

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ**ACTA No. 04-2021****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 26 de mayo del año 2021**HORA:** 7:00 a.m. hasta las 8:51 p.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros		X	Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
Johana Andrea Salomón Castro	Comisionada	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Nadya Milena Rangel	Comisionada	Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

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

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Matilde Isabel Silva Gómez	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	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Miguel Ángel Andrade	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Adriana Vergara Sánchez	Contratista Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat
Néstor Wilson Vanegas	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Presentación y aprobación plan de trabajo segundo trimestre 2021
3. Socialización del estudio de los casos
 - 3.1 Caso 1971
 - 3.2 Caso 2022
 - 3.3 Caso 2024
 - 3.4 Caso 2104
 - 3.5 Caso 2105
 - 3.6 Caso 2106
4. Propositiones y varios

DESARROLLO:**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

El día 26 de mayo del año 2021 siendo las 7:10 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Javier Jiménez - Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos

Gustavo Perry - Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

Johana Andrea Salomón Castro - Personera Delegado para la Movilidad y la Planeación Urbana

Nadya Milena Rangel – Secretaria Distrital del Hábitat.

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

Teniendo en cuenta que asistieron cuatro de los cinco comisionados, existió el quorum necesario para sesionar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.9.1, del Decreto 1077 de 2015 y en el reglamento interno de la Comisión.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PLAN DE TRABAJO SEGUNDO TRIMESTRE 2021

En cumplimiento a la resolución 233 de 2018 "...lineamientos para el funcionamiento, operación seguimiento e informes e las Instancias de Coordinación de distrito Capital..." y en consideración a lo dispuesto en el Acuerdo 001 de 2019 "...por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá...", la Secretaria Técnica de la Comisión propone el siguiente plan de trabajo:

	NUMERO DE CASO ASIGNADO	MES PRESENTACION	SESION
1	2029	MARTES 29 DE JUNIO	SESION 5 DE 2021
2	2103	MIERCOLES 28 DE JULIO	SESION 6 DE 2021
3	2107	MARTES 29 DE JUNIO	SESION 5 DE 2021
4	2108	MARTES 29 DE JUNIO	SESION 5 DE 2021

5	2109	MIERCOLES 28 DE JULIO	SESION 6 DE 2021
6	2110	MARTES 29 DE JUNIO	SESION 5 DE 2021
7	2111	MARTES 29 DE JUNIO	SESION 5 DE 2021
8	2112	MARTES 29 DE JUNIO	SESION 5 DE 2021
9	2113	MIERCOLES 28 DE JULIO	SESION 6 DE 2021
10	2114	MIERCOLES 28 DE JULIO	SESION 6 DE 2021
11	2115	MIERCOLES 28 DE JULIO	SESION 6 DE 2021

NOTA:

La presentación de los casos estará sujeta a la disponibilidad de recursos presupuestales. De igual manera se realizará la citación de la sesión cinco (5) días hábiles antes de cada comisión para confirmar la disponibilidad de agenda, razón por la cual dicha programación podrá estar sujeta a cambios.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados asistentes a la presente comisión aprueban el plan de trabajo propuesto por la secretaria Técnica de la Comisión.

3. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS**3.1**

**CASO No. 1971
PROYECTO KAIROS
CL 15 SUR 7B 02**

DATOS GENERALES

INTERESADO: Amanda Sabogal Gómez – Vicepresidenta JAC, Barro Sosiego
Personería de Bogotá

RADICADO: 1-2019-46495 del 23 de diciembre de 2019.
Correo electrónico 7 de octubre radicado de la Personería delegada para la Movilidad y la Planeación urbana.

CURADOR: Ruth Cubillos Salamanca – Curador Urbana No. 1

SOLICITUDES: SLC 18-1-1333 del 9 de mayo de 2018

TIPO DE TRÁMITES:	SLC 18-1-2758 del 7 de septiembre de 2018 SLC 18-1-3270 del 12 de octubre de 2018 SLC 11001-1-19-1043 del 3 de abril de 2019 Licencia de Urbanización Modificación de licencia de urbanización vigente y Licencia de Construcción Movimiento de tierras
LICENCIAS:	Modificación de licencia vigente de construcción RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018 LC 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 RES 18-1-1093 del 26 de noviembre de 2018 LC 11001-1-19-1957 del 29 de julio de 2019
MODALIDADES:	Desarrollo Obra Nueva Modificación
PROYECTO:	KAIROS
USO:	Vivienda Multifamiliar VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 15 SUR 7B 02
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Sosiego
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016, 382 de 2004, Decreto 327 de 2004
UPZ:	UPZ 33 Sosiego- Localidad de San Cristóbal

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Personería de Bogotá allega a esta Comisión, oficio de radicado No 1-2019-46495 donde se da traslado a la solicitud de la ciudadana Amanda Sabogal Gómez quien tiene las siguientes inquietudes:

"(...) me permito solicitar a esa personería la intervención inmediata para el sellamiento de la obra Proyecto Kairos de la Constructora Conisa Ramón H., que se adelanta en la calle 15 Sur N° 1-19-0324, por las situaciones irregulares de la licencia de urbanismo y construcción N° 1-19-0324 de 2019, otorgada por la Curaduría Urbana N° 1, que también viola la edificabilidad y volumetría."

