuadro indicativo de clasificación de usos de suelo indica:

1.4 BIENESTAR SOCIAL	Salasunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL	Zonas Emplomables Zonas de Equipamiento Colectivo Zonas de comercio Cualificado Zonas de comercio aglomerado Áreas Industriales Áreas residenciales Área Urbana Integral Área de actividad central
----------------------	---	---------	---

Cuadro Anexo No. 2 – Decreto Distrital 190 de 2004

Así también, el artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004 clasificó los equipamientos de Bienestar Social dentro de los Equipamientos Colectivos:

“Artículo 343. Área de Actividad Dotacional.

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
DOTACIONAL	Equipamientos colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones: a) Educativas b) Culturales c) De salud d) De bienestar social e) De culto

(...)

En línea con lo anterior, la administración distrital en procura de determinar las directrices de formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social emitió el Decreto 316 de 2006, el cual dispone en su artículo 19 la clasificación de los mismos:

“Tipificación de equipamientos. Para efectos de adecuación de equipamiento existente o construcción de nuevos equipamientos, las unidades requeridas para la provisión de los servicios se caracterizan en los siguientes tipos:

Tipo	Función	Escala	Relación
Unidades de Protección Integral	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana y Metropolitana	Centralidades
Centros de Desarrollo Comunitario	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social. Fomentar la participación ciudadana	Urbana y Zonal	Nodos con servicios complementarios y asociativos
Centros de Desarrollo Infantil	Atención a niños y niñas con enfoque de prevención	Vecinal	Nodo barrial con servicios Complementarios
Centro de Servicios de Bienestar	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social Usos flexibles de los espacios	Vecinal	Nodo barrial con servicios asociativos

Como también dispuso en el artículo 20 dispone la determinación por escala de la escala

Tipo	Equipamiento	Función	Escala
Unidades de protección integral	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes con medidas de protección legal	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a niñas, niñas adolescentes en redes técnicas, a riesgo (tráfico o prostitución)	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención para adultos mayores de edad	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas mayores en abandono o vulnerables del entorno	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a la mujer y la niñez, violencia sexual, física y psicológica	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas con discapacidad física y mental moderada y grave	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
Centros de desarrollo comunitario	CDCC zonal	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala intermedia. Fomentar la participación ciudadana	Zonal
	CDCC urbano	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala urbana. Fomentar la participación ciudadana	Urbana
Centros de desarrollo infantil	Centros de atención (CDAI)	Educación para la primera infancia	Vecinal
	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	Atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	Urbana
	Centros de atención a niños, niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Zonal
Centro de servicios de bienestar	CSB	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en el nivel vecinal. Usos flexibles de los espacios	Vecinal

En concordancia con lo anterior, mediante el artículo 234 Decreto 316 de 2006 define las características de las escalas (metropolitana, urbana, zonal y vecinal):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...) albergará servicios de comedor comunitario o centro de orientación y atención psicosocial oportuna orientada a la familia. Su carácter debe ser atractivo para los grupos de población, y generar apropiación por parte de los diferentes actores sociales y ser adaptables como contenedor de servicios sociales, de acuerdo con el perfil y la dinámica que haya sido definido con participación de la comunidad. En este sentido

el equipamiento se constituye como un punto focalizador de intereses comunes del área de la ciudad donde se encuentre.

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

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

En consecuencia, dentro del documento Técnico de Soporte del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en el numeral 6.12.2, establece los servicios que pueden estar contenidos en los Centros de Servicio de Bienestar:

Tabla 9-26 Centros de Servicio de Bienestar CSD

Centros de Servicio de Bienestar CSD según el EMBESS	Determinación actual	Institución responsable	
CSD	Hogar Amigo, Hogar Gestivo	ICBF	
	Casas de Atención	ICBF	
	Centro de readaptación para menores infractores de la ley penal	ICBF	
	De protección	Casa refugio para víctimas de la violencia intrafamiliar	DABS
	De gestión comunitaria	Residencia de ancianos	DABS
		Proyectos Especiales	ICPRON
	De atención Psicosocial	Hogares Comunitarios (redes comunitarias)	ICBF
		Consultorios comunitarios	ICBF, DABS, ICPRON
	Centros SPA, Muebles gestivos y gestación temprana, entre otros	Clubs de jóvenes y ancianos	
		CACBA	DABS
		De atención transitoria al habitante de calle	COMUNIDAD TERAPÉUTICA EL CAMINO
		Centro de Atención Transitoria	DABS
	Receptor de Atención Calle (en unidades móviles)	DABS	

Y para finalizar en el anexo No 02 del decreto 316 de 2006 determina el PROGRAMA ARQUITECTÓNICO que debe cumplir los Centros de Servicios de Bienestar:

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	
Área Administrativa	Oficina de administración, depósito general de material didáctico
Área de servicios Especializados	Consultorio de atención psicosocial
Área Servicios	Aula Múltiple, Cocina, Despensa General, Batería de baño empleados, Batería de baño con duchas.

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

En consecuencia, los equipamientos de bienestar social deben cumplir un programa arquitectónico y así mismo deben estar definidos, de acuerdo con el impacto que tendrá en la ciudad, esto definido por las escalas determinadas en el Decreto 316 de 2006.

Debido a lo anterior, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curaduría Urbanas de Bogotá mediante el oficio 2-2023-58980 solicitó concepto a la Secretaría Distrital de Planeación con el fin de poder determinar que el objeto y características del equipamiento de bienestar social se cumpliera en las licencias objeto de estudio.

Se recibió respuesta el día 28 de septiembre de 2023 con el radicado 2-2023-107029 y con el cual conceptúan de la siguiente forma:

“Ahora es de aclarar, lo siguiente: Los HOGARES GERIATRICO O VIVIENDA, RESIDENCIA PARA TERCERA EDAD”; no está comprendido específicamente dentro de la clasificación de equipamientos citada. No obstante, el Decreto Distrital 316 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, considera en su Documento Técnico de Soporte, que la atención para el adulto mayor debe ser un servicio integral, más allá de la sola residencia dispuesta en un equipamiento, de acuerdo a lo siguiente:

La atención para el adulto mayor se presta en dos tipos de equipamientos:

“(…) mediante la atención y protección integral permanente, en los Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor. La atención integral incluye servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano.

La diferencia básica entre estas dos modalidades radica en que los albergues, como su nombre lo indica, disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención de carácter permanente, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales. (…)

De acuerdo con lo anterior, si se presta la atención integral permanente lo cual “(…) disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (…)” correspondería a una Unidad de Protección Integral “Centros de atención a personas mayores en abandono” de escala Urbana, según la clasificación de equipamientos mencionada en el artículo 20.

En contraste, cuando se analizan los servicios que atienden a una población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), específicamente en el contexto del artículo 20 del “Plan Maestro”, titulado “Clasificación de los Equipamientos”, se observa que estos servicios pueden ser categorizados como “Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal”, tal como se detalla en la tabla 6-26 que define los “Centros de Servicios de Bienestar”.

Es importante destacar que, si un centro proporciona una gama completa de servicios que abarcan además de vivienda, atención médica, actividades recreativas, entre otros, se clasificaría como un uso dotacional de tipo “Bienestar Social”, específicamente una “Unidad de Protección Integral (UPI)” de escala urbana. No obstante, si su función se limita únicamente a la residencia de adultos mayores, se catalogaría como un uso dotacional de tipo “Bienestar Social”, con la denominación de “Centro de Servicios de Bienestar de escala vecinal”.

En lo que respecta a la vivienda o los hogares destinados a jóvenes, se debe señalar que la tabla 6-26 que describe los “Centros de Servicios de Bienestar” no contempla esta actividad como una opción permitida. Esta actividad se caracteriza por su enfoque en la prevención y su papel como un punto de encuentro para la prestación de servicios sociales, tanto en términos educativos como de asesoramiento social. Su finalidad principal es facilitar la interacción de grupos y actuar como un lugar de acceso continuo a la comunidad, brindando así la posibilidad de derivar a las personas hacia otros servicios proporcionados por entidades de bienestar social. No obstante, estos centros no ofrecen alojamiento tanto durante el día como la noche, ni proporcionan atención integral a las actividades cotidianas.

De acuerdo con lo dispuesto en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación, podemos concluir lo siguiente:

Existen dos tipos de equipamientos para la atención de adultos mayores

- a) Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano), correspondería a una Unidad de Protección Integral – UPI.
- b) Atención a la población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), estos se categorizan como “Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal.

De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar que existe una carga urbanística implícita para cada una de los equipamientos para adulto mayor anteriormente mencionados, en este caso cuando se trate de UPI, deberá preponderar por garantizar que existan áreas especializadas de servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, **medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción**, transporte y actividades de desarrollo humano y de servicios generales, por lo cual quien construya y pretenda enajenar debe garantizar estos servicios.

Por lo contrario, los que son entendidos como Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal, deben cumplir como mínimo con el programa arquitectónico dispuesto en el anexo No 02 del Decreto 316 de 2006

III. ANALISIS ESTRUCTURAL, CRITERIOS DE DISEÑO SEGÚN NSR 10

El diseño sismo resistente se ve afectado según el uso y características de la edificación es así que la NSR 10 en el Título A 2.5.2 establece grupos y usos de edificaciones, dentro de algunos clasifica: “Grupo I de ocupación normal, Grupo II Estructuras especiales, Grupo III edificaciones institucionales y de atención a la comunidad, Grupo IV Edificaciones indispensables”. Lo anterior conlleva a contemplar un coeficiente de importancia que modifica el espectro y con ello las fuerzas de diseño sísmico en el modelamiento y análisis estructural para edificaciones dotacionales o de condiciones especiales.

Ahora bien el conocer las características jurídicas y el marco normativo nos permite concluir que el destino, ocupación y uso de las edificaciones dotacionales corresponde a “Edificaciones De Atención a la Comunidad”, las cuales se describen en el “Título A.2.5.1.2 Grupo III Edificaciones de atención a la comunidad de la NSR 10 .Este grupo comprende aquellas edificaciones, y sus accesos, que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas”.

Cabe resaltar “TITULO A.12 de la NSR 10. REQUISITOS ESPECIALES PARA EDIFICACIONES INDISPENSABLES DE LOS GRUPOS DE USO III Y IV”, dentro de las mismas se logra evidenciar condiciones

Tabla A.2.5-1
Valores del coeficiente de importancia, I

Grupo de Uso	Coficiente de importancia, I
IV	1.50
III	1.25
II	1.10
I	1.00

- COEFICIENTE USADO
- COEFICIENTE REQUERIDO SEGÚN EL USO APROBADO

especiales en los procedimientos de verificación estructural, criterios especiales para los movimientos sísmicos del umbral de daño y requerimientos para la deriva del umbral de daño.

El coeficiente empleado en edificaciones con uso aprobado tipo III corresponde a 1.25

CARGAS: Es relevante mencionar que dentro del TITULO B.4 de la NSR10 "CARGAS VIVAS" se establecen requerimientos puntuales dependiendo del uso de la edificación, es decir, en el caso de edificaciones dotacionales se deben contemplar cargas vivas mínimas uniformemente distribuidas en planta diferentes, lo cual influye en los resultados de la modelación de la estructura y genera criterios constructivos diferentes entre el uso de las edificaciones.

Tabla B.4.2.1-1
Cargas vivas mínimas uniformemente distribuidas

Ocupación o uso		Carga uniforme (kN/m ²) m ² de área en planta	Carga uniforme (kg/m ²) m ² de área en planta
Reunión	Balcones	5.0	500
	Comedores y escaleras	5.0	500
	Símbota (sin fijas al piso)	3.0	300
	Comunas	5.0	500
	Vestíbulos	5.0	500
	Símbota rotal	5.0	500
	Áreas recreativas	5.0	500
	Platósomas	5.0	500
	Escenarios	7.5	750
	Oficinas	Comedores y escaleras	3.0
Oficinas		2.0	200
Recepciones		3.0	300
Salones de clase		2.0	200
Educativos	Comedores y escaleras	3.0	300
	Bibliotecas	2.0	200
	Salones de lectura	2.0	200
	Estanterías	2.0	200
Fabricas	Industrias ligeras	3.0	300
	Industrias pesadas	10.0	1000
Institucional	Cuadros de carga, laboratorios	4.0	400
	Cuadros privados	2.0	200
	Comedores y escaleras	3.0	300
Comercio	Almacén	5.0	500
	Mostrador	3.0	300
Residencial	Balcones	5.0	500
	Cuadros privados a sus comedores	1.8	180
	Escaleras	3.0	300
Almacenamiento	ENR	8.0	800
	Placado	12.0	1200
Garajes	Cargas para autos de pasajeros	2.5	250
	Cargas para vehículos de carga de hasta 2,000 kg de capacidad	5.0	500
Colegios y Estudios	Cuadros	3.0	300
	Escaleras	3.0	300

B-15

CARGAS TITULO B de la NSR 10

Dependiendo del uso final de la edificación se pueden presentar variaciones de carga viva iguales o superiores a 0.2 kN/m² lo que interfiere en la valoración de cargas de servicio y Carga ultima afectando el avalúo definitivo y por consiguiente el diseño a flexión y cortante para los elementos estructurales. Por lo anterior se requiere una validación de cargas según el uso de la edificación.

Al respecto, el arquitecto Gustavo Perry hace la observación respecto a cuáles serían las ventajas de licenciar un uso dotacional sobre el uso de vivienda, por lo que se indica que las disposiciones para el uso de vivienda en cuanto a la disposición arquitectónica de una unidad habitacional, la habitabilidad, las cargas urbanísticas (parqueaderos), los parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las distintas edificaciones, y lo referente a seguimiento de enajenación de los proyectos son ítems que podrían dar una ventaja al uso dotacional sobre el uso de vivienda al ser menos restrictivos.

2.1. CASO 2231

MUTTUO 77
CL 77 12 A 11 (ACTUAL) / KR 13 76 48

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca- Curador Urbano N° 1
SOLICITUDES:	SLC 11001-1-21-1485 del 27 de mayo del 2021
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	11001-1-21-2661 del 17 de noviembre de 2021 ejecutoriada el 23 de noviembre del 2021
MODALIDADES:	Obra Nueva, demolición total
PROYECTO:	MUTTUO 77
USO:	Dotacional de Bienestar social.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 77 12 A 11 -KR 13 76 48 (Actual)
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004, 334 de 2010.
UPZ:	UPZ 97 Chico lago- Localidad Chapinero

HECHOS

- **El 27 de mayo del 2021** presentan ante la Curaduría Urbana 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, mediante la radicación 11001-1-21-1485, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para una Unidad de Equipamiento Dotacional de Bienestar Social de escala Vecinal.
- **El 8 de julio del 2021** Se emite por parte de la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca el acta de observaciones y correcciones, en el área de arquitectura, ingeniería y jurídicas
- **El 9 de julio del 2021** Se emite por parte de a curaduría urbana 1 el acta de comunicación d vecinos.
- **El 3 de agosto de 2021** El solicitante la curaduría urbana No.1 una prórroga de 15 días hábiles para dar respuesta al acta de observación es la cual es aceptada por parte de la Curaduría Urbana No.1
- **El 17 de noviembre del 2021** Mediante Resolución No. 11001-1-21-2661 el Curadora Urbana No.1 Ruth Cubillos Salamanca expide acto administrativo donde se resuelve *"OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCIÓN(ES) CL 77 12 A 11 (ACTUAL) / KR 13 76 48 (ACTUAL) CON CHIP(S) AAA0097TWMR / AAA0097TWLF MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) 50C20645 L.1 500752307, NÚMERO DE MANZANA CATASTRAL 014 Y LOTE(S) DE MANZANA CATASTRAL 013 / 012, MANZANA URBANÍSTICA A DEL LOTE URBANÍSTICO 5,6, DE LA URBANIZACIÓN LAGO DE CHAPINERO (LOCALIDAD CHAPINERO).. PARA 1 EDIFICACIÓN EN 7 PISOS DE ALTURA Y 1 SÓTANO (TANQUE DE AGUA), CON DESTINACIÓN DEL PRIMER PISO PARA ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (NO HABITABLE), PARA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CLUB DE ANCIANOS CON 80 UNIDADES HABITACIONALES), CON 22 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS"*

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



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

MARCO NORMATIVO

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

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

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No SLC 11001-1-21-1485 del 27 de mayo del 2021, aprobado con Resolución RES 11001-1-21-2661 del 17 de noviembre del 2021 ejecutoriada el 23 de noviembre del 2021, se pudo establecer lo siguiente:

EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004; Decreto 334 de 2010	APROBADO EN LA RES 11001-1-21-2661	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 97 – Chico lago / Chapinero	Dotacional Equipamiento Colectivo, Bienestar social. Escala Vecinal salacunas, jardines infantiles, guarderías, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	Dotacional Equipamiento Colectivo, Bienestar social. Escala Vecinal – club de ancianos con 80 unidades habitacionales	NO
Estacionamientos Zona demanda A	Dotacional 1x 60 m2 de área administrativa 13,65mts= 0	22 privados	SI

Estacionamientos para VISITANTES	NO SE EXIGE	No propone	SI
Estacionamiento bicicletas	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 0	15 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	6 pisos habitables	2 pisos habitables y 8.31m	SI
Tipología edificatoria	Continua	Aislada	SI
Antejardín Artículo 270 Decreto 190 de 2004	3.5 m	5,00 mts por la CI 77 3.50 y 5,00 mts por la KR13	SI
Aislamientos en Edificaciones	Latera 3 m mínimo	Posterior 5,00 X 7,75 mts	SI
Sótano	No se permite	No se plantea	SI
Semisótano	No se permite	No se plantea	SI
Voladizos	Se permite	No plantea	SI
Índice de Ocupación	0.70 max	0.64	SI
Índice de Construcción	3.8 max	3.40	SI

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en la licencia urbanística Resolución 11001-1-21-2661 ejecutoriada el 23 de noviembre del 2021 expedida por la Curaduría Urbana No 1; **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento debido a que la aplicación del uso no está de acuerdo con lo indicado para el predio ubicado en la UPZ 97 Chico lago.