Consecuentemente se solicita la investigación a la Curaduría Urbana N°1, por otorgar una licencia que viola la normatividad urbanística establecida en el Decreto Reglamentario N° 382 de 2004, claramente determinada en la ficha normativa del sector, que es de tan solo dos (2) pisos y la licencia se otorgó para dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, bajo el argumento de entregar "Cesión adicional de suelo", quedando claro que la construcción se adelanta bajo la irregularidad de ocupación de área protegida de la ronda hídrica del Río Fucha, aprovechando el mal alindamiento de ronda, realizado por la Empresa de Acueducto, y el desconocimiento de la autoridad ambiental, Secretaría Distrital de Ambiente del Decreto 2245 de 2017 reglamentario sobre rondas hídricas y el Decreto Distrital 190 de 2004 (...) favoreciendo así la comisión de delitos ambientales como lo es, obras de alto impacto permanente en la ronda hídrica y robo de ronda hídrica. (...)

Investigar a la Curaduría Urbana N° 1 y a la Secretaría Distrital de Planeación, por permitir la expedición de la licencia 1-19-0324 de 2019, que viola la edificabilidad y volumetría (...) bajo la figura (Sección Adicional del Suelo) dejamos constancia que esta sección corresponde a que el proyecto toma áreas de la ronda hídrica y del parque varial, y después entrega parte de ellas, como sección adicional. (...)"

Adicionalmente, la ciudadana adjunta una la respuesta de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación, a una solicitud de información del predio Calle 15 Sur 7B-02, donde se concluye:

" (...) revisado el predio con nomenclatura catastral Calle 15 Sur N° 7B -2 y CHIP AAA0001WWEF, se encuentra señalado en la plancha 41 C del Acuerdo 6 de 1990, como Inmueble Institucional, con polígono C-M-II (C=Conservación Urbanística, M=Múltiple y II=Inmueble Institucional) ."

" (...) Conforme a la información obtenida del estudio del predio, es preciso remitirse a las normas para el uso dotacional, definidas en el numeral 1 del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 el cual señala:

Artículo 344. Normas para el uso dotacional (artículo 333 del Decreto 619 de 2000.

1. *Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del uso del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales (Subrayado fuera de texto). (...)"*

" (...) el predio objeto de estudio se encuentra señalado como Inmueble Institucional por el Acuerdo 6 de 1990, lo cual le da la condición de permanencia, al cumplir con una de las cuatro condiciones necesarias, por tanto debe mantener el uso dotacional (...)"

" (...) el predio cuenta con la condición de permanencia del uso dotacional descrita en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, por lo cual debe mantener el uso dotacional, es decir, los únicos usos permitidos son los dotacionales contemplados para el Área de Actividad Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, Zona Residencial Exclusivo señalados en el Cuadro Anexo N° 1 del Decreto Distrital 120 de 2018, por tanto, no sería viable desarrollar un proyecto de vivienda independientemente de quien lo desarrolle."

Por otro lado, mediante correo electrónico del 7 de octubre del 2020, la Personería de Bogotá, traslada una solicitud desde la Personería Local de San Cristóbal, donde la comunidad se refiere a presuntas inconsistencias en la expedición de la licencia de Urbanismo y Construcción en cuanto a posibles incumplimientos de orden ambiental con respecto a la ronda río Fucha en el sector aledaño, alturas permitidas, zonas de cesiones, invasiones a la estructura ambiental, entre otras:

" (...) estamos asombrados de ver que el Instituto de crédito territorial INCREDIAL construyó las casas del barrio hace más de 50 años y dejándonos un parque para los residentes, el cual fue invadido y ahora vendido parte del terreno para su proyecto, disminuyendo nuestro parque en más del 70% del terreno.

En el año 2018 el acueducto efectuó la acometida de acueducto y alcantarillado por la carrera octava, motivo por el cual los residentes nos oponemos a que ustedes efectúen el cierre parcial de lo que nos queda de parque, nos acogemos al artículo 8 de la Constitución Nacional "Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación (...)"