EL USO APROBADO

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



1	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
2	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
3	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
4	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
5	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
6	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
7	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
8	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
9	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
10	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
11	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
12	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
13	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
14	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
15	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
16	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
17	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
18	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
19	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
20	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021
21	USO RESIDUAL	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	CONSTRUCCIÓN DE UNO O MÁS EDIFICIOS HABITACIONALES	RESOLUCIÓN 11001-1-21-2661 EJECUTORIADA EL 23 DE NOVIEMBRE DEL 2021

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



BIENESTAR SOCIAL	VECINAL	Edificios, jardines infantiles, guarderías, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	C 1,2	C 1,2	C 1,2
	ZONAL	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 100 y 350 personas y > a 150 m ² de construcción como máximo.			

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

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

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

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

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

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							DEMANDA E.C. ENTRATE	A NA
USOS		Escala			Escala			
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	Nº UNIDADES	REV	VIS-PUB	INCL		
Dot. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social	No	Vecinal	80	22	1	15		
Sistema: Loteo Individual	Total después de la intervención:		80	22	1	15		

Acto administrativo 11001-1-21-2661

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

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

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

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

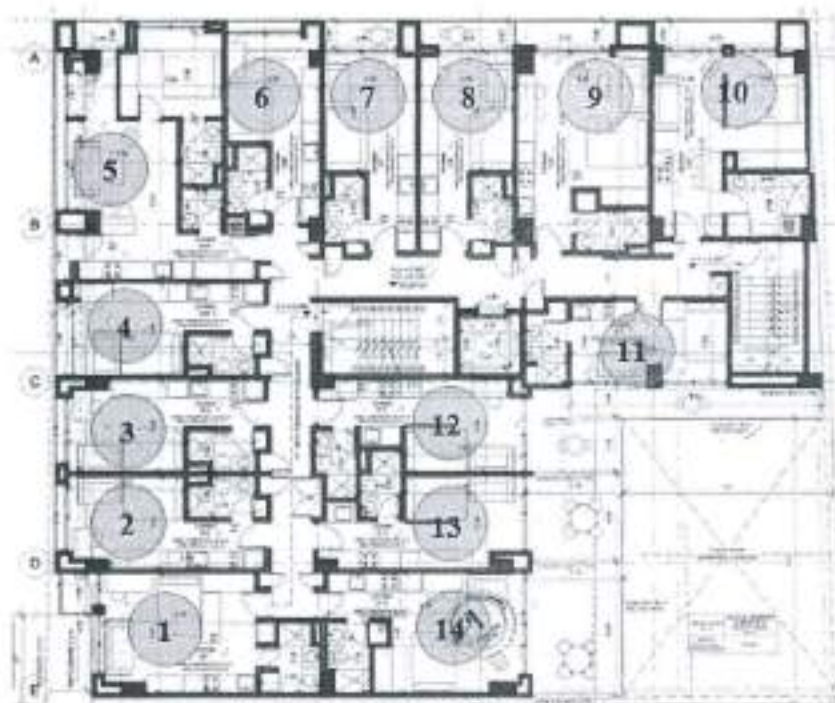
Ahora bien, una vez revisados los anexos del Decreto 316 de 2006 *Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital* se evidencia que el siguiente programa arquitectónico para los Centros de Servicios de Bienestar:

CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR

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

Anexo 2. Decreto 316 de 2006

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

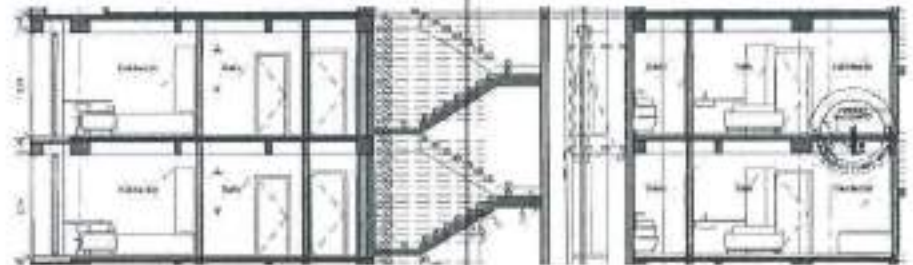


Planta tipo LC 11001-1-21-2661

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

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

DISPOSICIÓN DE LA UNIDAD HABITACIONAL



Segmento Corte longitudinal A-A' - plancha A-12

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

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

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

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

Dado que el proyecto constituye un área construida de 3.601,16 m² donde se incluyen 80 unidades habitacionales, adicionalmente se aprueban 22 parqueaderos para automóviles y 15 para bicicletas, no se podría considerar de bajo impacto urbanístico, ni se enfocan a cumplir una primera necesidad y cobertura barrial.



Segmento plancha segundo piso- A-03

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

Área de servicios (Morado):	
Aula múltiple proyección:	34.44m ²
Cocina, comedor y despensa general:	115.2m ²
Baño con ducha:	7.14m ²
Área administrativa (verde):	
Oficina de administración y baño:	10.17 m ²
Depósito de material didáctico:	3.48 m ²
Área de servicios especializados (Naranja):	
Consultorio Psicosocial:	11.87m ²

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

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

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

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

ESPACIOS SEGÚN PLAN MAESTRO DE BIENESTAR SOCIAL

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

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

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL.

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

Así las cosas el uso aprobado en el proyecto Mutuo 77 mediante el acto administrativo 10001-1-21-2661, es un uso permitido para los predios localizados en CL 77 12 A 11 (ACTUAL) y KR 13 76 48; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital, y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Se concluye por todo lo anterior q si bien el uso aprobado en la licencia 11001-1-21-2661, se encuentra permitido en el predio Cl 77 12 A11 y KR 13 76-48; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Razón por la cual la actuación de la Curadora Urbana. Ruth Cubillos Salamanca– Ex curadora urbana I se encontró NO AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su 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.

2.2. CASO 2233

IVIN 567

DATOS GENERALES

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

HECHOS

- Mediante la Licencia No. **11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019**, la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, resolvió la solicitud radicada con el No. 18-3-1329 del 1 de agosto de 2018, en la que concedió la **Licencia de Construcción** en las modalidades de **Obra Nueva y Demolición Total** en el predio de la CL 56 7 18 AP 101 / 201 / 301 / CL 56 7 36 AP 101 / 201 / 202 / 301 / 302 / 401 / GJ 1 / GJ 2 / GJ 3 / GJ 4 / GJ 5, "... **PARA UNA EDIFICACIÓN EN SEIS (6) PISOS HABITABLES, UN (1) PISO NO HABITABLE (DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL, EN SEGUNDO PISO) Y UN (1) SÓTANO, PARA UNA (1) UNIDAD DE SERVICIO TURÍSTICO DE ESCALA METROPOLITANA (CON 60 HABITACIONES) Y UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO VECINAL A, CON OCHO (8) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, VEINTIÚN (21) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DE LOS CUALES UNO CUMPLE CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y CATORCE (14) BICICLETEROS.**...".
- Con el Acto Administrativo No. **11001-4-20-1540 del 29 de abril de 2020**, la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, otorgó la **Modificación de la licencia de construcción vigente** No. 11001-3-19-0580, "...**Para adicionar el lote No. 9 y modificar el proyecto inicialmente aprobado, quedando una (1) edificación en un sótano y siete (7) pisos de los cuales plantea un (1) piso no habitable (destinado a equipamiento comunal en segundo piso), para una (1) unidad de servicios turísticos de escala metropolitana (con 60 habitaciones) y nueve (9) locales de comercio Vecinal A, con cincuenta y seis (56) cupos de estacionamiento, de los cuales diecisiete (17) estacionamientos son privados, treinta y nueve (39) estacionamientos son de visitantes de los cuales uno (1) cumple con dimensiones para personas con movilidad reducida y veintiún. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-3-19-0580 de marzo 28 de 2019 se mantienen...**".

- De acuerdo con la Resolución No. 11001-2-22-0096 del 20 de enero de 2022, el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo **prorrogó** el término de vigencia de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total No. 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019 con fecha de ejecutoria del 22 de abril de 2019 otorgada por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón y Modificada mediante la Resolución No. 11001-4-20-1540 del 29 de abril de 2020 expedida por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo.
- Bajo el radicado No. 11001-2-21-2899 del 03 de diciembre de 2021, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2, una nueva modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019.
- El Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, mediante el Acto Administrativo No. 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022, concedió la **Modificación de la Licencia de Construcción Vigente** No. 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019, en las modalidades de Ampliación, Modificación y Adecuación "... para adicionar la etapa 2 del proyecto IVIN 567, en el lote No. 8 (parte) y modificar el proyecto inicialmente aprobado, quedando dos (2) edificaciones, en un (1) sótano y siete (7) pisos en los cuales plantea un (1) piso no habitable destinado a equipamiento comunal en segundo piso, para una (1) **unidad de vivienda (No Vis)**, una (1) **unidad de Dotacional equipamiento colectivo de Bienestar Social de escala vecinal (con 120 habitaciones)**, un (1) **local de servicios técnicos especializados de escala vecinal** y un (1) **local de comercio vecinal A**, con cincuenta y cinco (55) cupos de estacionamiento, de los cuales 41 cupos son privados de residentes y 14 de visitantes, incluido 1 cupo que cumple con las dimensiones para transportar personas con movilidad reducida. Plantea 4 depósitos. Plantea 28 cupos para bicicletas. Los demás aspectos contenidos en la licencia de construcción 11001-3-19-0580 del 28 de marzo de 2019, su posterior modificación y prórroga, se mantienen..."

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

MARCO NORMATIVO

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

Así las cosas, a los predios en estudio le aplican las normas del POT, Decretos Distritales 468 de 2006 reglamentario de la UPZ 99 Chapinero y 080 de 2016 común a todas las UPZ; y adicionalmente, tratándose de un uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social, le aplican las normas de los Decretos Distritales 316 de 2006, que

adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social y 120 de 2018 que armoniza los Planes Maestros con las UPZ.

ANÁLISIS NORMATIVO

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA DE EDIFICABILIDAD

PROYECTO ARQUITECTÓNICO – 11001-2-22-1908:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decretos 468 de 2006, 080 de 2016, 316 de 2006 y 120 de 2018		APROBADO EN LICENCIA MLC 11001-2-22-1908 de 2022	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN				
UPZ	UPZ 99, CHAPINERO		UPZ 99, CHAPINERO	SI
Sector Normativo	I - I - A		I - I - A	
Tratamiento	Consolidación, modalidad con Cambio de Patrón.		Consolidación, modalidad con Cambio de Patrón.	
Área de Actividad	Comercio y Servicios, Zona Comercio Cualificado.		Comercio y Servicios, Zona Comercio Cualificado.	
EDIFICABILIDAD				
Índice de Ocupación	Área Lote = 1.241,97 m ² Máximo 0,7 = 869,38 m ²		742,51 m ² = 0,60	SI
Índice de Construcción	Máximo 4,0 = 4.967,88 m ²		4.053,32 m ² = 3,26	SI
Altura	Pisos habitables.	6 pisos habitables	6 pisos habitables	SI
	En metros	Máximo = (6 X 4,20 + 1,50) = 26,70 metros	En metros = 26,70 metros	
Piso No Habitable	Se permite.		Se plantea	SI
Antejardín	3,50 metros		Por CL 53 y KR 8 = 3,50 metros	SI
Tipología Edificatoria	Continua		Continua	SI
Aislamientos	Lateral	No se exige	No plantea	SI
	Posterior	De 4 a 6 pisos = 5,00 metros nivel terreno	5,00 metros nivel terreno	SI
Sótano	Se permite		Plantea 1 sótano	SI
Semisótano	No se permite		No Plantea	SI
Voladizo	Sobre antejardín de vías mayores a 10 y hasta 15 metros = 0,80m meros		Sobre CL 56 (ancho 10 m) y KR 8 (ancho 23 m) = 0,80 metros	SI
ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos Demanda B	Privados	Vivienda: 1 X vivienda = 1 cupo. Servicios Profesionales Técnicos Especializados Vecinal: No se exige. Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal: 1 X 60 m ² de AA = 36,94 / 60 = 1 cupo. Comercio Vecinal A: 1 X 250 m ² de AV después de 60 m ² = 495,9 m ² - 60 m ² = 435,9 m ² / 250 = 1 cupo. Total = 3 cupos.	Vivienda = 1 cupo Servicios Profesionales Técnicos Especializados Vecinal = 0 cupos. Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal = 38 cupos. Comercio Vecinal A = 2 cupos. Total = 41 cupos.	SI
	Visitantes	Vivienda: 1 X 5 viviendas = No se exige. Servicios Profesionales Técnicos Especializados Vecinal: No se exige. Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal: No se exige. Comercio Vecinal A: 1 X 140 m ² AV después de 60 m ² = 495,9 - 60 m ² = 435,9 / 140 = 3 cupos. Total 3 cupos.	Vivienda = 1 cupo. Servicios Profesionales Técnicos Especializados Vecinal = 0 cupos. Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal = 1 cupo. Comercio Vecinal A = 12 cupos. Total = 14 cupos	SI
Estacionamientos para personas con movilidad reducida	1 cupo por cada 30 cupos exigidos = 6 / 30 = 0 (1 cupo).		1 cupo.	SI
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 cupos exigidos = 6 / 2 = 3 cupos.		28 cupos para bicicletas	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	Vivienda = No se exige para 1 unidad. Servicios, Comercio y Dotacional = 10 m ² X C/120 m ² ANU = 4.053,32 m ² / 120 X 10 = 337,78 m ²	884,42 m ² = 261,83 %	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% de 337,78 m ² = 135,11 m ²	260,0 m ² = 76,97 %	SI
		Servicios Comunales 15% de 337,78 m ² = 50,67 m ²	624,42 m ² = 184,86 %	SI
		Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante	No plantea	SI

Del estudio anterior se infiere que, el proyecto aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción Vigente expedida bajo el acto administrativo No. 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022 por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, para la solicitud No. 11001-2-21-2899 del 03 de diciembre de 2021, SE AJUSTA a las normas urbanísticas vigentes en lo referente a la edificabilidad, estacionamientos y Equipamiento Comunal Privado.

DEL USO DOTACIONAL APROBADO:

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

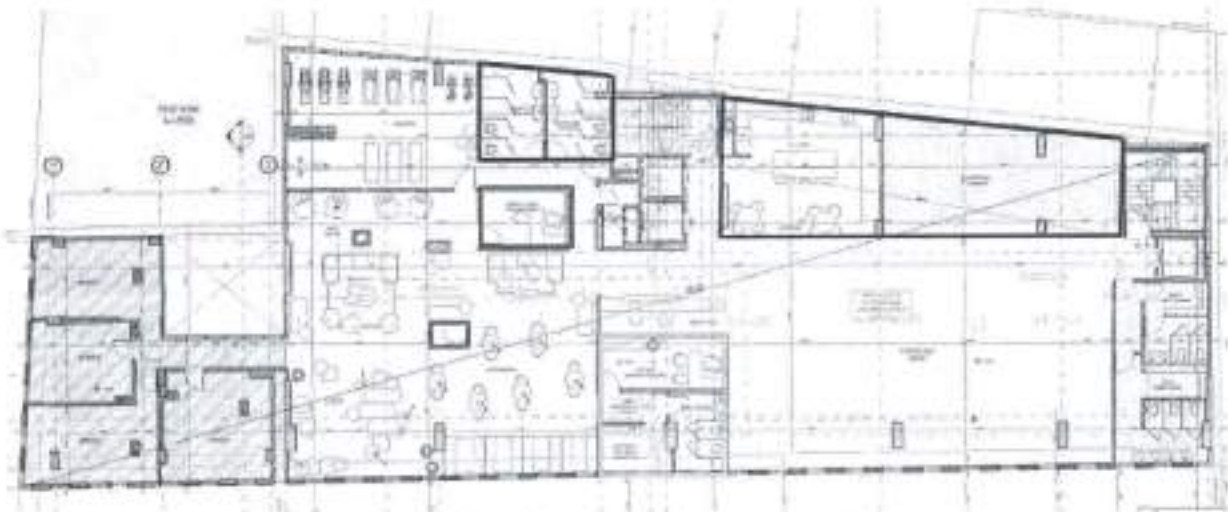
Según lo indicado en la plancha No. 2 de 4 "Usos Permitidos" de la UPZ No. 99 Chapinero, los predios localizados en la CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68 se encuentran dentro del Sector Normativo I, al cual se le asigna el Área de Actividad COMERCIO Y SERVICIOS, zona COMERCIO CUALIFICADO, y el tratamiento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

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

DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Y LA ESCALA APROBADA:

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

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



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

Área administrativa (amarillo):

Oficina Administración, Baño oficina y Deposito material didáctico.

Área de servicios especializados (verde)

Consultorio Psicosocial

Área de servicios (rojo)

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

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

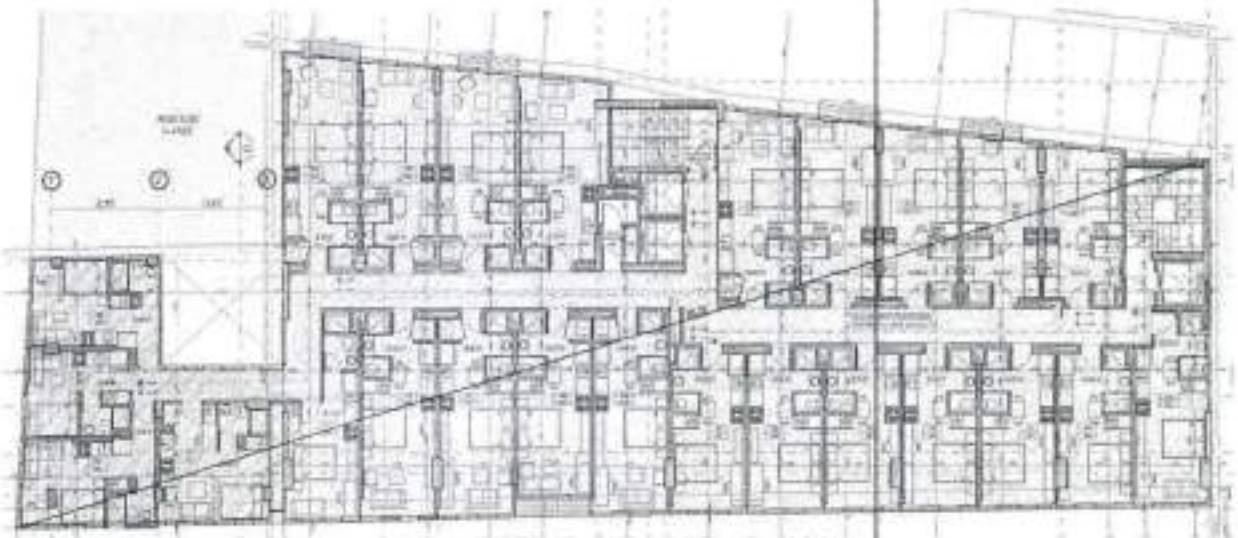
Por otro lado, al revisar el uso aprobado de un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR y su correspondencia con el proyecto arquitectónico aprobado, el equipo técnico realizó el siguiente análisis:

Teniendo en cuenta lo indicado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio 2-2021-78956, se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, como Oficina Administración, Baño oficina y Deposito material didáctico, Consultorio Psicosocial, Comedor, Cocina, Despensa General, baños empleados y Batería baños con duchas, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del 2006 "(...) son los instrumentos para garantizar la seguridad y calidad de los equipamientos", son señaladas en el proyecto IVIN 567 como Zonas de Equipamiento Comunal Privado, así:

PROPUESTA DE AREA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL		
AREA PARA SERVICIOS COMUNALES	184.86%	624.42
AREA PARA ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	76.97%	260.00
TOTAL	261.84%	884.42

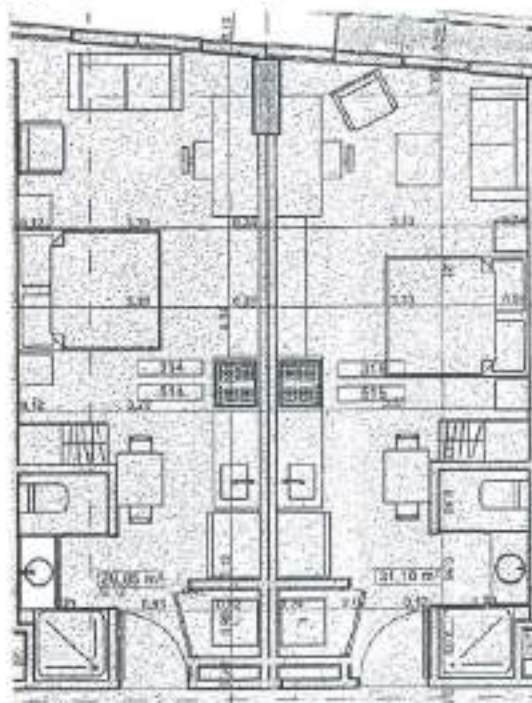
Plancha 1 DE 14 "Cuadro de Areas"

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



Planta 5 DE 14 "Planta General Piso Tipo 3 - 5"

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



Planta 6 DE 14 "Plano General Piso Tipo 3 - 6"

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

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

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

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

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

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

"4. Vecinal: Corresponde a los equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y alto impacto social por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan"

tráfico ni congestión notorios ni ruidos ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.”

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

CONCEPTO ESTRUCTURAL DEL EQUIPAMIENTO APROBADO:

La memoria de cálculo estructural que se encuentra dentro del expediente modela el diseño de una estructura de (1) sótano y (8) pisos, con un sistema estructural compuesto por pórticos Resistentes a momentos en dos direcciones

Ubicación del Proyecto:	Ingenia CALLE 56 # 7 - 18
Numero de Pisos:	9
Altura en metros medida desde el No.0.00:	29.90m
Uso del proyecto:	VIVIENDA
Clasificación de la edificación Grupo de Uso A.2.5 NSR-10:	II Edificaciones de Aspasión normal no cubiertas en los grupos II, III y IV
Grupo de Uso A.2.5 NSR-10:	Grupo I
Coefficiente de Importancia Tabla A.2.5-1 NSR-10:	1.00
Tipo de Sistema estructural a emplear inferior Tablas A.3.1.4 A.3-6:	II Sistema Pórticos Resistentes a Momentos-Concreto DMO
Tipo de Sistema estructural a emplear superior Tablas A.3.1 a A.3-4:	II Sistema Pórticos Resistentes a Momentos-Concreto DMO
Capacidad de Disipación de energía Sistema estructural superior:	DMO
Capacidad de Disipación de energía Sistema estructural inferior:	DMO
Zona de amenaza Sísmica:	INTERMEDIA

MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL USO CONTEMPLADO./

Dentro del análisis efectuado no se evidencia concordancia con el uso aprobado en la licencia de construcción, ello partiendo que la memoria fue realizada para una edificación de uso Residencial.

Análisis de cargas por m² de losa:

Peso propio loseta superior:	$0.1 \times 2.4 \times 1 \times 1 =$	0.24T/m ²
Peso propios de viguetas:	$(0.6 \times 0.15 \times 2.4) / 1.8 =$	0.12T/m ²
Peso propio de acabados:	$(0.05 \times 2.2) =$	0.11T/m ²
Cielo raso en drywall:		0.015T/m ²
Muros divisorios:		0.08T/m ²
Refrinos livianos:		0.00T/m ²
Divisiones livianas:		0.00T/m ²
Equipos fijos (subestaciones, aires acondicionados):		0.70T/m ²
Ductos mecanicos:		0.00T/m ²
Cubierta verde:		0.00T/m ²
Casetón:		0.000T/m ²
Subtotal carga muerta:		1.26T/m ²
Carga viva:		0.18T/m²
Carga última:	$1.2 \times 1.26 + 1.6 \times 0.18 =$	1.80T/m ²

MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL

Evidenciando que no se encuentra concordancia entre la memoria de cálculo y el uso aprobado por la curaduría se requiere validar a nivel estructural los siguientes aspectos:

- Cargas Vivas y muertas: Avalúo parcial de cargas muertas y Vivas según el uso aprobado, las respectivas combinaciones (1.2CM + 1.6CV). Título B 4.2.1 y B. 2.4.2 NSR 10.
- Modelación estructural usando el Software computacional ETABS incluyendo la verificación del coeficiente de importancia.
- Cálculo de Densidades.
- Evaluación de cargas sísmicas por niveles incluyendo verificación del coeficiente de importancia.
- Valoración del cortante en la base.
- Cálculo de masas, verificación de irregularidades (Irregularidad Torsional, Irregularidades en planta y altura).
- Cálculo y verificación de Cumplimiento de la Deriva.
- Diseño a flexión, compresión y cortante para columnas y vigas.
- Diseño de estructura de cimentación, con las cargas en concordancia con el uso aprobado.

Por lo anterior Se determinó que la gestión N° LC 11001- 2-22 1908 cuenta con una MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL que **NO SE AJUSTA** a los criterios y lineamiento de diseño de la NSR 10 por lo cual las actuaciones del Curador Urbano N° 2 Arq. German Moreno Galindo en tanto al Análisis Estructura no tiene concordancia con el uso aprobado.

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de **BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL**.

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

Así las cosas, el uso aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. 11001-2-22-1908 del 12 de julio de 2022 se encuentra permitido en el predio CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Se concluye por todo lo anterior, que si bien el uso aprobado en la licencia No. 11001-2-22-1908 expedido el 12 de julio de 2022, se encuentra permitido en el predio CL 56 7 18 / 26 / 36 / 50 / CL 57 7 68; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso **Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal** no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 y tampoco responde a la escala vecinal aprobada, de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Igualmente, **NO SE AJUSTA** a los criterios y lineamiento de diseño de la NSR 10.

Razón por la cual la actuación del Curador Urbano 2 Germán Moreno Galindo 3 se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas y de sismo resistencia vigentes al momento de su solicitud.

Actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. pone en conocimiento de las autoridades competentes este informe técnico, para que definan la pertinencia de ejercer control y vigilancia de acuerdo con sus competencias, respecto a las posibles prácticas indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción: tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro y con los parámetros de diseño sismorresistente al igual que con la validación de cargas indicadas por la NSR-10 (de acuerdo al Título B, numeral 4); como constructores que habiendo licenciado proyectos para Equipamientos de Bienestar Social, los desarrollan y/o promocionan para el uso de Vivienda, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

2.3. CASO 2236

EDIFICIO OSPINO KR 5 65 H 28 S

DATOS GENERALES

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

HECHOS

- El 18 de junio de 2020 los señores Ángel Alberto Espino Acevedo, Mario Germán Espino Acevedo y la señora Diana Judith Espino Acevedo presentan ante la Curaduría Urbana 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, y mediante la radicación 11001-5-20-0482, el trámite para Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Planos de Alinderamiento y Cuadro de áreas PH para un proyecto de usos Comercio y/o Servicios e Institucional.
- El 26 de enero de 2021 mediante Resolución No. 11001-5-21-0105 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve **"OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS**

ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PH PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO VECINAL Y A UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL CON DIECISEIS (16) UNIDADES OPERATIVAS EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA DIRECCIÓN: KR 5 64 H 28 S (...)

- El 1 de febrero de 2021 el acto administrativo Resolución No. 11001-5-21-0105 queda ejecutoriado.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



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

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-5-20-0482 del 18 de junio de 2020 para Licencia de Construcción para el predio ubicado en la KR 5 64 H 28 S, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, Decreto Distrital 409 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 56, DANUBIO, ubicada en la Localidad de USME”, el Decreto Distrital 120 de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”, y el Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 1 de la UPZ 56 DANUBIO, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad económica en la vivienda, y Tratamiento de Mejoramiento Integral en la modalidad Reestructurante y Sector de Demanda de Estacionamiento D.

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

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

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

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 080 de 2016, 409 de 2004, 271 de 2005, 120 de 2018, 316 de 2006</i>	APROBADO EN LA RES No. 11001-5-21-0105 SEGÚN PLANOS	SE AJUS TA	
ZONIFICACIÓN				
UPZ	56 - Danubio	56 - Danubio	SI	
Sector Normativo	Sector normativo 4, Subsector de usos UNICO y Edificabilidad UNICO	Sector normativo 4, Subsector de usos UNICO y Edificabilidad UNICO		
Área de Actividad	Residencial	Residencial		
Zona	Residencial con actividad económica en la vivienda	Residencial con actividad económica en la vivienda		
Tratamiento	Mejoramiento Integral	Mejoramiento Integral		
Modalidad	Reestructurante	Reestructurante		
USOS				
Usos	- Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal. 16 unidades. Complementario - Comercio. Escala Vecinal B.	- Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal - Comercio. Escala Vecinal A.	NO	
EDIFICABILIDAD				
Índice de Ocupación Artículo 7 Decreto 120 de 2018	0.60	0.70	NO	
Índice de construcción Artículo 7 Decreto 120 de 2018	3.50	3.62	NO	
Altura Artículo 7 Decreto 120 de 2018	De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas 5 pisos habitables	5 pisos habitables + 1 no habitable	SI	
Altura máxima edificación Artículo 7 Decreto 120 de 2018	De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas -	14.45 m	-	
Antejardín Artículo 7 Decreto 120 de 2018	3.5m	No plantea	NO	
Tipología edificatoria Artículo 7 Decreto 120 de 2018	Aislada	Continua	NO	
Aislamientos	Lateral (2 costados)	-	No plantea	-
	Posterior	-	No plantea	-
Sótano y semisótano	-	No plantea	-	

Voladizo	0,60 m	0,60 m por KR 5	SI	
ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos Dto. 190 de 2004 Cuadro Anexo No. 4 Zona de demanda D	Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal Área administrativa (para cálculo): 17,08m ²	Áreas generadoras de estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre las áreas administrativas. Privado: 1x60m ² : 0 Áreas generadoras de estacionamientos de visitantes: Visitantes: 1x0m ² :0	Privados: 0 Visitantes: 0	SI
	Comercio. Escala Vecinal B. Área para cálculo: 107,45m ²	Los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje. Privado: 1x250m ² : 0 Visitantes: No se exige	Privados: 0 Visitantes: 0	SI
Estacionamientos para Discapacitados	1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 0 cupos	0 cupos	SI	
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 0 cupos	0 cupos	SI	

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

HALLAZGOS DEL ANÁLISIS DE USOS Y EDIFICABILIDAD

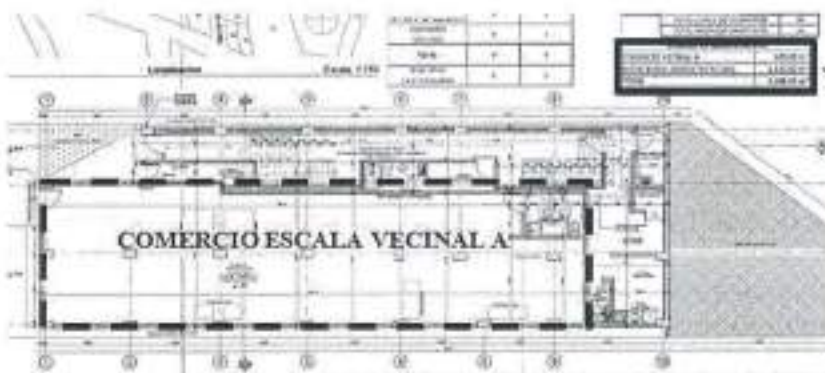
USO COMERCIAL

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



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

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



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

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

Una vez revisado el Decreto Distrital 409 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 56, DANUBIO, y sus fichas reglamentarias se identificó que el predio se encuentra localizado en el Sector Normativo 4, en el cual no es permitido el uso de Comercio Vecinal A “Locales con área de ventas de hasta 500m²”, únicamente está permitido el Comercio Vecinal B “Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60m²”; por lo que se concluye respecto a la aprobación del uso Comercial en el predio, que NO SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

NORMA APLICABLE PARA EDIFICABILIDAD

Con el fin de identificar la normativa aplicable en cuanto a la edificabilidad del predio, una vez revisado el Decreto Distrital 409 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 56, DANUBIO” se encontró que de acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo 5: “La norma de edificabilidad corresponde al tratamiento del sector normativo de acuerdo con las disposiciones del presente decreto”. Así pues, de acuerdo a la ficha normativa Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Danubio, se identificó que el Sector Normativo 4, donde se localiza el predio objeto de licenciamiento, se rige bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral con Intervención Reestructurante:

SECTORES NORMATIVOS DE LA UPZ No. 56, DANUBIO

SECTOR	ACTIVIDAD	ESCALA	TRATAMIENTO	RESERVACIONES
1	Área Urbana Especial	Residencial	Reservado	Se rige por lo dispuesto en los artículos 345, 349, 351 y 352, 362, 364 y 365 del Decreto Distinguido No. 190 de 2004 (Compilación POT).
2	Ciudadana	Equipamientos Urbanos Especiales	Reservado	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 312 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el Decreto 189 del 2004 y demás.
3	Residencial	Residencial con actividades económicas en los alrededores	Reglamentario	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344 y 312 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de Usos y el artículo 8 del Decreto Reglamentario.
4	Residencial	Residencial con asentamientos informales en la vivienda	Reglamentario	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344, 312, 317 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de Usos y el artículo 8 del Decreto Reglamentario.
5	Mixto	Proveedores comerciales	Reglamentario	Se rige por lo dispuesto en los artículos 344, 312, 317 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).

Se rige por lo dispuesto en los artículos 360, 365 y 387 del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT) y por el cuadro de Usos y el Artículo 8 del Decreto Reglamentario.

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

CUADRO DE USOS PERMITIDOS U.P.Z 56 DANUBIO

USO	TIPO DE USO	ESCALA	USOS ESPECÍFICOS	SECTOR 3 (Residencial, Urbanos Especiales)	SECTOR 4 (Residencial, Urbanos Especiales)
COMERCIO VECINAL	Locales con área de venta de hasta 500 m ²	URBANA A	SERVICIO ECONOMÍA SERVICIO EN COMERCIO: ALIMENTACIÓN de primera necesidad: dulcerías, confiterías, helados, panes, pastelerías, snacks, sándwich, heladería, pastelería, repostería y misceláneos similares.		
	Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m ²	URBANA B	SERVICIO ECONOMÍA SERVICIO EN COMERCIO: ALIMENTACIÓN de primera necesidad: helados, pastelería, confiterías, dulces, panes, pastelerías, snacks, sándwich, heladería, repostería y misceláneos similares.	OK 1A8	OK 1A8

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

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

Decreto 190 de 2004:

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

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

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

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos:

El Tratamiento de Desarrollo.

El Tratamiento de Consolidación.

El Tratamiento de Renovación Urbana. El Tratamiento de Conservación.

El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

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

El Tratamiento de Mejoramiento integral regula los siguientes aspectos:

1. Generación de espacio público

(...)

2. Normas para las viviendas

(...)

3. Fichas normativas

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

Decreto Reglamentario 409 de 2004:

Artículo 8. Normas para el tratamiento de mejoramiento integral.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7º.- Edificabilidad en usos dotacionales. La edificabilidad para los Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por lo establecido en los respectivos Planes Maestros, de conformidad con el numeral 1 del artículo 372 del Decreto Distrital 190 de

2004. Cuando se trate de predios urbanizados, incluidas las zonas de cesión, cuya edificabilidad sea inferior a la establecida en el correspondiente Plan Maestro, la edificabilidad será la definida por el respectivo Plan Maestro.