Por último, mediante el oficio radicado adjunto a esta solicitud, por parte de la comunidad se hace la siguiente solicitud:

" (...) le solicitamos su intervención como Personera Delegada para la Protección del Ambiente, Asuntos Agrarios y Rurales, sea suspendida en el menor tiempo posible, la obra de construcción que se adelanta en la Carrera 8 con Calle 15 Sur (costado sur río Fucha), barrio Sosiego, teniendo en cuenta que se están construyendo dos torres de apartamento de 17 pisos cada una.

Hacemos esta petición teniendo en cuenta que se está invadiendo la Zona de Manejo y Protección Ambiental del río Fucha (ZMPA) y su ronda ecológica Principal de Bogotá, la cual es una zona de protección, conservación y recuperación. Además, esta zona hace parte del Parque Lineal y paisajístico del Fucha (...)"

HECHOS

- El 9 de mayo de 2018 bajo el radicado No. SLC 18-1-1333 ante la Curaduría Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca se solicitó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el uso de Vivienda Multifamiliar VIS en el predio de la CL 15 SUR 7B-02.
- El 06 de septiembre de 2018 mediante Resolución N° RES 18-1-0690 del 06 de septiembre de 2018 la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca, resuelve: *ARTICULO 1: Aprobar la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN KAIROS, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 15 S 7 B 02(...)*
- *ARTICULO 3º LICENCIA QUE SE CONCEDE*
- *Conceder a la sociedad CONINSA RAMON H. S.A. identificada con NIT 890911431-1, representado legalmente por el señor JOSE FERNADO PAEZ ARCINIEGAS, identificado con cédula de ciudadanía número 12.126.794 de Neiva, sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO KAIROS, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 15 S 7 B 02 (Actual), CHIP AAA0001WWEF, según consta en Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S-963520, Licencia de Urbanización, para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KAIROS, a desarrollarse en el predio antes citado. La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 18-1-1333(...)*
- El 7 de septiembre de 2018 bajo el radicado No. SLC 18-1-2758 ante la Curaduría Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca se solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el uso de Vivienda Multifamiliar VIS en el predio de la CL 15 SUR 7B-02.
- El 12 de octubre de 2018 mediante radicado 18-1-3270 se realiza solicitud para autorización de Movimiento de Tierras para el lote ubicado en la Calle 15 Sur 7B 02.
- El 26 de noviembre de 2018 la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca mediante RES 18-1-1093 de fecha 26 de noviembre de 2018 ejecutoriada el 29 de noviembre de 2018 se otorga autorización para movimiento de tierras para el predio ubicado en la CL 15S 7B 02 (ACTUAL), "(...) para realizar labores de despeje y nivelación, que de acuerdo al Estudio presentado corresponde a un volumen de 668,35 m³ de relleno en tierras varias con escombros con una altura que varían entre 0.0m y 0.085m a partir de la superficie actual del terreno y al interior de los linderos del predios. (...)"
- El 5 de febrero de 2019 la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca mediante acto administrativo 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 ejecutoriada el 20 de febrero de 2019 resuelve "(...) aprobar la modificación del proyecto Urbanístico denominado Urbanización Kairos, para el predio localizado en la CL 15 Sur N| 7B 02, Localidad de San Cristóbal, Bogotá D.C., aprobado mediante resolución N° RES 18-1-0690 del 06 de septiembre de 2018, en el sentido de modificar el mecanismo para adelantar el cumplimiento de la obligación de prever como mínimo un 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario VIP, la cual se cumplirá mediante el pago a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá -ERU.(...)"
- Adicionalmente, se aprueba la "(...) Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el predio ubicado en la CL 15 Sur N° 7B 02 (Actual, Manzana única, Lote único de la Urbanización KAIROS, de la Localidad de San Cristóbal, D.C., (...)" para uso de Vivienda Multifamiliar (240 unidades) VIS.
- El 3 de abril de 2019 bajo el radicado No. SLC 11001-1-19-0343 ante la Curaduría Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca se solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación de Licencia Vigente, para el uso de Vivienda Multifamiliar VIS en el predio de la CL 15 SUR 7B-02.
- El 29 de julio de 2019 la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca mediante acto administrativo 11001-1-19-1957 del 29 de julio de 2019 con fecha de ejecutoria de 2 de agosto de 2019, se otorga "(...) MODIFICACIÓN DE LICENCIA (VIGENTE) de construcción, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 15 S 7 B 02 (ACTUAL) (...) para la modificación del volumen del equipamiento comunal que

consiste en la modificación del diseño interior del cuarto de baja tensión, media tensión y la sub estación eléctrica y se amplía el área de este último espacio en 2.03 m2(...)"