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

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

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

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

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

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

Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0.60
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	3.50
Altura Máxima Permitida	5 pisos (De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas)

Tipología Edificatoria	Aislada. Nota 1
Dimensión de Antejardín	Según plano urbanístico con la norma que lo adoptó. Nota 2
<p>Nota 1. En los casos que la tipología edificatoria del sector sea continua, la edificación deberá empatsarse con las edificaciones colindantes para evitar la generación de culatas y por lo tanto, el índice de ocupación será resultante.</p> <p>Nota 2. De no estar definida la dimensión del antejardín, esta será de 3,5 mts sobre vías locales y 5.0 mts sobre vías de la malla vial arterial.</p>	

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

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



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

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

ANTEJARDIN

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



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

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

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

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



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

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

ALTIMA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN, AISLAMIENTOS, SÓTANO Y SEMISÓTANO

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

4.2.3.3.00000001		
4.1. N.º PISOS HABITABLES		5
4.2. ALTIMA MÁX. (MTS)	14.45	Y
4.3. SÓTANO		0
4.4. SEMISÓTANO		NO

4.2.3.3.00000001		
GENERALIDADES	MTD	OTRO
4.1. LATERAL	NA	NA
4.2. LATERAL (2)	NA	NA
4.3. POSTERIOR	NA	NA
4.4. POSTERIOR (2)	NA	NA

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

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

SOBRE EL USO DOTACIONAL APROBADO

De acuerdo a lo que indica la Resolución No. 11001-5-21-0105 del 26 de enero de 2021, el curador Urbano No. 5 resuelve *“OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN PLANOS ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PH PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO VECINAL A Y UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL CON DIECISEIS (16) UNIDADES OPERATIVAS (...)*” En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez

SECTOR NORMATIVO DE LA UPZ No. 56, DUBO					
USO	USO DE EQUIPAMIENTO	USO	USO DE SERVICIOS	USOS PERMITIDOS	
1	Residencial Integral	Residencial	Residencial	Permitido la edificación en los artículos 146, 149, 151 y 160 del Decreto 1469 del 2010 (Decreto Único del 2010 - Complemento 2011).	
2	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Permitido la edificación en los artículos 146, 149, 151 y 160 del Decreto 1469 del 2010 (Decreto Único del 2010 - Complemento 2011) y por el artículo 4 del Decreto 1469 del 2010 (Decreto Único del 2010 - Complemento 2011).	
3	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Residencial con Actividad económica en la vivienda	Permitido la edificación en los artículos 146, 149, 151 y 160 del Decreto 1469 del 2010 (Decreto Único del 2010 - Complemento 2011) y por el artículo 4 del Decreto 1469 del 2010 (Decreto Único del 2010 - Complemento 2011).	
4	Residencial	Residencial	Residencial	Permitido la edificación en los artículos 146, 149, 151 y 160 del Decreto 1469 del 2010 (Decreto Único del 2010 - Complemento 2011).	

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

Plancha No. 1 de 3: Fichas y planos de usos permitidos. UPZ 56 Duzubío.

revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 56 Danubio, donde se encuentra ubicado el predio localizado en la dirección KR 5 64 H 28 S, encontró lo siguiente:

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

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

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

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

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

ÁREA DE ACTIVIDAD			RESIDENCIAL				
NOM	FICHA	DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL MIXTA		RESIDENCIAL CON ZONAS RELATIVAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
			ZONA RESIDENCIAL EQUILIBRIO	ZONAS URBANAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA RESIDENCIAL EQUILIBRIO	ZONAS URBANAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
REGLAMENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS	CULTURA PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTO DE CULTURA Número 01 de 2014, Decreto 44 de 2017	ACTORCULTURA					
		ACTORC					
		ACTORC					
		ACTORC					
	DEPORTE PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTO DE DEPORTE Número 02 de 2014 y Decreto 45 de 2017	ACTORDEPORTE					
		ACTORDE					
		ACTORDE					
		ACTORDE					
	SERVICIOS SOCIALES PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES Número 03 de 2014 y Decreto 46 de 2017	ACTORSOCIALES					
		ACTORSOC					
		ACTORSOC					
		ACTORSOC					
VEONAL	ACTORVEONAL						
	ACTORVEON						
	ACTORVEON						
	ACTORVEON						

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

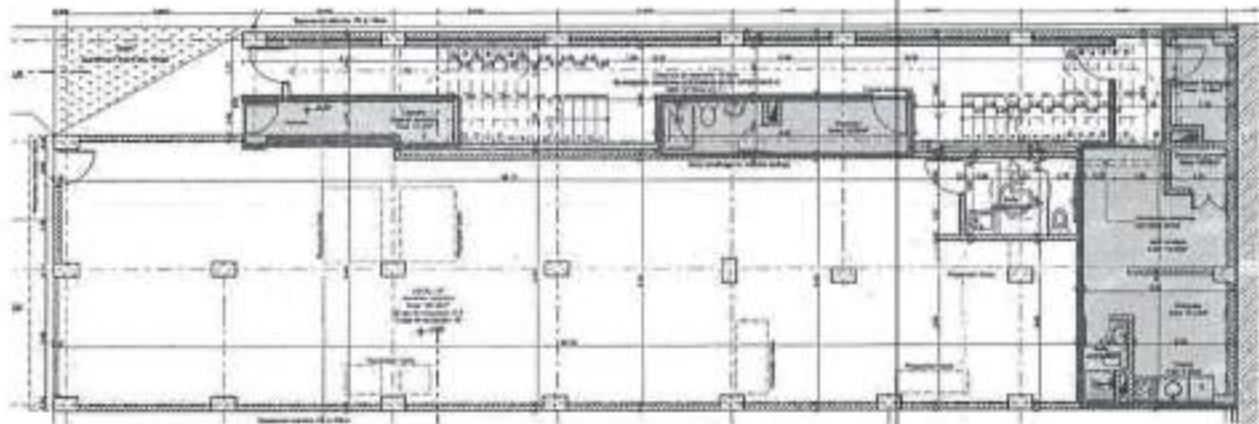
Una vez revisado el Cuadro Anexo 1a del Decreto 120 de 2018, se observa que para el área de actividad **RESIDENCIAL** y zona **RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA**, está permitido

el uso de EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y CENTROS DE SERVICIOS DE BIENESTAR (CBS)

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

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

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



PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Decreto 31 de 2009	
AREA ADMINISTRATIVA	OFICINA DE OFICINA
	DEPOSITO GENERAL DE MATERIAL DIDACTICO
AREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CONSULTORIO DE ATENCION PSICOLOGICA
	AREA MULTIPLE
	COMIDOR
AREA SERVICIOS	COCINA
	RECIPIENTE GENERAL
	BATERIA PARA EMPUJADOR
	BATERIA BAÑO CON DUCHA

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

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

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

Área administrativa
Oficina de administración y baño: 13.96 m2

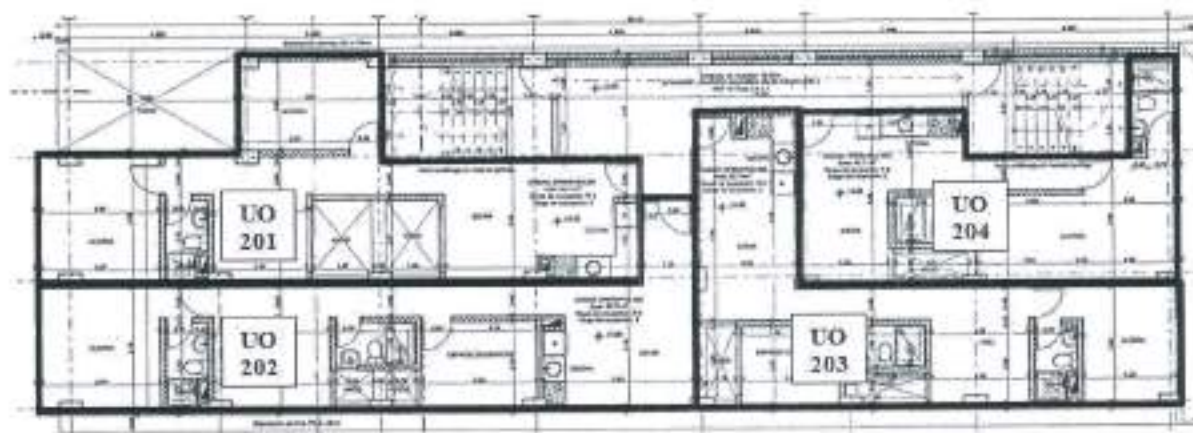
Depósito de material didáctico:	3.12 m ²
Área de servicios especializados (verde):	
Atención psicológica:	13.96 m ²
Área de servicios:	
Aula múltiple:	18.40 m ²
Cocina:	6.53 m ²
Comedor:	13.24 m ²
Dispensa general:	18.40 m ²
Baño con ducha:	- m ²

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

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

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

Se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para *atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social* como Administración con baño, Cocina, Comedor, y Aula Múltiple, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del 2006 "(...) son los instrumentos para garantizar la seguridad y calidad de los equipamientos", corresponden a áreas localizadas en un solo piso de los 5 pisos aprobados en el proyecto, siendo los 4 pisos habitables aprobados destinados a áreas que en el proyecto se denominan como "unidades operativas" aprobadas así: "(...) UNA (1) UNIDAD DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA

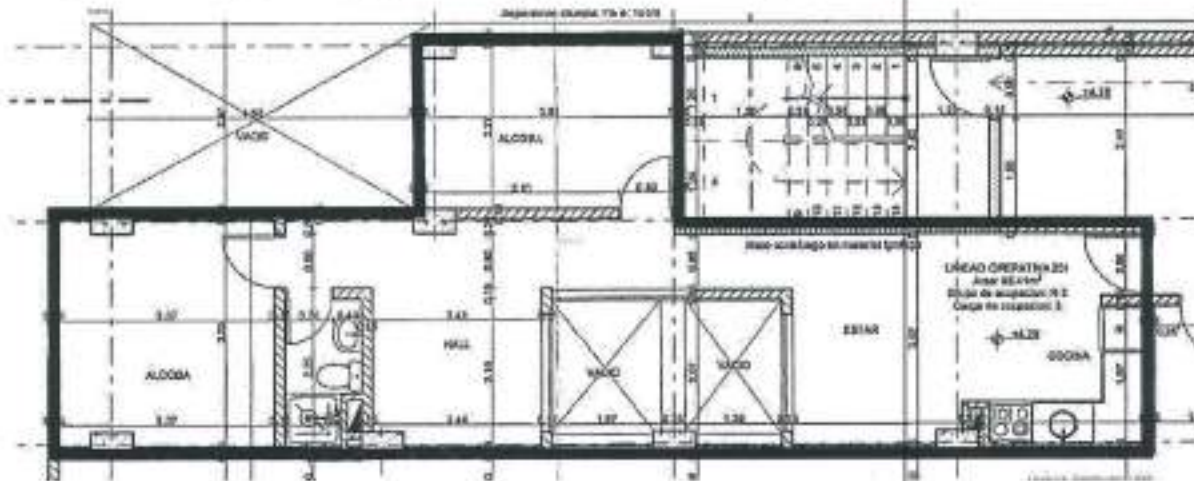


Segmentos Planta Primer Piso. Localización. Planta Segundo piso. Plano 1/3. Resolución No. 11001-5-21-0105

VECINAL CON DIECISEIS (16) UNIDADES OPERATIVAS(...)". Por lo anterior, el equipo técnico indagó respecto a la definición de **UNIDADES OPERATIVAS** a las cuales se refiere el proyecto aprobado, sin encontrar ninguna referencia en la normativa vigente al momento de la solicitud del trámite de aprobación. Sin embargo, se hizo el siguiente análisis teniendo en cuenta la disposición arquitectónica presentada y aprobada por la Curaduría 5:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación

la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de **BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL**.

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

Se concluye por todo lo anterior q si bien el uso aprobado en la licencia **11001-5-21-0105** del 26 de enero de 2021 ejecutoriada el 01 de febrero de 2021 se encuentra permitido en el predio KR 5 65 H 28 S; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital; y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Razón por la cual la actuación del Curador Urbano No 5 Arquitecto Mariano Pinilla Poveda, en relación con la Licencia de construcción aprobada mediante No. **11001-5-21-0105** del 26 de enero de 2021 ejecutoriada el 01 de febrero de 2021, para el predio ubicado en la KR 5 65 H 28 S, **NO SE AJUSTA** a las normas urbanísticas y demás disposiciones normativas aplicables al momento de solicitud en lo referente al uso aprobado, a la escala aprobada para el uso de comercio, a los índices de ocupación y de construcción, al antejardín y a la tipología edificatoria.

2.4. CASO 2237

EDIFICIO SANTA ANA CL. 110A 6-07

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda
RADICADO:	De oficio
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda- Curador Urbano N° 5

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

HECHOS

- **El 9 de junio de 2014**, la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón, ejecutorio la licencia de Construcción **14-3-0367** en la cual resuelve "OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACIÓN EN SEIS (6) PISOS Y UN (1) SOTANO, PARA ONCE (11) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON VEINTICUATRO (24) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO TIPO 1 Y UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO TIPO 2 (...)". El **16 de junio de 2016** la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón concede una "PRÓRROGA AL TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 14-3-0367 (...) POR UN TERMINO DE DOCE (12) MESES ADICIONALES (...)". El **15 de noviembre de 2016** la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón otorga, una "MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE PARA UNA EDIFICACION EN QUINCE (15) PISOS PARA VEINTICUATRO (24) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) CON CONCUENTA (50) CUPOS DE PARQUEADEROS PARA RESIDENTES, DIEZ (10) CUPOS PARA VISITANTES DE LOS CUALES DOS (2) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD, Y TREINTA (30) BICICLETEROS (...)". para el acto administrativo 14-3-0367. El **13 de junio de 2017** la Curadora Urbana No. 3(P) arq. Ada Montilla Guerrero concede una "SEGUNDA PRÓRROGA AL TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 14-3-0367 (...) POR UN TERMINO DE DOCE (12) MESES ADICIONALES (...) " mediante la RES 17-3-0681. El **14 de junio de 2018 mediante RES 18-3-0592** la Curadora Urbana No. 3 arq. Ana María Cadena Tobón concede "en virtud de la revalidación solicitada (...) una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras y actuaciones autorizadas en la Licencia de Construcción No. LC 14-3-0367 del 3 de abril de 2014 (...) El término de la vigencia de la nueva Licencia de Construcción que se concede por una sola vez en virtud de la Revalidación (...) es de veinticuatro (24) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo (...)"
- **El 4 de diciembre de 2018**, mediante el trámite 18-5-1509, la Fiduciaria Bogotá S.A. solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda una Modificación de Licencia de Construcción Vigente para la

modificación en los usos de vivienda y dotacional bienestar social para los predios ubicados en la CL 110A 6-07, 27.

- El 24 de diciembre de 2018 mediante la **Modificación de Licencia RES No. 18-3-0592** el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve "*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) LA MODIFICACIÓN PRESENTADA CONSISTE EN: A) ADICIONAR UN SÓTANO CON RESPECTO AL APROBADO, DENTRO DE LA ALTURA APROBADA EN GESTIÓN ANTERIOR. B) ADECUAR PARTE DE LA EDIFICACIÓN PARA EL USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL (CENTRO DE SERVICIO DE BIENESTAR) DE ESCALA VECINAL CON 78 UNIDADES DE SERVICIO Y, REALIZAR MODIFICACIONES CONFORME A PLANOS (...)*"
- El 8 de enero de 2020 mediante la **Modificación de Licencia RES No. 11001-5-19-1574** el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve "*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) EN EL SENTIDO DE: A) DISMINUIR EL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA PASANDO DE 16 A 13. LO ANTERIOR TENIENDO EN CUENTA QUE DEL PISO 12 AL 14 LOS APARTAMENTOS DISTINGUIDOS COMO TIPO K Y J, SE ENGLOBALAN PARA CONFORMAR UNA (1) SOLA UNIDAD PRIVADA B) INCREMENTAR EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS TOTALES PASANDO DE 60 A 89, C) MODIFICAR, AJUSTAR Y AMPLIAR LAS ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PARA EL USO DE VIVIENDA PASANDO DE 267.91 M2 A 278.25 M2, Y D) MODIFICAR LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN (...)*"
- El 15 de septiembre de 2020 mediante la RES 11001-5-20-0910 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve "*APROBAR LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y EL CUADRO GENERAL DE AREAS PARA EL SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "SANTA ANA" (...)*"
- El 20 de enero de 2021, mediante el trámite 11001-5-21-0030, la Promotora Santa Ana, solicitó ante el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda una Modificación de Licencia de Construcción Vigente y Modificación de planos de Propiedad Horizontal, para los predios ubicados en la CL 110A 6-07, 27.
- El 10 de marzo de 2021 mediante la RES 11001-5-21-0300 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda expide acto administrativo donde se resuelve "*OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) Y APROBACIÓN DE PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO AREAS PH EN EL SENTIDO DE: A) EN EL NIVEL DEL SÓTANO NO. 1, SE ASIGNAN LOS CINCUENTA Y OCHO (58) ESTACIONAMIENTOS APROBADOS PARA EL USO DE BIENESTAR SOCIAL – ESCALA VECINAL, PARA EL SERVICIO PÚBLICO, MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NO. 11001-5-19-1574 DE ENERO 8 DE 2020, PARA EL SERVICIO DE LOS RESIDENTES EN EL USO DE VIVIENDA, EN RAZÓN A LO ANTERIOR SE INCREMENTA EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS, PASANDO DE VEINTISEIS (26) A OCHENTA Y CUATRO (84); ASÍ MISMO SE INCREMENTA EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS PARA EL SERVICIO DE DISCAPACITADOS PASANDO DE TRES (3) A CUATRO (4). DE OTRA PARTE, PARA EL USO DE BIENESAR SOCIAL – ESCALA VECINAL, SE DISMINUYE EL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS PARA EL PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD, PASANDO DE CINCO (5) A UNO (1), SIN AFECTAR LAS PROPORCIONES EXIGIDAS POR LAS REGLAMENTACIONES QUE DIERON ORIGEN AL CITADO ACTO ADMINISTRATIVO; B) EN EL PIMER PISO, SE PROYECTA ENTYRE LOS EJES AY B UNA RAMPA VEHICULAR PARA SALVAR EL DESNIVEL QUE SE PRESENTA EN SENTIDO ORIENTE OCCIDENTE (...)*"

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



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

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-5-21-0030 del 20 de enero de 2021 para Modificación de Licencia de Construcción Vigente y Modificación de Planos de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 110 A 6 07, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", Decreto Distrital 582 de 2012 "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 USAQUÉN, ubicada en la Localidad de Usaquén.", el Decreto Distrital 562 de 2014 "Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones" el Decreto Distrital 120 de 2018 "Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones", y el Decreto Distrital 316 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital".

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

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No 11001-5-21-0030 del 20 de enero de 2021, aprobado mediante Resolución RES 11001-5-21-0300 del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

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

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 080 de 2016, 582 de 2012, 562 de 2014, 120 de 2018, 316 de 2006</i>	APROBADO EN LA RES No. 11001-5-21-0300 SEGÚN PLANOS	SE AJUS TA	
ZONIFICACIÓN				
UPZ	14 - Usaquén	14 - Usaquén	SI	
Sector Normativo	Sector normativo 1, Subsector de usos X y Edificabilidad J	Sector normativo 1, Subsector de usos X y Edificabilidad J		
Área de Actividad	Residencial	Residencial		
Zona	Residencial Neta	Residencial Neta		
Tratamiento	Renovación Urbana	Renovación Urbana		
Modalidad	De Reactivación	De Reactivación		
USOS				
Usos	- Vivienda Multifamiliar - Principal - Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal - Complementario	- Vivienda Multifamiliar - Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal	NO	
EDIFICABILIDAD				
Índice de Ocupación Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	N/A	SI	
Índice de construcción Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	6.27	SI	
Altura Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	15 pisos habitables + 1 no habitable	SI	
Altura máxima edificación Artículo 6 Decreto 562 de 2014	N/A	50.85 m	SI	
Antejardín Artículo 6 Decreto 562 de 2014	5 m	5 m Por CL 110 A 5 m Por CRA 6	SI	
Tipología edificatoria Artículo 6 Decreto 562 de 2014	Aislada	Aislada	SI	
Aislamientos	Lateral (2 costados)	10.17 m 4 m	12.09 m 5.52 m	SI
	Posterior	4 m	6.26 m	SI
Sótano	SI	2	SI	
Semisótano	SI	No plantea	SI	
Voladizo	0,80 m por CL 110 A 0,80 m por CRA 6	0,80 m por CL 110 A 0,80 m por CRA 6	SI	
ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos Dto. 190 de 2004 Cuadro Anexo No. 4 Zona de demanda A.	Vivienda Multifamiliar 13 unidades	Privado: 2 x vivienda: 26 cupos Visitantes: 1x 3 viviendas: 4 cupos	Privados: 84 cupos Visitantes: 4 cupos	SI
	Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal 78 unidades	Área administrativa (para cálculo): 35.46 m ² Privado: 1x60 m ² : 1 cupo Visitantes: No se exige	Privados: 1 cupo Visitantes: 1 cupos	SI
Estacionamientos para Discapacitados		1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos (31) = 1 cupos	5 cupos	SI

Bicicleteros	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos (90) = 45 cupos	50 cupos	SI
--------------	---	----------	----

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

SOBRE LAS LICENCIAS APROBADAS

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

La licencia de construcción inicial otorgada mediante la LC 14-3-0367 del 9 de junio de 2014, únicamente el uso de Vivienda Multifamiliar, igualmente la modificación ejecutoriada el 15 de noviembre de 2016, por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón. A partir del 2018, se aprobaron Modificaciones de Licencias de Construcción Vigente por el Curador Urbano No. 5 ing. Mariano Pinilla Poveda, quien aprueba mediante **Modificación de Licencia RES No. 18-3-0592** la adecuación en parte de la edificación para "**USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL (CENTRO DE SERVICIO DE BIENESTAR) DE ESCALA VECINAL CON 78 UNIDADES DE SERVICIO**", y en adelante las respectivas modificaciones de Licencia de Construcción Vigente han mantenido tanto el uso de Vivienda Multifamiliar como el de Dotacional Equipamiento Colectivo. Bienestar social. Escala Vecinal. Así las cosas, entre el acto administrativo inicial y las 3 modificaciones de licencia de construcción vigente, el proyecto tuvo las siguientes modificaciones:

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

SOBRE EL USO DOTACIONAL APROBADO

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



UPZ N°14 USAQUEN
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA
3	DETERMINAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES SUBSANAOS ESPECIALES
4	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA ZONAS ESPECIALES

UPZ N°14 USAQUEN
LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS

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

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



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

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

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

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

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

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

ÁREA DE ACTIVIDAD			RESIDENCIAL				
NOMBRE	ESCALA	DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL NETA		RESIDENCIAL CON EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE COMERCIO Y SERVICIOS		RESIDENCIAL CON ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE LA VIVIENDA
			ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONA RESIDUAL DE COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONAS RESIDUALES DE COMERCIO Y SERVICIOS	
CULTURAL PLANEAMIENTO DE EQUIPAMIENTO CULTURAL Decreto 120 de 2018, Artículo 42 de 2018	VECINAL	Planes de área cultural y recreo, áreas de exposición e historia, memoria y folclore, auditorios, planetarios, archivos, grandes bibliotecas y archivos, salas de exposiciones, museos.					
	URBANA	Edificios culturales e 200 metros de ancho, fachadas y áreas de exposición, áreas para salidas artísticas, estacionamientos, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte.				D	B
	URBANA	Edificios para 100 personas de ancho, fachadas y áreas de exposición, áreas para salidas artísticas, estacionamientos, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte.		C		D	B
	URBANA	Edificios culturales (área de 100 metros de ancho).	A	C	B	D	B
SAUO PLANEAMIENTO DE EQUIPAMIENTO SAUO Decreto 120 de 2018, Artículo 43 de 2018	VECINAL	Edificios para 100 personas de ancho, fachadas y áreas de exposición, áreas para salidas artísticas, estacionamientos, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte.					B
	URBANA	Edificios para 100 personas de ancho, fachadas y áreas de exposición, áreas para salidas artísticas, estacionamientos, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte.				B	B
	URBANA	Edificios para 100 personas de ancho, fachadas y áreas de exposición, áreas para salidas artísticas, estacionamientos, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte.		C		D	B
	URBANA	Edificios para 100 personas de ancho, fachadas y áreas de exposición, áreas para salidas artísticas, estacionamientos, zonas de acceso, áreas para exhibición de arte.	B	C	B	C	C
BIENESTAR SOCIAL PLANEAMIENTO DE EQUIPAMIENTO BIENESTAR SOCIAL Decreto 120 de 2018, Artículo 44 de 2018	VECINAL	Centros de desarrollo infantil (CDI)					B
	URBANA	Centros de desarrollo infantil (CDI)				B	B
	URBANA	Centros de desarrollo infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB)				B	B
	URBANA	Centros de desarrollo infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB)		B		B	B
URBANA	Centros de desarrollo infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB)	A	C	B	D	B	
VECINAL	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB)				C		C

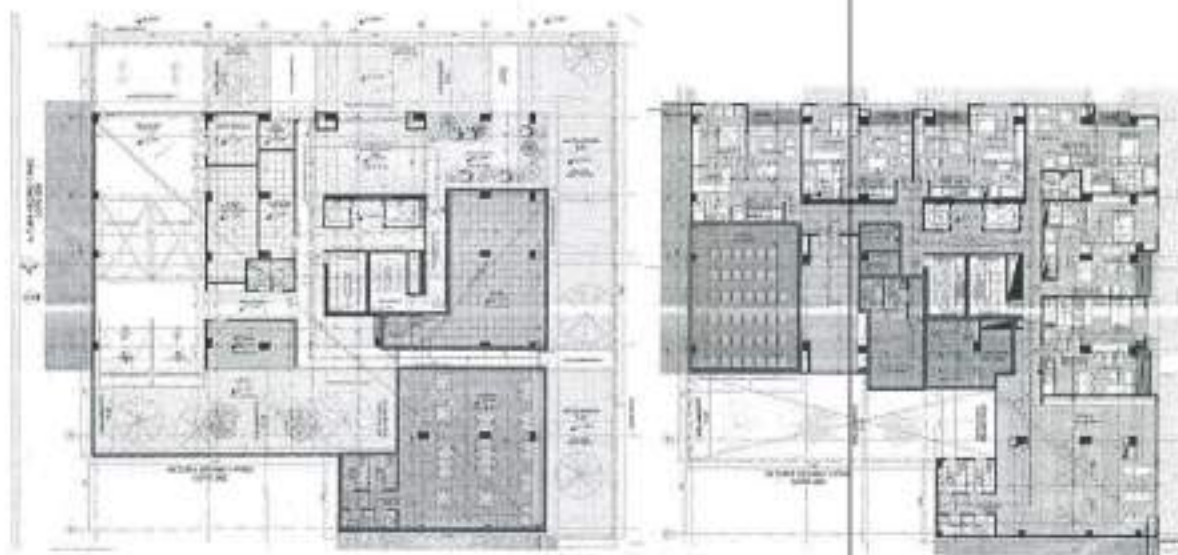
Cuadro Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad central. Decreto Distrital 120 de 2018.

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

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

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

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



Segmentos Plantas Piso 1 y 2.

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

Área administrativa

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

Área de servicios especializados:

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

Área de servicios:

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

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

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

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

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

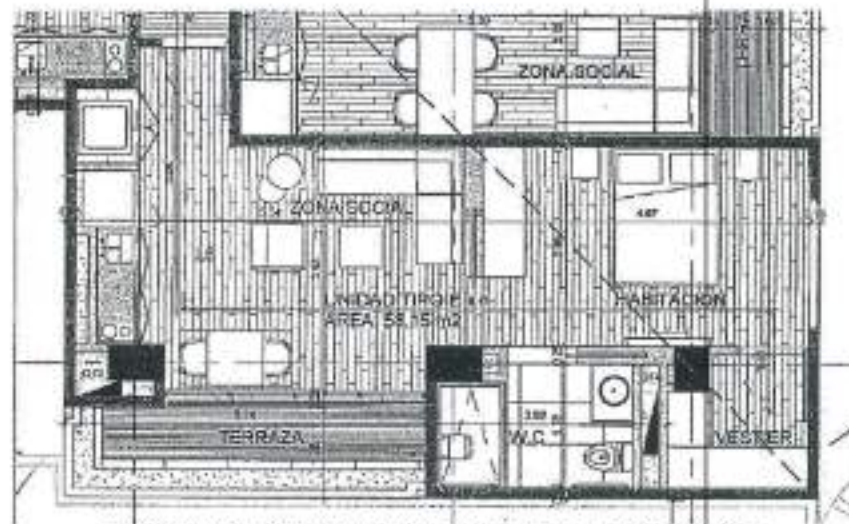
Se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para *atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De otra parte es preciso señalar que con fundamento en la licencia de construcción expedida por el curador No 5, se aprueba el uso de dotacional equipamiento colectivo bienestar social, así las cosas en caso de requerir

adecuación funcional para uso residencia, es preciso que se solicite la adecuación como trámite y no se puede entender que con la aprobación de cuadro de áreas PH, pueda desarrollarse el uso residencial, por cuanto Centros de Servicios de Bienestar no contempla el uso de vivienda, unidades habitacionales o independientes.

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de **BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL**.

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

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

Se concluye por lo anterior, que la actuación del Curador Urbano No 5 Arquitecto Mariano Pinilla Poveda, en relación con la Licencia de construcción aprobada mediante **RES 11001-5-21-0300** del 4 de marzo de 2021 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021, para el predio ubicado en la **CL 110A 6-07**, **NO SE AJUSTA** a las normas urbanísticas y demás disposiciones normativas aplicables al momento de solicitud **en lo referente al uso aprobado**.

2.5. CASO 2232

DATOS GENERALES

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

HECHOS

- Mediante la Licencia de Construcción No. 11001-4-20-2409 del 06 de julio de 2020, la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, resolvió la solicitud radicada con el No. 11001-4-19-3514 del 30 de octubre de 2019, en la que concedió la Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva en los predios de la CL 127 B 20 29 / 39 / 49 / KR 127 84 / KR 127 78 IN 1 / IN 2 / CL 127 B 20 61 / CL 12 B 20 15 AP 101 / 201, "... para una (1) edificación en cinco (5) pisos (primer piso no habitable) destinada para una (1) unidad Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Escala Vecinal (Residencias para la tercera edad) para ciento cincuenta y siete (157) unidades habitacionales con ochenta y cinco (85) cupos de estacionamientos privados, (tres habilitados para personas con movilidad reducida) y cuarenta y dos (42) espacios para bicicletas..."
- Bajo el radicado No. 11001-4-21-0862 del 19 de abril de 2021, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 4, la modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 11001-4-20-2409 del 06 de julio de 2020.
- El Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, mediante el Acto Administrativo No. 11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022, concedió la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente No. 11001-4-20-2409 del 06 de julio de 2022, "... para permitir la modificación del proyecto COUNTRY CLUB SENIOR CENTER, el cual se desarrolla en una edificación de 5 pisos (el primero destinado a equipamiento comunal) y un sótano, para una unidad de uso Dotacional, Bienestar Social de escala Vecinal, con 5 cupos de parqueo privado, 47 cupos para visitantes que incluyen 2 cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y 36 cupos para bicicletas..."

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

MARCO NORMATIVO

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

Así pues, al predio en estudio le aplican las normas del POT, Decretos Distritales 128 de 2002 reglamentario de la UPZ 15 Country Club y 080 de 2016 común a todas las UPZ; y adicionalmente, tratándose de un uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social, le aplican las normas de los Decretos Distritales 316 de 2006, que adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social y 120 de 2018 que armoniza los Planes Maestros con las UPZ.

ANÁLISIS NORMATIVO

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA DE EDIFICABILIDAD

PROYECTO ARQUITECTÓNICO – 11001-2-22-0226:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decretos 128 de 2002, 080 de 2016, 316 de 2006 y 120 de 2018	APROBADO EN LICENCIA MLC 11001-2-22-0226 de 2022	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	UPZ 15, COUNTRY CLUB	UPZ 15, COUNTRY CLUB	SI
Sector Normativo	15 – I - B	15 – I - B	
Tratamiento	Consolidación, modalidad con Densificación Moderada	Consolidación, modalidad con Densificación Moderada	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios.	Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios.	
EDIFICABILIDAD			
Índice de Ocupación	Área Lote = 3.410,71 m ² Máximo 0,7 = 2.387,50 m ²	1.740,54 m ² = 0,51	SI

Índice de Construcción		Máximo 2,1 = 7.162,49 m ²	5.882,72 m ² = 1,72	SI
Altura	Pisos habitables	4 Pisos	4 pisos	SI
	En metros	Máximo = (4 X 4,20 + 1,50) = 18,30 metros	En metros = 18,30 metros	
Antejardín		6,00 metros	Por KR 20, KR 21 y CL 127 B = 6,00 metros	SI
Tipología Edificatoria		Aislada	Aislada	SI
Aislamientos	Lateral	De 4 a 6 pisos = 4,00 metros	4,00 metros nivel terreno	SI
	Posterior	Según la ficha de UPZ = 4,00 metros	4,00 metros nivel terreno	SI
Sótano		Se permite	Plantea 1 sótano	SI
Semisótano		No se permite	No Plantea	SI
Voladizo		Sobre antejardín de vías mayores a 10 y hasta 15 metros = 0,80m meros	Sobre KR 21 (ancho 15 metros) = 0,70 meros y CL 127 B (ancho 15 metros) = 0,80 metros	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Demanda B	Privados	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal: 1 X 60 m ² de AA = 20,23 / 60 = No se exige.	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal = 5 cupos.	SI
	Visitantes	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal: No se exige.	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal = 47 cupos.	SI
Estacionamientos para personas con movilidad reducida		1 cupo por cada 30 cupos exigidos = 0 (mínimo 1 cupo).	2 cupos.	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 cupos exigidos = No se exige.	36 cupos para bicicletas	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar Social Vecinal = 10 m ² X C/120 m ² ANU = 5.882,72 m ² / 120 X 10 = 490,23 m ²	3.854,95 m ² = 786,35 %	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% de 490,23 m ² = 196,09 m ²	964,58 m ² = 196,76 %	SI
		Servicios Comunales 15% de 490,23 m ² = 73,53 m ²	2.890,37 m ² = 589,59 %	SI
		Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante	No plantea	SI

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

DEL USO DOTACIONAL APROBADO:

De acuerdo a lo que indica la Licencia de Construcción No. 11001-2-22-0226 ejecutoriada el 24 de marzo de 2022, el Curador Urbano No. 2 resuelve "Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN... para permitir la modificación del proyecto COUNTRY CLUB SENIOR CENTER, el cual se desarrolla en una edificación de 5 pisos (el primero destinado a equipamiento comunal) y un sótano, para una unidad de uso Dotacional, Bienestar Social de escala Vecinal...". En este sentido, el equipo técnico de la Comisión una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 15 Country Club, donde se encuentran ubicados los predios con direcciones CL 127 B 20 29 / 39 / 49 / KR 127 84 / KR 127 78 IN 1 / IN 2 / CL 127 B 20 61 / CL 12 B 20 15 AP 101 / 201, se encontró lo siguiente:

Según la ficha del Sector Normativo No. 15 "Usos Permitidos" del Decreto 128 de 2002 de la UPZ No. 15 - Country Club, los predios en estudio se encuentran dentro de dicho Sector, al cual se le asigna el Área de Actividad

RESIDENCIAL, Zona RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, y el Tratamiento de CONSOLIDACIÓN, Modalidad CON DENSIFICACIÓN MODERADA. Así pues, según la mencionada ficha reglamentaria, para el Subsector de Usos I del Sector Normativo 15, se encuentran permitidos como usos Complementarios los Dotacionales Equipamientos Colectivos de escala Vecinal (Todos los de este grupo), entre los cuales se encuentra el uso Dotacional Equipamiento Colectivo de Bienestar de escala Vecinal.

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

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

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

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



Plano aprobado ARQ-162 "Planta General Nivel 1"

Área administrativa (amarillo):

Oficinas Administración, Baño oficina y Deposito material didáctico.

Área de servicios especializados (verde):

Consultorio atención Psicosocial

Área de servicios (rojo):

Aula Múltiple, Comedor, Cocina, baños empleados.