- El 6 de febrero de 2020 mediante solicitud realizada por correspondencia 200272, se solicita "ACLARACIÓN A PRECISIONES CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN URBANÍSTICA N° RES 18-1-0690 DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018, MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN N° 11001-1-19-0324 DEL 5 DE FEBRERO DE 2019, OTORGADA AL DESARROLLO URBANÍSTICO "KAIROS" DEL PREDIO SAN JOSÉ NUMERO DOS (2) – LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL DE BOTA, D.C. DE LA CALLE 15 SUR N° 7B-02 DE LA CIUDAD,..."
- El 25 de febrero de 2020 la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Jeaneth Cubillos Salamanca mediante acto administrativo 11001-1-20-0550 del 25 de febrero de 2020 sin fecha de ejecutoria, se resuelve "(...) aclarar el cuadro de áreas contenido en el plano CUI5C47/4-01 adoptado mediante acto administrativo 11001-1-19-0324 del 05 de febrero de 2019, en el sentido de precisar las denominaciones de las áreas e incluir un ítem denominado Área Efectiva de Traslado de Cesión de Parque en Zona de Manejo y Preservación Ambiental Rio Fucha *** y además precisar y ampliar las notas que permiten entender la cuantificación del área de cesión (...)"

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Urbanización inicial para el predio de la CL 15 SUR 7B 02, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), y Decreto Distrital 382 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 33, SOSIEGO, ubicada en la localidad de San Cristóbal."

ANÁLISIS

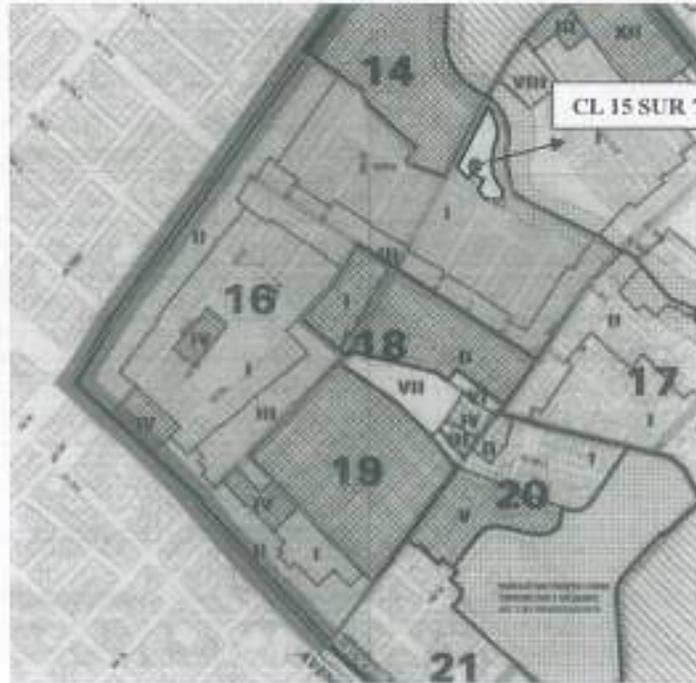
DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO

De acuerdo al Decreto 1077 de 2015, los tratamientos urbanísticos (...) Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función

de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral (...) Por lo anterior, al remitirse al Decreto Distrital 382 de 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 33, SOSIEGO, ubicada en la localidad de San Cristóbal, se encontró lo siguiente:



Delimitación de la UPZ N° 33 Sosiego.
Plancha de Usos permitidos.



Localización del predio CL 15 S 7B-02 en el Sector Normativo 16.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 382 de 2004, el predio se encuentra en el sector normativo 16, el cual se reglamenta bajo la Actividad RESIDENCIAL, como una zona RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, y se reglamentó como un tratamiento de CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA. Para el sector normativo, el decreto hace las siguientes observaciones:

"(...) -Artículos 341 y 370 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT) y decreto reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

-FICHAS REGLAMENTARIAS (planchas 2 y 3) EL PRESENTE DECRETO."

Por otro lado, es necesario remitirse al Artículo 344 del Decreto 190 de 2004:

"(...)

Artículo 344: Normas para el uso dotacional (artículo 333 del Decreto 619 de 2000).

1. Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.

Handwritten signature or mark.

2. Localización de usos dotacionales. Los usos dotacionales de escala vecinal se permiten en la totalidad de las áreas de actividad reglamentadas. Cuando se ubiquen en zonas industriales o de minería, deberán ajustarse a las condiciones que señale el Departamento Administrativo del medio Ambiente (DAMA). Los de escalas zonal se permiten en las áreas de actividad dotacionales, en las de comercio y servicios, y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las Zonas Residenciales, según condiciones señaladas en el cuadro anexo N° 2 "Clasificación de usos del suelo". Los nuevos usos dotacionales de escala metropolitana requieren de un Plan de Implantación que será aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), para definir su localización específica, condiciones particulares de control de impactos urbanísticos y demás normas requeridas.

3. Localización de equipamientos vecinales en cesiones públicas para Parques y equipamientos. Se rigen por lo dispuesto en el sistema de espacio público.

4. Localización de las sedes de la administración pública y servicios públicos.

a. Las sedes de la administración pública y servicios públicos de escala urbana y metropolitana se permiten dentro de la Pieza Centro Metropolitana en los siguientes lugares:

1. En el Centro Tradicional: en las Áreas de Actividad Central.
2. En el Eje Occidente: en las Zonas de Servicios Empresariales, Zonas de Servicios Empresariales e Industriales, Zonas de Comercio Cualificado, en las Zonas Industriales, en las Áreas Urbanas integrales Múltiples; en las Zonas de Comercio Cualificado y en las Áreas de Actividad Dotacional.
3. En el Centro Internacional: en la Zona de Servicios Empresariales.
4. En las centralidades de primer nivel - delimitadas como zonas de comercio cualificado en Restrepo, Plaza de las Américas, Fontibón y Ferias.
5. Los talleres y bodegas de las sedes de la administración pública y los servicios públicos, se permiten en las zonas de servicio al automóvil, zonas de comercio pesado y en las zonas industriales.

b. Las dependencias con atención al público de las embajadas, consulados y organismos internacionales se permiten en las zonas de comercio y servicio.

Parágrafo 1. Se exceptúan de la norma de permanencia del carácter dotacional todos los inmuebles a los que se les asigne temporalmente servicios de Administración Pública.

Parágrafo 2. (Adicionado por el artículo 229 del Decreto 469 de 2003). La clasificación y subclasificación de usos dotacionales, así como la definición de escalas, lineamientos generales de localización y sus condiciones específicas de funcionamiento, podrán ser precisadas y complementadas mediante la formulación y adopción del correspondiente Plan Maestro.

Parágrafo 3. (Adicionado por el artículo 229 del Decreto 469 de 2003). Las fichas normativas permitirán la localización de usos dotacionales de escala metropolitana únicamente en los sectores definidos por el cuadro anexo No. 2 cumpliendo con las condiciones específicas reguladas en dicho cuadro.

(...)"

Lo anterior se señala debido a que en la Plancha 4C Plano oficial de zonificación y tratamientos, Acuerdo 6 de 1990, se encontró lo siguiente:



Plancha 4C. Acuerdo 6 de 1990

De acuerdo a las convenciones de la Plancha 4C Plano oficial de zonificación y tratamientos, Decreto N° 920 de 29 de Dic de 1994, el polígono donde se encuentra el predio ubicado en la CL 15 SUR 7B 02 está identificado bajo el tratamiento C (Consolidación) en Área de Actividad y Zonas M (Múltiple) y además se identifica como II Inmueble Institucional.

Adicionalmente, de acuerdo a la Plataforma Territorial de Equipamientos de la Base de Datos Geográfica B.D.G.C. de la Secretaría de Planeación Distrital, el predio ubicado en la CL 15 SUR 7B 02 figura como Equipamiento con código 2-0520, "ASOCIACIÓN FEMENINA PARA EL BIENESTAR FAMILIAR MIGDONIA BARÓN RESTREPO", la cual según el cuadro anexo No.2. "Clasificación de usos del suelo", corresponde a un Equipamiento Colectivo con las siguientes características:

TIPO: Bienestar Social

DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE SERVICIO: Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.

ESCALA: ZONAL

Cabe señalar que de acuerdo al artículo 234 del Decreto 190 de 2004 se define la escala zonal para un equipamiento urbano así:

"(...)

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.

(...)"

El anterior análisis se realizó teniendo en cuenta el oficio de radicado 1-2020-27234 de la Secretaría Distrital de Hábitat, y 2-2020-40307 de la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se concluye que el "predio objeto de estudio tiene la condición de permanencia del uso dotacional señalada en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 porque se encuentra señalado como Inmueble Institucional en el Acuerdo 6 de 1990, por lo cual debe mantener el uso dotacional."

Por todo lo anterior es posible determinar que, aunque en la ficha reglamentaria de la UPZ N° 33 Sosiego no se consideró el predio como institucional, el artículo 344 del Decreto 190 de 2004 dispone como una de las normas del uso dotacional la condición de permanencia, "(...) los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.(...)" se considera pertinente definir al predio ubicado en la CL 15 SUR 7B 02 le aplica el tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales, por tanto se rige bajo 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 UPZ, las disposiciones que orientan la formulación de los Planes Directores, PI, PRM y se dictan otras disposiciones.