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

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

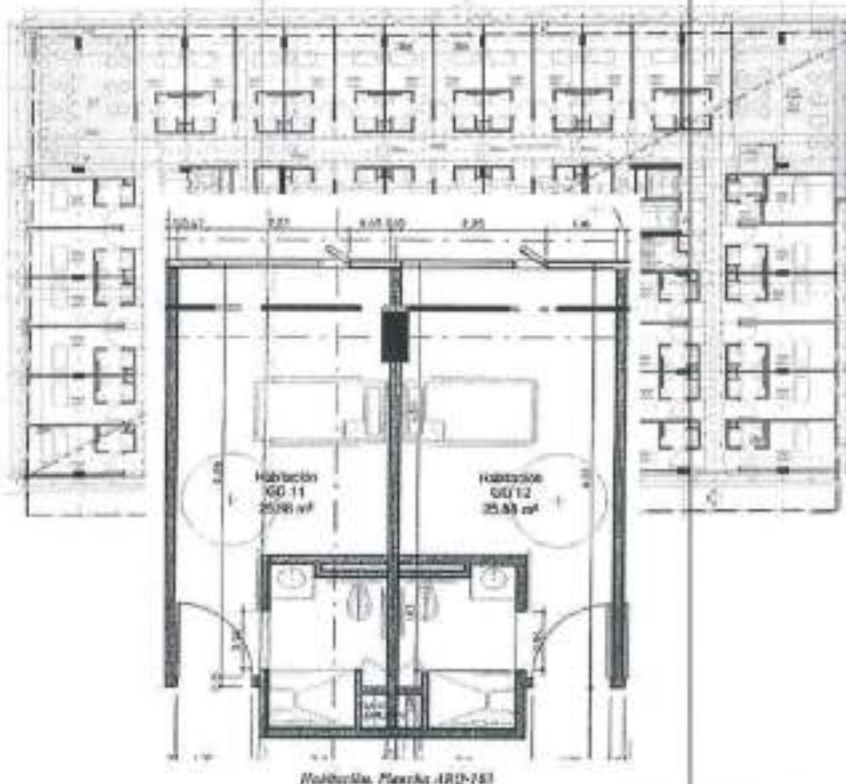
Teniendo en cuenta lo indicado en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio 2-2021-78956, se puede evidenciar en las plantas arquitectónicas que las áreas correspondientes para atención directa tanto formativa como de consulta social que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social como Administración con baño, Cocina, Comedor, y Aula Múltiple, son áreas propias al programa arquitectónico para un Centro de servicios de Bienestar, que de acuerdo al Artículo 25 del Decreto 316 del 2006 "(...) son los instrumentos para garantizar la seguridad y calidad de los equipamientos", son señaladas en el proyecto COUNTY CLUB SENIOR CENTER como Zonas de Equipamiento Comunal Privado, así:

CUADRO PARA CALCULO DE INDICE DE CONSTRUCCION					SERVICIOS COMUNALES CONTRUIDOS	
	AREA CONSTRUIDA	AREA DESCONTABLE		AREA PARA INDICE		AREA ADMIN
SOIANO	2419.29	PUNTO FUD, PASADIZO TAPADO FIDRICA	2419.29		254.43	
<hr/>						
PISO 1	1740.54	PUNTO FUD Y TABYARIE	1740.54		1633.15	
PISO 2	1862.33	PUNTO FUD	162.08	1641.33	349.46	18.01
PISO 3	1564.33	PUNTO FUD	153.2	1411.13	228.34	5.11
PISO 4	1564.33	PUNTO FUD	153.2	1411.13	228.34	5.11
PISO 5	1564.33	PUNTO FUD	153.2	1411.13	197.66	0
CUBIERTA	104.68		104.68	0		
TOTALES	10759.81		8477.09	1862.72	2090.17	30.23

EQUIPAMIENTO COMUNAL				
AREA GENERADORA DE EQUIPAMIENTO		5.867.72		
	NORMA	PROPUESTO		
Equipamiento comunal 10 m2 x c/170	490.23			
Zonas Verdes 40%	196.09		564.58	196.16%
		ZONA VERDE 1	539.2	
		ZONA VERDE 2	23.3	
		ZONA VERDE 3	223.27	
		ZONA VERDE 4	94.34	
		ZONA VERDE 5	21.35	
		ZONA VERDE 6	13.54	
ZONA VERDE 7	24.23			
Servicios comunitarios 15%	73.51	1,490.37	589.10%	
TOTALES	759.83	1,824.95		

Segmento Plancha ARQ-109

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



El proyecto en cada piso, presenta una disposición de las habitaciones así: Piso 2, 31 habitaciones, Piso 3 y 4, 38 habitaciones por piso y Piso 5, 28 habitaciones, para un total de 135 unidades habitacionales las cuales se acceden mediante una circulación común, y suman un área de 1.649,33 m² en piso 2, 1.411,13 m² por piso entre el piso 3 y 5, y en su totalidad, 5.865,54 m², lo que corresponde a más del 90% del "Área neta de construcción en el Uso"; adicionalmente, no hace parte del programa arquitectónico estipulado mediante el plan maestro correspondiente. Al analizar la unidad habitacional propuesta en el proyecto, se observa lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCEPTO ESTRUCTURAL DEL EQUIPAMIENTO APROBADO:


La memoria de cálculo estructural que se encuentra dentro del expediente modela el diseño de una estructura con pórticos resistentes a momentos en dos direcciones y con cimentación proyectada tipo pilotes con sistema de placas de subpresión.

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO
 El presente informe contiene los datos de cálculo y diseño estructural realizados por SUREN INGENIERIA S.A. para el proyecto **CLUB DE SERVICIOS DE BIENESTAR** con licencia 11001-2-22-0226.

Las características generales del proyecto son las siguientes:

Nombre del proyecto:	Club de Servicios de Bienestar
Tipología:	Edificio
Tipos de constructores:	Pórticos resistentes a momentos y placa de subpresión
Ubicación:	Carrera 21 # 207-78
Arquitecto:	Juan Manuel Torres - licencia 10014 de 2010
Estado de Soporte:	Alfombra sobre concreto

11001-2-22-0226
 No REPROCESAR



PARÁMETROS ANÁLISIS DISEÑO
 CÓDIGO DE DISEÑO: 400-00

Variables propias de la edificación:

Tipos de acciones estructurales	Parámetro
1. Acción del viento para la edificación:	norma 0
2. Acción de sismo de la edificación:	norma 0
3. Factor de importancia de la edificación:	1,00

Procedimientos aplicados: normas SUREN INGENIERIA S.A.

Según el uso aprobado la edificación está destinada para atención a la comunidad, por lo cual el coeficiente que modifica las fuerzas de diseño no corresponde al seleccionado en la memoria de cálculo, la cual necesita una revalidación por parte del diseñador estructural de las fuerzas de sismo al igual que de las cargas. Título B de la NSR 10.

Logo		CLIENTE	PROYECTO	UBICACIÓN	FECHA
		VISOROVA COUNTRY CLUB	Análisis de Cargas	RETOCO	2019-10
		saner ingeniería s.a.			2019 - 2021
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARGA (Kg/m ²)	CARGA (Ton/m ²)		
Placa y Bata (superf. estructural)	0,05m x 2,40m ²	5,120			
Viguetas en concreto	0,10m x 0,30m x 2,40m / 0,80m	5,120			
Alfaro de acero	0,05m x 2,40m ²	5,110			
Cemento		0,000			
Punto de diseño		5,140			
	Carga Muerta (CM)	0,640	12,000 = 0,530		
	Carga Viva (CV)	0,500	10,000 = 0,450		
	Carga Total (CT)	1,140			
Placa y Bata (superf. estructural)	0,05m x 2,40m ²	5,120			
Viguetas en concreto	0,10m x 0,30m x 2,40m / 0,80m	5,120			
Alfaro de acero	0,05m x 2,40m ²	5,110			
Cemento		0,000			
Punto de diseño		5,140			
	Carga Muerta (CM)	0,640	12,000 = 0,530		
	Carga Viva (CV)	0,500	10,000 = 0,450		
	Carga Total (CT)	1,140			
Placa y Bata (superf. estructural)	0,05m x 2,40m ²	5,120			
Viguetas en concreto	0,10m x 0,30m x 2,40m / 0,80m	5,120			
Alfaro de acero	0,05m x 2,40m ²	5,110			
Cemento		0,000			
Punto de diseño		5,140			
	Carga Muerta (CM)	0,640	12,000 = 0,530		
	Carga Viva (CV)	0,500	10,000 = 0,450		
	Carga Total (CT)	1,140			

Si bien se puede evidenciar en la memoria que la carga viva contemplada corresponde a 0.200 Ton/ m² y esta cumple a los criterios dispuestos para lugares de reuniones según el Título B.4.2 de la NSR 10, Desde el Equipo Técnico de la Comisión como SUGERENCIA nos permitimos recomendar una verificación de cargas de servicio distribuidas en planta, en tanto se ajuste la memoria estructural al uso aprobado por la curaduría.

Dentro de la revisión efectuada se puede evidenciar que la memoria contempla únicamente uso de vivienda por lo cual la estructura debe ser verificada y ajustada en los siguientes parámetros:

- Especificación de materiales, cargas y combinaciones.
- Fuerzas sísmicas contempladas y efectos sísmicos.
- Verificación de elementos que hacen parte del sistema de resistencia sísmica de la estructura. Validación de la deriva obtenida por el diseñador, revisión de irregularidades y ausencia de redundancia de la edificación.
- Cimentaciones.
- Diseño de elementos no estructurales con grado de desempeño según el uso.

Parámetros generales de diseño NSR-10

Parámetros del Lugar (NSR-10):

Espectro de Diseño: Lacustre 200 / Bogotá D.C.

Parámetros generales de la estructura:

Capacidad de Disipación de Energía	i	DMO		
Coefficiente de Importancia (I):	I	=	1.00	
Factor Efic. Reduc. Fuerzas Sísmicas (R):	R _x	=	3.00	
Factor por Irregularidades en Planta (Q _p):	Q _p	=	3.00	
Factor por Irregularidades en Alceño (Q _a):	Q _a	=	1.00	
Factor por Ausencia de redundancia (Q _r):	Q _r	=	1.00	
Factor Efic. Reduc. Fuerzas Sísmicas (R):	R _x	=	4.50	
		R _y	=	4.50

Propiedades de los elementos estructurales:

Fc vigas:	28.3 MPa	E=247525 Kg/cm ²
Fc Columnas:	31.3 MPa	E=283753 Kg/cm ²
Fc muros:	31.3 MPa	E=283753 Kg/cm ²
Recubr. vigas:	4.00 cm	Φ=1.000
Recubr. columnas:	4.00 cm	Φ=1.000
Recubr. muros:	3.00 cm	Φ=1.000

Ejes:

Parámetros usados en el diseño, Memoria de Cálculo.

Título A.1.5.1 de la NSR 10— “DISEÑADOR RESPONSABLE — La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Se presume, que cuando un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente”.

Se determinó que la gestión N° LC 11001-2-22-0226 cuenta con una MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL que NO SE AJUSTA a los criterios y lineamientos de diseño de la NSR 10 por lo cual las actuaciones del Curador Urbano N° 2 German Moreno en tanto al Análisis Estructura requieren estar en concordancia con el uso aprobado.

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL.

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

Así las cosas, el uso aprobado en la Modificación de Licencia de Construcción No. 11001-2-22-0226 del 15 de febrero de 2022 se encuentra permitido en el predio CL 127 B 20 29 / 39 /49 / 61 / KR 21 127 78 IN 1 / IN 2 / 84 / CL 127 B 20 15 AP 101 / 201; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en

el Decreto Distrital 316 de 2006 y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Se concluye por todo lo anterior, que si bien el uso aprobado en la licencia No. **11001-2-22-0226 expedido el 15 de febrero de 2022**, se encuentra permitido en el predio CL 127 B 20 29 / 39 / 49 / 61 / KR 21 127 78 IN 1 / IN 2 / 84 / CL 127 B 20 15 AP 101 / 201; el proyecto arquitectónico aprobado para el uso **Dotacional de un equipamiento de bienestar social de escala vecinal** no tiene total correspondencia con el programa arquitectónico establecido en el Decreto Distrital 316 de 2006 y tampoco responde a la escala vecinal aprobada de acuerdo con las necesidades del grupo poblacional al cual van dirigidos este tipo de equipamientos.

Igualmente, cuenta con una MEMORIA DE CALCULO ESTRUCTURAL que NO SE AJUSTA a los criterios y lineamiento de diseño de la NSR 10.

Razón por la cual la actuación del Curador Urbano 2 Germán Moreno Galindo 3 se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas y de sismo resistencia vigentes al momento de su solicitud.

Actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. pone en conocimiento de las autoridades competentes este informe técnico, para que definan la pertinencia de ejercer control y vigilancia de acuerdo con sus competencias, respecto a las posibles prácticas indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción: tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro y con los parámetros de diseño sismorresistente al igual que con la validación de cargas indicadas por la NSR-10 (de acuerdo al Título B, numeral 4); como constructores que habiendo licenciado proyectos para Equipamientos de Bienestar Social, los desarrollan y/o promocionan para el uso de Vivienda, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

2.6. CASO 2235

"NORMANDIA TOWER" KR 73 53 A 29

DATOS GENERALES

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

HECHOS

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

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



LOCALIZACIÓN SINUPOT KR 73 53 A 29

MARCO NORMATIVO

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

- **Decreto Distrital 190 de 2004** (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá)
- **Decreto Distrital 080 de 2016** "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones"
- **Decreto Distrital 152 de 2006** "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA ubicada en la localidad de Engativá".
- **Decreto 090 de 2013** "Por el cual se adoptan normas urbanísticas para la armonización de las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos y se dictan otras disposiciones".
- **Decreto Distrital 316 de 2006** "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital". En tal sentido, y de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en:

- Sector Normativo 3 de la UPZ 31 Santa Cecilia,
- Área de Actividad Residencial
- Zonas delimitadas de comercio y servicios,
- Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada
- Sector de Demanda de Estacionamiento B.

ANÁLISIS**APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA**

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

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

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004 - Decreto 152 de 2006	APROBADO EN LA LC18-3-0379	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 31 Santa Cecilia,	Equipamiento Dotacional de Bienestar social Escala Vecinal	Equipamiento Dotacional de Bienestar social Escala Vecinal	SI
Estacionamientos Cuadro Anexo No. 4 (POT) Exigencias señaladas para Zona demanda c la actividad Vivienda Multifamiliar (VIS) decreto 190 de 2004	Dotacional 0	1 publico	SI
Estacionamientos para Minusválidos	0	0 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	5 pisos habitables	5 pisos habitables y 1 primer piso no habitable	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI

Antejardín Artículo 270 Decreto 190 de 2004 y artículo 29 de Decreto 327 de 2004	(4,00 MTS) o Nota: Con excepción de las manzanas o costados de manzana en las que se estableció otra dimensión en los planos generales de la urbanización.	3.5 MTS por Kr 73 2.0 MTS por la Cl 54	SI
Aislamientos en Edificaciones Decreto 327 de 2004 artículo 29 literal b	Posterior 5 m	Posterior 5.12 x 5.12m a nivel de terreno	SI
Sótano	NO se permite	NO se plantea	SI
Semisótano	NO se permite	NO se plantea	SI
Voladizos	se permite	0.60 MTS X KR 73	SI
Índice de Ocupación	0.65	0.62	SI
Índice de Construcción	4	2.20	SI

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

ASPECTOS RELEVANTES

ANÁLISIS DE USOS:

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

1. MARCO NORMATIVO											
PDT (DESCR. TERRITORIAL)		USO (DESCR. USOS Y ACTIVIDADES)				DESC. NORM. 3-USOS RESIDENTIAL					
n. AREA ACTIVIDAD		RESIDENCIAL				1. ZONA: RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS					
p. TRATAMIENTO		CONSERVACION				n. MODALIDAD: DE INSERCIÓN MODERADA					
1.1 INFRUCCION		a. Residencia Mayor NO				b. Residencia NO		1.2 MICRO IDENTIFICACION: BUCARTE 2007			
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO											
2.1 USOS			2.2 DOTACION Y EQUIPAMIENTO								
DESCRIPCION USO	DESUM	ESCALA	UNID	INDIC	INDIC	INDIC	INDIC	INDIC	INDIC	INDIC	INDIC
DOT. EQUIPAMIENTO COLECTIVO - BIENESTAR SOCIAL	N/A	ZONAL	1	U	I	0					
Data: DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL ESCALA VECINAL											

Licencia de Construcción 18-3-0379

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

SECTORES NORMATIVOS								
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO					
3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA					
USO	CLASIFICACION	ESCALA	SECTOR I RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS					
			SUBSECTOR					
VIVIENDA	UNIFAMILIAR / BIFAMILIAR	NO APLICA	I	II	III*			
	MULTIFAMILIAR	NO APLICA	P	P	P			
			SECTOR II RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS					
			SUBSECTOR					
			I	II	III*			
			P	P	P			
			SECTOR III RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS					
			SUBSECTOR					
			I	II	III*			
			P	P	P			
TIPO EQUIPAMIENTO	DESCRIPCION DE UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	SECTOR I RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		SECTOR II RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS		SECTOR III RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
			I	II*	I	II*	I	II*
BENEFICIO SOCIAL	Centros locales de atención (puntos de atención) a la familia, la mujer, la infancia (a 3ª edad y la juvenil), centros integrados comunitarios, centros de apoyo, hogares de bienestar.	VECINAL	C	C	C	C	C	C
	Salas de lectura, jardines infantiles, guarderías, centros comunitarios, hogares de bienestar hasta 20 unidades.	VECINAL	2, 3, 22	2, 3, 22		C	C	C
						2, 3, 22		C
								2, 3, 22

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

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

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

“(…)

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

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

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

“(…)”