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO PROYECTO URBANÍSTICO KAIROS – RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Urbanización expedida, junto con el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca para la SLC 18-1-1333 del 29 del 09 de mayo de 2018 con Licencia de Urbanismo No. RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018 ejecutoriada el 19 de septiembre de 2018, no se expidió de acuerdo a la normativa vigente al momento de su solicitud aplicable al predio ubicado en la CL 15 SUR 7B 02 por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos NO SE AJUSTA a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

Para el proyecto Kairos, mediante la RES 18-1-0690 se aprobaron las normas generales y específicas a partir de la siguiente información:

ARTÍCULO 8º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

1. ZONIFICACIÓN SEGÚN UPZ 33 SOSIEGO y P.O.T.

Sector Normativo: 16

Subsector de Usos: 1

Subsector de Edificabilidad: A

Área de Actividad: Residencial

Zona: Delimitada de Comercio y Servicios (Residencial Exclusivo)

Tratamiento de Desarrollo (Predio urbanizable no urbanizado)

En la Resolución, se confirma que a partir de la designación del predio como Tratamiento de Desarrollo se dieron los lineamientos con los cuales se desarrollaría posteriormente un proyecto arquitectónico. Entre las normas volumétricas establecidas, se encuentran las siguientes:

4.2 INDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

INDICE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0.28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0.33 sobre área neta urbanizable.

El índice de ocupación para los predios con usos dotacionales resultará de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación, según sea el caso, y no serán superiores a 0.45 del área neta urbanizable o de 0.28 del área neta urbanizable para la escala vecinal.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del Índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, al predio en que se desarrolla el proyecto URBANIZACIÓN KAIROS, le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 2	1,00	2,00	2,00

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El área de construcción para el Índice de construcción de 2,0 corresponde a: 9.047,40 m² sobre Área Base para Cálculo de Índices.

El área de construcción para el Índice de Construcción de 1,0 corresponde a: 4.523,70 m² sobre Área Base para Cálculo de Índices.

Área de construcción adicional: 4.523,70 m²

El área construida adicional se obtiene de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 numeral 3 del Decreto 327 de 2004, como se indica en el siguiente cuadro:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO

ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FÓRMULA COMPENSACIÓN	CESIÓN ADICIONAL M ²
	ÍNDICE	M ²		
4.523,70	1.0	4.523,70		
	0.50	2.261,85	1 M ² CA/20 M ² EDIF	113,09
	0.50	2.261,85	0.75 CA/20 M ² EDIF	84,82
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.0	9.047,40		197,91

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

De acuerdo al artículo 26 del decreto 327 de 2004, mediante el cual se regula el tratamiento de desarrollo, la edificabilidad de predios donde se desarrolle vivienda multifamiliar que se lleven a cabo bajo el sistema de agrupación de vivienda y que no estén sujetos a la formulación y adopción de un Plan Parcial, es la resultante de aplicar las normas volumétricas, estándares de habitabilidad, equipamiento comunal privado, índices de ocupación e índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano adoptado por el decreto 469 de 2003 denominado "Índices de Desarrollo" y este cuadro:

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
RANGO 1	-Sobre corredores regionales de integración -Sobre ejes de la malla vial arterial principal -En áreas de la ciudad consolidada	IC: 1,00	IC: 2,75
RANGO 2	-En áreas de la ciudad consolidada	IC: 1,00	IC: 2,00
RANGO 3	-En áreas en proceso de consolidación	IC: 1,00	IC: 1,75



Plano Indices de Desarrollo.
Compilado decreto 190 de 2004.

De acuerdo al análisis anterior, el predio efectivamente se encuentra señalado como Rango 2 en el Plano 18: Índices de Desarrollo, que corresponde a las áreas de la ciudad consolidada.

Con base en estos lineamientos, mediante la RES 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 aprobó Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, con las siguientes características en cuanto a volumetría:

2. CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área del Lote	3.273,76 M2
Área Neta Urbanizable	4.523,70 M2
Área del Primer Piso	909,94 M2
Área de Pisos Restantes	10.306,22 M2
Área Total Construida	11.216,16 M2
Área Libre	2.363,82 M2

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

I.O.	0,20
I.C.	2

5. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	15 y 2
Altura en Metros	36.10 Y 6.70 Mts
Sótanos	0
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	3.10 Mts Nivel de Terreno
Antejardín	3.00 Mts X KR 8 (Equipamiento) 7.00 Mts X KR 8 (Torre)
Voladizo	0.00 Mts X KR 8