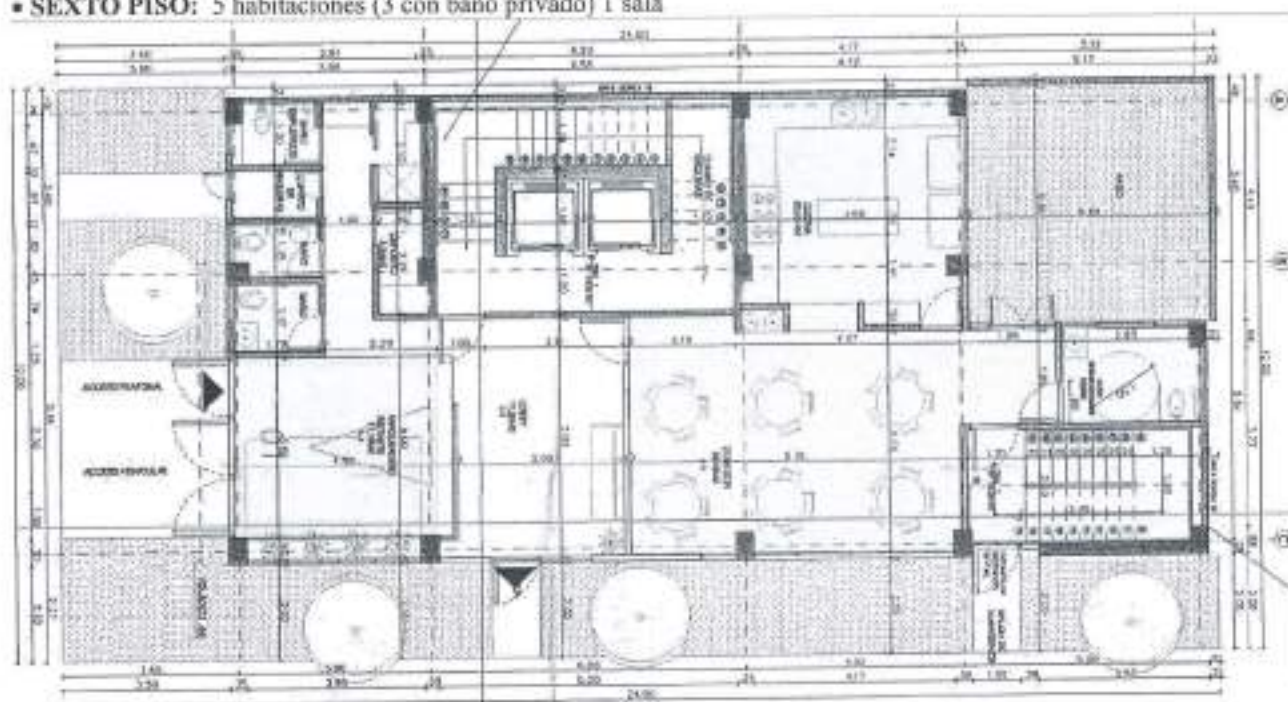
Teniendo en cuenta lo anterior se puede determinar que el USO APROBADO en la Licencia de Construcción No 18-3-0379, expedida por la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3, el día 13 de junio de 2018 con fecha ejecutoria el día 03 de julio de 2018, SE AJUSTA a las normas urbanísticas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

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

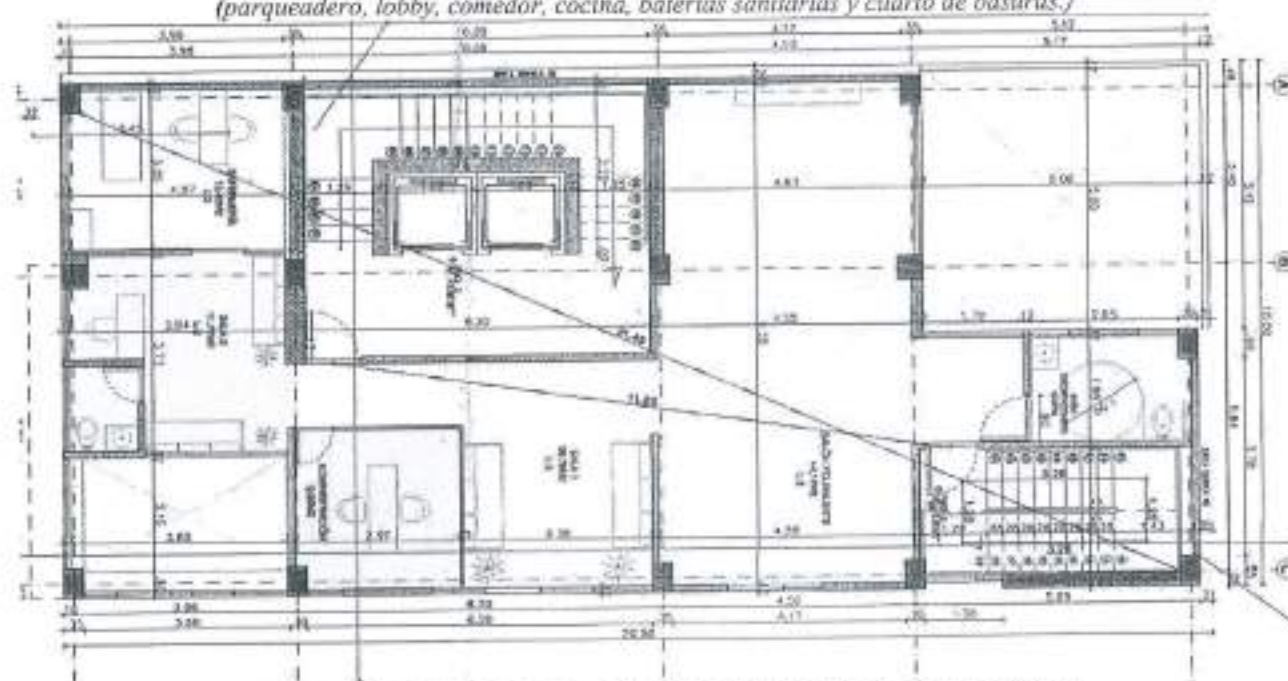
Teniendo en cuenta lo anterior, se revisó el programa arquitectónico del proyecto aprobado en la Licencia de Construcción No 18-3-0379, y se evidenció lo siguiente:

- **PRIMER PISO NO HABITABLE:** parqueadero, lobby, comedor, cocina, baterías sanitarias y cuarto de basuras.
- **SEGUNDO PISO:** enfermería, sala 1, sala 2, administración, salón polivalente, batería sanitaria.

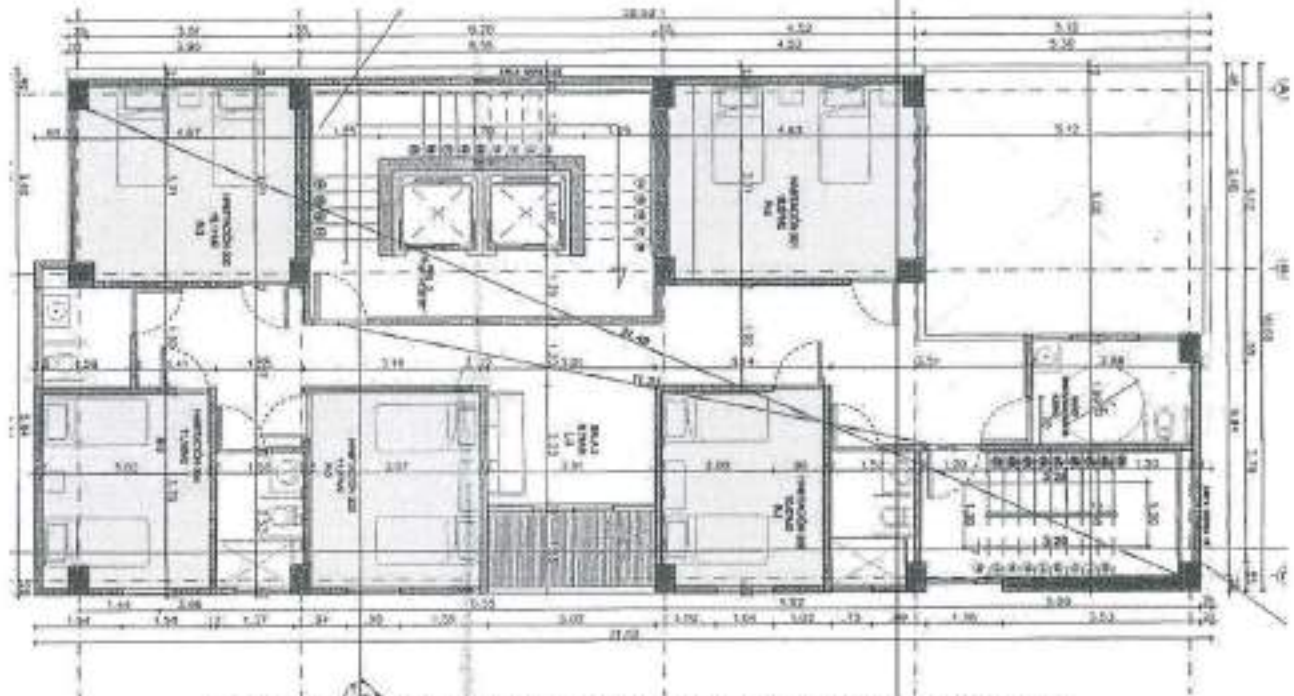
- **TERCER PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala
- **CUARTO PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala
- **QUINTO PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala
- **SEXTO PISO:** 5 habitaciones (3 con baño privado) 1 sala



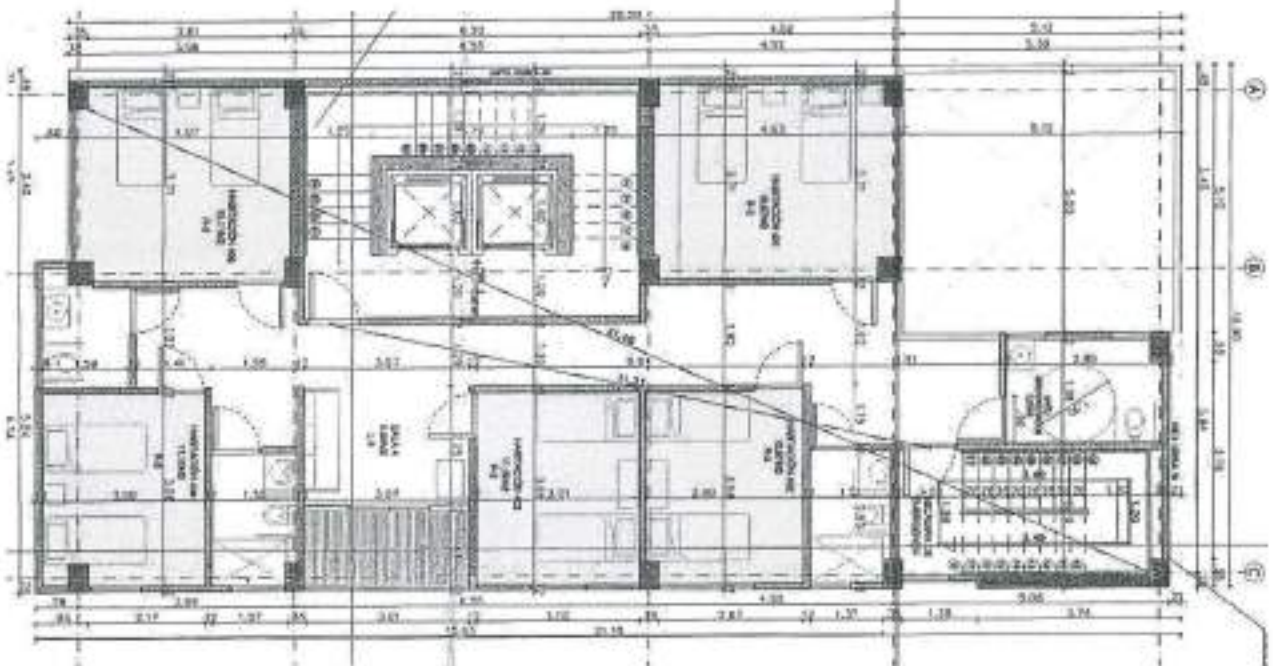
PLANTA DE PRIMER PISO NO HABITABLE - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379
 (parqueadero, lobby, comedor, cocina, baterías sanitarias y cuarto de basuras.)



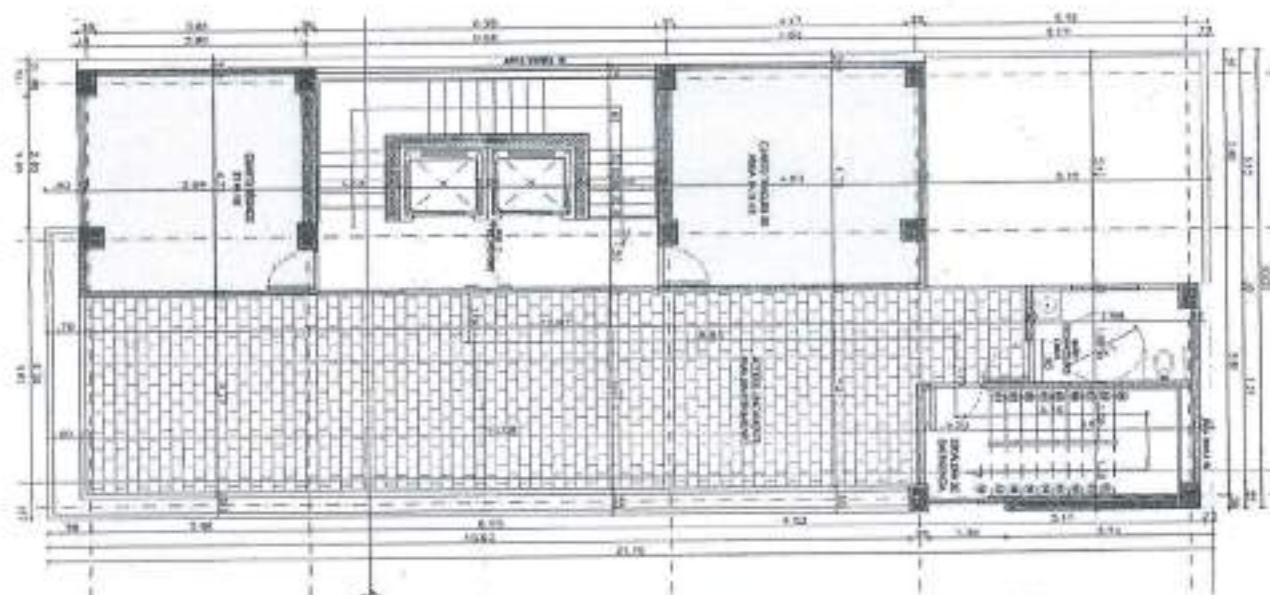
PLANTA DE SEGUNDO PISO - APROBADO MEDIANTE LA LC 18-3-0379
 (enfermería, sala 1, sala 2, administración, salón polivalente, batería sanitaria)



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



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



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

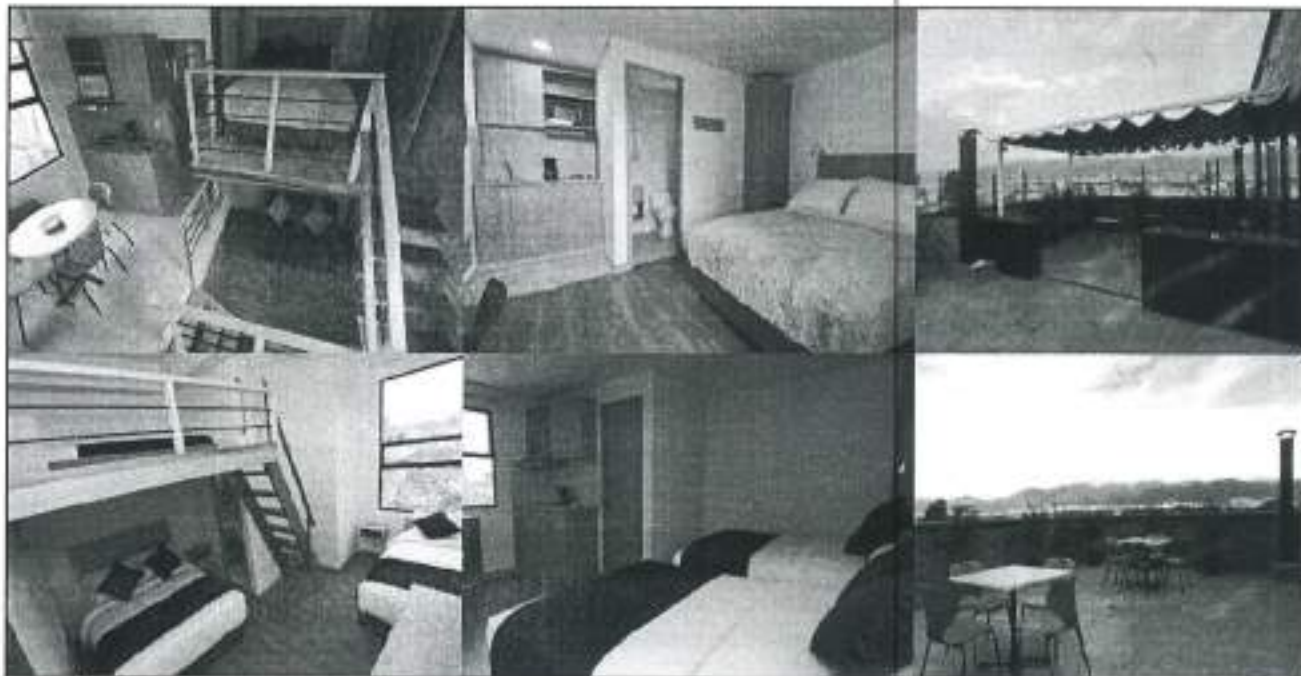
Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que el programa arquitectónico aprobado en la Licencia de Construcción No 18-3-0379 **NO SE ENCUENTRA ACORDE** al programa arquitectónico establecido el anexo 2 del Decreto 316 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social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

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



LOCALIZACIÓN GOOGLE MAPS KR 73 53 A 29

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



IMÁGENES TOMADS GOOGLE MAPS EDIFICIO "NORMANDIA TOWER" UBICACION KR 73 53 A 29



**Normandía
Tower**



Alquileres
vacacionales

www.normandiatower.com

HABITACIONES

- Estándar Doble
- Superior doble
- Superior deluxe
- Superior Twin
- Suite

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

<https://normandiatower.com>

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

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

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

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

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

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

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

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

CARGAS DE OCUPACIÓN					
PISO	ZONAS	GRUPO USO	ÁREA M2	FACTOR DE OCUPACIÓN	No. DE PERSONAS
PRIMER PISO	PARQUEADERO	A-1	17,1	28	1
	LOBBY	L-3	17,58	0,7	25
	COMEDOR	L-3	36,15	0,7	52
SUBTOTAL			70,83		77
SEGUNDO PISO	SALÓN	L-3	44,17	0,7	63
	SALA 1	L-3	9,78	0,7	14
	SALA 2	L-3	11,77	0,7	17
SUBTOTAL			65,72		94
TERCER PISO	SALA 3	L-3	6,78	0,7	10
	HABITACIÓN 301	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 302	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 303	R-3	11,27	18	1
	HABITACIÓN 304	R-3	11,1	18	1
HABITACIÓN 305	R-3	15,11	18	1	
SUBTOTAL			71,6		13
CUARTO PISO	SALA 4	L-3	6,89	0,7	10
	HABITACIÓN 401	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 402	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 403	R-3	11,09	18	1
	HABITACIÓN 404	R-3	11,1	18	1
HABITACIÓN 405	R-3	15,11	18	1	
SUBTOTAL			71,53		23
QUINTO PISO	SALA 5	L-3	6,78	0,7	10
	HABITACIÓN 501	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 502	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 503	R-3	11,27	18	1
	HABITACIÓN 504	R-3	11,1	18	1
HABITACIÓN 505	R-3	15,11	18	1	
SUBTOTAL			71,6		24
SEXTO PISO	SALA 6	L-3	6,89	0,7	10
	HABITACIÓN 601	R-3	16,67	18	1
	HABITACIÓN 602	R-3	10,67	18	1
	HABITACIÓN 603	R-3	11,09	18	1
	HABITACIÓN 604	R-3	11,1	18	1
HABITACIÓN 605	R-3	15,11	18	1	
SUBTOTAL			71,53		23
TOTAL OCUPANTES					225

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. (...)"

CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, se tiene que la definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a equipamientos de primera necesidad y cobertura barrial que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de **BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL.**

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

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

Se concluye por lo anterior, que la actuación de la ex Curadora Urbana No 3 Arquitecta Ana Maria Cadena Tobon, en relación con la Licencia de construcción 18-3-0379 del 13 de junio de 2018, para el predio ubicado en la KR 73 53 A 29, NO SE AJUSTA a las normas urbanísticas y demás disposiciones normativas aplicables al momento de solicitud adicionalmente el numero de usuarios que se contempla es de 225 ocupantes y este numero no responde a la escala vecinal.

Actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. pone en conocimiento de las autoridades competentes este informe técnico, para que definan la pertinencia de ejercer control y vigilancia de acuerdo con sus competencias, respecto a las posibles prácticas indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción: tanto curadores que aprueban usos dotacionales de equipamiento de bienestar social de escala vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro y con los parámetros de diseño sismorresistentes al igual que con la validación de cargas indicadas por la NSR-10 (de acuerdo al Título B, numeral 4); como constructores que habiendo licenciado proyectos para Equipamientos de Bienestar Social, los desarrollan y/o promocionan para el uso de Vivienda, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

CONCLUSIONES GENERALES

La definición de residencia o vivienda, corresponde a una estructura arquitectónica que alberga más de dos unidades familiares en un solo predio, situación oponible a lo que se conceptualiza frente a un equipamiento de bienestar social, el cual tiene por vocación la utilidad pública para servicios sociales (adultos mayores, hogares infantiles, etc) corresponden a EQUIPAMIENTOS DE PRIMERA NECESIDAD Y COBERTURA BARRIAL que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata. Se consideran de BAJO IMPACTO URBANÍSTICO Y ALTO IMPACTO SOCIAL.

En tal sentido, se estima que al licenciarse un Equipamiento de Bienestar Social escala vecinal, este debería ser utilizado para el objeto social con el cual cuenta dicha vocación y no para uso residencial común.

Adicionalmente, conforme al programa arquitectónico para los Equipamientos de Bienestar Social de escala vecinal, que se indica en el Decreto 316 de 2006, no se contemplan espacios que permitan la residencia permanente o transitoria, ni uso de vivienda; a excepción de las residencias para adultos mayores cuya capacidad máxima es para 20 personas como lo indica el Cuadro anexo 2 del Decreto 190 de 2004.

Se concluye respecto de los casos aquí estudiados, que las actuaciones de los Curadores Urbanos NO SE AJUSTAN a las normas urbanísticas y demás disposiciones normativas aplicables. Actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. pone en conocimiento de las autoridades competentes estos informes técnicos, para que definan la pertinencia de ejercer control y vigilancia de acuerdo con sus competencias, respecto a las posibles prácticas indebidas que llevan a los actores del ámbito de la construcción:

Tanto CURADORES que aprueban usos Dotacionales de Equipamiento Colectivos de Bienestar Social de escala Vecinal, que no son coherentes con los programas arquitectónicos establecidos en el correspondiente Plan Maestro y con los parámetros de diseño sismorresistente al igual que con la validación de cargas indicadas por la NSR-10 (de acuerdo al Título B, numeral 4)

Como CONSTRUCTORES que, habiendo licenciado proyectos para Equipamientos de Bienestar Social, los desarrollan y/o promocionan para el uso de Vivienda, sin el cumplimiento de las normas mínimas para el buen desarrollo de estos.

En vigencia de la normatividad de los Decretos Distritales 190 de 2004 y 316 de 2006 fueron tramitados desde el año 2007 al 2021 un total de 2941 licencias de este tipo, así:

LICENCIAS OTORGADAS PARA EL USO EQUIPAMENTOS DE BIENESTAR SOCIAL A 2021			
2007	139	2015	175
2008	249	2016	164
2009	198	2017	152
2010	280	2018	266
2011	211	2019	374
2012	215	2020	209
2013	150	2021	88
2014	71	Total	2941

RECOMENDACIONES PARA CADA CASO

Enviar copias de los informes técnicos a:

1. **Consejo Profesional Nacional de Ingeniería - COPNIA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias identifique la responsabilidad del curador en tanto al componente de ingeniería aprobado y realice la respectiva acción disciplinaria.
2. **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y Profesiones Auxiliares - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias identifique la responsabilidad del curador y realice la respectiva acción disciplinaria en tanto a los hallazgos realizados.
3. **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 respecto de los hallazgos realizados y adelante los procesos disciplinarios si se considera pertinente frente a la función realizada por el Curador Urbano.
4. **Superintendencia de Industria y Comercio**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde sus competencias de protección a los derechos del consumidor inicie las actuaciones que considere correspondientes.
5. **Oficina de infracción urbanística control preferente de la Secretaría de Gobierno Distrital**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia de ejercer el control urbano, inicie las actuaciones correspondientes y verifique si el uso desarrollado en los inmuebles objeto de los actos administrativos estudiados, corresponde al aprobado en las respectivas Licencias de Construcción, como uso Dotacional, Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala vecinal.
6. **Alcaldía Local**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia de ejercer el control urbano, inicie las actuaciones correspondientes y verifique si el uso desarrollado en los inmuebles objeto de los actos administrativos estudiados, corresponde al aprobado en las respectivas Licencias de Construcción, como uso Dotacional, Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala vecinal, e igualmente corroborar los mínimos de evacuación y condiciones de accesibilidad a personas de movilidad reducida, propios del uso aprobado en la licencia de construcción.
7. **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, con el fin de determinar conjuntamente cual sería el proceso jurídico

a seguir y las acciones a tomar, respecto de los hallazgos encontrados en cada uno de los actos administrativos estudiados.

8. **Secretaría Distrital de Integración Social**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin que inicie las actuaciones que considere correspondientes en los aspectos relacionados con ejercer acciones de prevención y protección para la población vulnerable de la ciudad, y la afectación que esta situación pueda tener en el marco de la vulneración de los derechos de dicha población.
9. **Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin que inicie las actuaciones que considere correspondientes en los aspectos relacionados a definir acciones de prevención y control de las actuaciones de constructores, en tanto que si bien, el uso aprobado no es el de vivienda, el uso que se intenta enajenar por parte de algunos proyectos si corresponde al de vivienda.
10. **Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, con el fin que inicie las actuaciones que considere necesarias dentro de sus competencias, respecto de los hallazgos encontrados y del riesgo que puedan representar para la comunidad en general las edificaciones construidas en dichas condiciones.
11. **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, con el fin que inicie las actuaciones que considere necesarias dentro de sus competencias, respecto a la verificación de los usos desarrollados en los predios estudio de caso.
12. **Secretaría Distrital de Hacienda- SDH** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, con el fin que inicie las actuaciones que considere necesarias dentro de sus competencias, respecto a la aplicación de las tarifas correspondientes a los diferentes mecanismos de financiación de la ciudad, conforme a los usos desarrollados, diferentes a los aprobados, de los casos estudiados.
13. Cerrar los casos 2231, 2232, 2233, 2235, 2236, 2237

ACCIONES RECOMENDADAS

La Secretaría Técnica de la Comisión de Curadurías de Veedurías Urbanas de Bogotá, recomienda iniciar las siguientes Mesas de Trabajo con el fin de realizar un seguimiento, prevención y acciones correspondientes:

1. **Oficina de infracción urbanística control preferente de la Secretaría de Gobierno Distrital** para iniciar el control urbano correspondiente, respecto al seguimiento del desarrollo de usos no aprobados en las licencias de construcción, tomando como herramienta el ceso predial que permita hacer las inspecciones correspondientes.
2. **Alcaldías Locales** para iniciar el control urbano correspondiente, respecto al seguimiento del desarrollo de usos no aprobados en las licencias de construcción y a la verificación de los permisos de ocupación de los establecimientos de uso dotacional, con el fin de corroborar los mínimos de evacuación y condiciones de accesibilidad a personas de movilidad reducida, propios del uso aprobado en la licencia de construcción.
3. **Superintendencia de Industria y Comercio** para iniciar las investigaciones correspondientes respecto a la promoción de los proyectos como usos diferentes, y desarrollar las estrategias preventivas de inspección y control que sean necesarias.
4. **Superintendencia de Notariado y Registro** para iniciar el seguimiento de las actuaciones en contra de los Curadores inmersos en los casos estudiados durante la gestión.
5. **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación** para poner en conocimiento el estudio de caso y verificar si existen acciones jurídicas alternativas.
6. **Secretaría Distrital de Integración Social** para poner en conocimiento el estudio de caso y se tomen acciones de prevención, seguimiento y control o las que considere correspondientes en los aspectos relacionados con ejercer

acciones de prevención y protección para la población vulnerable de la ciudad, y la afectación que esta situación pueda tener en el marco de la vulneración de los derechos de dicha población.

7. **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital:- UAECD**, para iniciar la verificación de los usos desarrollados en los predios en los cuales se han aprobado los usos Dotacional, Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala vecinal.

8. **Secretaría Distrital de Hacienda** para iniciar las estrategias de verificación de la aplicación de las tarifas correspondientes a los diferentes mecanismos de financiación de la ciudad, conforme a los usos desarrollados, diferentes a los aprobados en los predios en los cuales se han aprobado los usos Dotacional, Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala vecinal.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

BALANCE 2020-2023

En el periodo comprendido entre el año 2020 a 2023, la Secretaría Técnica de la Comisión, ha dispuesto la apertura de 211 CASOS discriminados de la siguiente manera:

CASOS APERTURADOS AÑO 2020	32
CASOS APERTURADOS AÑO 2021	60
CASOS APERTURADOS AÑO 2022	72
CASOS APERTURADOS AÑO 2023	47
TOTAL CASOS APERTURADOS 2020 A 2023	211
CASOS DE VIGENCIAS ANTERIORES	8
TOTAL CASOS	219

Con la apertura de dichos casos, la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, ha logrado identificar que los temas de mayor interés para la ciudadanía fueron:

- EDIFICABILIDAD Y USOS APROBADOS EN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.
- MODIFICACIONES DE LICENCIAS MEDIANTE ACTAS DE ASAMBLEAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- SOLICITUDES DE LICENCIAS EN CERROS ORIENTALES.
- ÁREAS APROBADAS EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

En el periodo comprendido entre el año 2020 al 2023, se, han realizado 45 SESIONES de comisión en las cuales se dispuso a cerrar con votación favorable por parte de los miembros que conforman la comisión 201 CASOS tal y como se relacionan en las siguientes tablas

NUMERO DE SESIONES REALIZADAS				45			
NUMERO DE SESIONES ORDINARIAS				44			
NUMERO DE SESIONES EXTRA ORDINARIAS				1			
NÚMERO DE CASOS CERRADOS				201			
NÚMERO DE CASOS NO AJUSTADOS				47			
CASOS AJUSTADOS				154			
AÑO 2020		AÑO 2021		AÑO 2022		AÑO 2023	
SESIONES	CASOS	SESIONES	CASOS	SESIONES	CASOS	SESIONES	CASOS
01 - 20 20	0	01 - 20 21	3	01 - 20 22	3	01 - 20 23	2
02 - 20 20	4	02 - 20 21	4	02 - 20 22	4	02 - 20 23	8
03 - 20 20	0	03 - 20 21	5	03 - 20 22	4	03 - 20 23	8
04 - 20 20	1	04 - 20 21	6	04 - 20 22	7	4 - 20 23	3
05 - 20 20	3	05 - 20 21	4	05 - 20 22	6	5 - 20 23	3
06 - 20 20	2	06 - 20 21	3	06 - 20 22	8	6 - 20 23	3
07 - 20 20	4	07 - 20 21	5	07 - 20 22	8	7 - 20 23	0
08 - 20 20	4	08 - 20 21	11	08 - 20 22	6	8 - 20 23	5
09 - 20 20	5	09 - 20 21	7	09 - 20 22	4	9 - 20 23	6
10 - 20 20	5	10 - 20 21	6	EXTRAORDINARIA	1	10 - 20 23	9
TOTAL SESIONES	34	TOTAL SESIONES	55	20 - 20 22	7	11 - 20 23	11
NO AJUSTADOS	4	NO AJUSTADOS	6	11 - 20 22	4	12 - 20 23	0
				12 - 20 22	5	TOTAL SESIONES	55
				TOTAL SESIONES	55	NO AJUSTADOS	27
				13	03		
				AJUSTADOS	52		
				NO AJUSTADOS	10		

18 CASOS pendientes por presentar de los cuales 8 CASOS, quedan con información para estudio.

Teniendo en cuenta los 201 CASOS que se han cerrado en las diferentes sesiones, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, dio cumplimiento a cada una de las recomendaciones, enviando las comunicaciones junto con los insumos que quedaron establecidos y aprobados en cada uno de los informes técnicos. En relación a los 47 CASOS que se encontraron NO AJUSTADOS, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, puso en conocimiento a las autoridades competentes (Concejos Profesionales y la Superintendencia de Registro y Notariado), con el fin de que se tomaran las acciones que hubiese a lugar de acuerdo a sus competencias.

Cabe aclarar que, a lo largo de la gestión realizada, se han convocado diferentes mesas de trabajo y comunicaciones para garantizar el seguimiento de las investigaciones que se adelantan en relación a los hallazgos evidenciados en los informes técnicos.

Es pertinente mencionar que durante la gestión comprendida entre el año 2020 y 2023, se realizaron las siguientes actuaciones:

- Seguimiento a las quejas instauradas por los ciudadanos.
- Control y seguimiento a los casos aperturados para estudio por parte del equipo técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá.
- Definición de casos prioritarios, con el fin de adelantar su estudio e iniciar las acciones a las que hubiese lugar de acuerdo con las funciones establecidas a la comisión de veedurías a las curadurías urbanas de Bogotá.
- Formulación de un plan de trabajo, estableciendo fechas para la presentación de los casos en las sesiones de la Comisión.

La Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá a través de las diferentes gestiones generó los siguientes logros:

- Creación e implementación del formato PM05-FO700 denominado "formato de observaciones de apertura para casos", el cual tiene como fin tipificar las quejas recibidas por los ciudadanos relacionados en temas de licencias de construcción. Dicho formato permite crear indicadores sobre los estudios adelantados por parte del Equipo Técnico de la Comisión.
- En aras de fortalecer la colaboración entre la Superintendencia de Notariado y Registro y la Secretaría Distrital de Hábitat en los asuntos que le competen a la Comisión de Veeduría de las curadurías de Bogotá D.C, se adelantaron diferentes mesas de trabajo
- A la fecha el equipo técnico de la Comisión, logro poner al día los casos que se encontraban en espera de estudio, esto ha permitido brindar respuesta oportuna a las quejas instauradas por los ciudadanos.

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

No se presenta ninguna proposición por parte de los comisionados.

4. 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.

5. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. Cerrar Caso 2231
2. Cerrar Caso 2233
3. Cerrar Caso 2236
4. Cerrar Caso 2237
5. Cerrar Caso 2232
6. Cerrar Caso 2235
- 7.

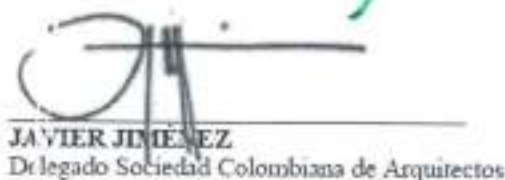
Siendo las 9:40 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



NAYLA MILENA RANGEL
Secretaría Distrital del Hábitat



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

Proyectó: Elizabeth Marciales Daza - Arquitecta Contratista - CVCUB / SIVC
Revisó: Laura Garay Castellanos - Arquitecta Contratista - CVCUB / SIVC