CUADRO DE ÁREAS KAIROS - VIVIENDA 15 PISOS -VIS		
DESCRIPCIÓN	NORMA	PROYECTO
ÁREA BRUTA LOTE		6554.00
ÁREA BRUTA URBANIZABLE		4898.78
ÁREA ÚTIL		3278.74
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (VIVIENDA + SALÓN COMUNAL+PP)		11214.74
ÁREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO (OCCUPACION)		501.94
ÁREA LIBRE PRIMER PISO		2363.60
ÁREA CONSTRUIDA POR DE ARRIBA		10304.22
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE	2.00	9047.39
ÁREA DE OCCUPACION PROYECTADA	2.00	7363.24
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	NORMA	PROYECTO
NUMERO DE TORRES 15 PISOS		2
NUMERO DE PISOS		17
TOTAL APARTAMENTOS		340
ÁREA VIVIENDA		8895.00
ÁREA DE CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS		1871.00
RELACION CIRCULACION / AREA VERDE		0.21
ÁREA PARA INDICE	NORMA	PROYECTO
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA		8895.00
ÁREA EDIFICIO COMUNAL (PISO 2 EN ADELANTE)		114.13
ÁREA DE CIRCULACION Y PUNTOS FIJOS COMUNALES PARA VIVIENDA		64.74
TOTAL AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION		9043.87

Del análisis anterior, se observa que el área totalizada para el índice de construcción, que de acuerdo al Decreto 080 de 2016, corresponde al área total construida que, para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos; corresponde a 9043 m², que corresponde a un área menor al resultante del índice de construcción reglamentado de 2.0 que es 9047.39 m², los cuales el constructor dividió en 15 pisos sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas volumétricas de antejardines y aislamientos permitidos por la norma y por la misma resolución.

Como conclusión de este ítem, es pertinente decir, que si bien los 15 pisos de altura de las 2 torres, como resultado de la distribución de la edificabilidad máxima permitida se encuentra dentro de lo estipulado en la Resolución 18-1-0690 y de las normas que rigen el tratamiento de desarrollo, no es aplicable para el predio en estudio dado que el tratamiento del mismo corresponde al Tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales, como se analizó previamente, al cual se le debió aplicar la normativa estipulada en el correspondiente Plan Maestro para Equipamientos.

ZONAS DE CESION INVASION DE PARQUE

Respecto al aparte de la queja donde los vecinos aducen lo siguiente:

Es atención a su oficio dirigido a los residentes del barrio El Sosiego, referente al proyecto de vivienda Katros de interés social de 14 pisos, realmente estamos asombrados de ver que el Instituto de crédito territorial INCREDIAL, construyó las casas del barrio hace más de 50 años y dejándonos un parque para los residentes, el cual fue invadido y ahora vendido parte del terreno para su proyecto, disminuyendo nuestro parque en más del 70% del terreno.

En el año 2018 el acueducto efectuó la acometida de acueducto y alcantarillado por la carrera octava, motivo por el cual los residentes nos oponemos a que ustedes efectúen el cierre parcial de lo que nos queda de parque, nos acogemos al artículo 8 de la Constitución Nacional "Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación".

Es pertinente aclarar que el "parque" al que se hace referencia se encuentra dentro del predio objeto de estudio el cual no se encuentra incluido en ningún área que haya sido urbanizada o haya sido objeto de legalización previamente, como se observa en la siguiente ilustración:



Sigdep Dadep. Urbanización colindante con el predio

Adicionalmente, de acuerdo a lo indicado en el Decreto 190 de 2004:

"Artículo 276. Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización (artículo 266 del Decreto 619 de 2000).

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldadas por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos. (...)"

Ahora bien, la zona verde a la que se hace referencia en la queja, hace parte del área que en el proyecto arquitectónico aprobado se encuentra señalada como Zona de Cesión total para parque así:



Plano Urbanístico Proyecto Kairos. CU1-SC47_4-00

Por lo anterior, se considera que, de acuerdo a lo aprobado en la licencia de construcción, hace parte del predio privado y que posteriormente sería cedida al distrito para que sea destinada como un área de uso público con un uso de zona verde. Sin embargo, es pertinente señalar que, aunque dicha cesión responde a la correcta aplicabilidad de las normas que rigen el tratamiento de desarrollo, no es aplicable para el predio en estudio dado que el tratamiento del mismo corresponde al Tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales, como se analizó previamente, al cual se le debió aplicar la normativa estipulada en el correspondiente Plan Maestro para Equipamientos.

DE LA OCUPACIÓN DE ÁREA PROTEGIDA DE LA RONDA HÍDRICA DEL RÍO FUCHA

COMPETENCIA SOBRE LAS ACTUACIONES DE LAS ENTIDADES DISTRITALES

De acuerdo a lo indicado en la queja del peticionario donde se solicita:

"(...) Consecuentemente se solicita la investigación a la Curaduría Urbana N°1, por otorgar una licencia que viola la normatividad urbanística establecida en el Decreto Reglamentario N° 382 de 2004, claramente determinada en la ficha normativa del sector, que es de tan solo dos (2) pisos y la licencia se otorgó para dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, bajo el argumento de entregar "Cesión adicional de suelo", quedando claro que la construcción se adelanta bajo la irregularidad de ocupación de área protegida de la ronda hídrica del Río Fucha, aprovechando el mal alínderamiento de ronda, realizado por la Empresa de Acueducto, y el desconocimiento de la autoridad ambiental, Secretaría Distrital de Ambiente del Decreto 2245 de 2017 reglamentario sobre rondas hídricas y el Decreto Distrital 190 de 2004 (...) favoreciendo así la comisión de delitos ambientales como lo es, obras de alto impacto permanente en la ronda hídrica y robo de ronda hídrica. (...)"

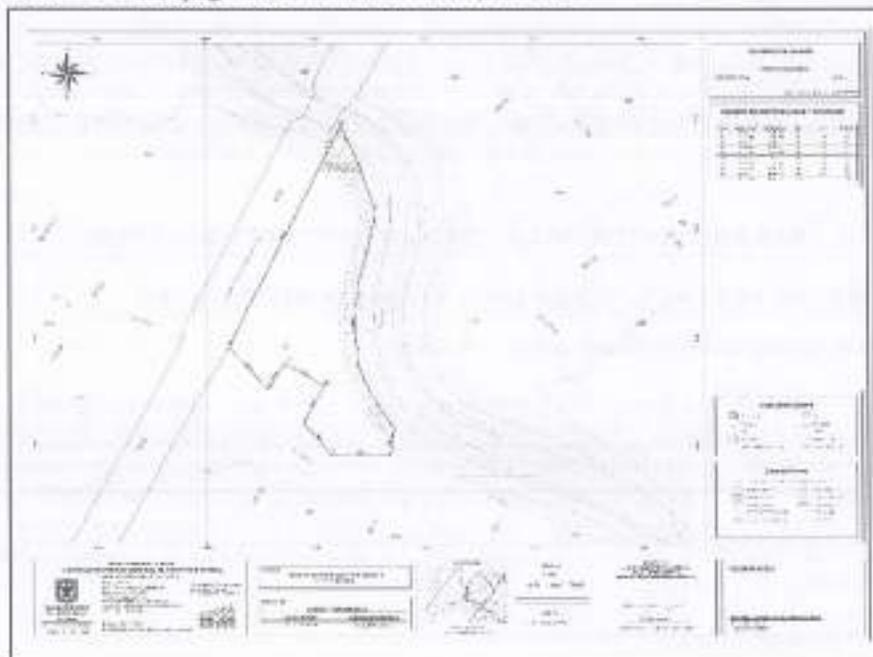
Es pertinente mencionar que de conformidad al ACUERDO 001 DE 2019 Por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C., el cual indica en su ARTÍCULO 2. " Objeto. La Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá, será la instancia que tiene por objeto ejercer la función de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos de Bogotá de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.9.1 del Decreto 1077 de 2015." y al ARTÍCULO 4. "Funciones. Serán funciones de la Comisión de Veedurías de las Curadurías de Bogotá las Siguietes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento" no no es competente para tomar determinaciones respecto a las actuaciones de las Entidades Públicas Distritales.

ANÁLISIS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DISPONIBLE EN RELACIÓN PROYECTO CONSTRUCTIVO

1.1 Información geográfica disponible.

1.1.1. Plano topográfico CL 15 SUR 7B 02, UAECD



1.1.2. Cuadro de coordenadas y mojones incorporación plano topográfico de la UAEDC.

<i>Mojón</i>	<i>Coordenada X</i>	<i>Coordenada Y</i>
N1	98685,237	97958,609
N2	98683,608	97945,918
N3	98656,817	97945,944
N4	98643,869	97960,584
N5	98653,638	97977,668
N6	98635,312	97987,927
N7	98627,867	97976,307
N8	98609,738	97995,352
N9	98661,374	98096,976
N10	98676,893	98059,333

1.1.3. Coordenadas de afectación canal Fucha, zona de reserva ambiental, Certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de la EAAB, folio 58 del expediente 18-1-1333.

<i>Puntos</i>	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
S1	98076,99	98652,49
S2	98059,161	98669,176
S3	98016,59	98661,124
S4	97976,33	98667,45
S5	97946,42	98689,3
S6	97932,05	98719,21
S7	97936,07	98752
S8	97966,56	98696,78
S9	98014,29	98679,52
S10	98071,24	98684,7
S11	98095,39	98660,54

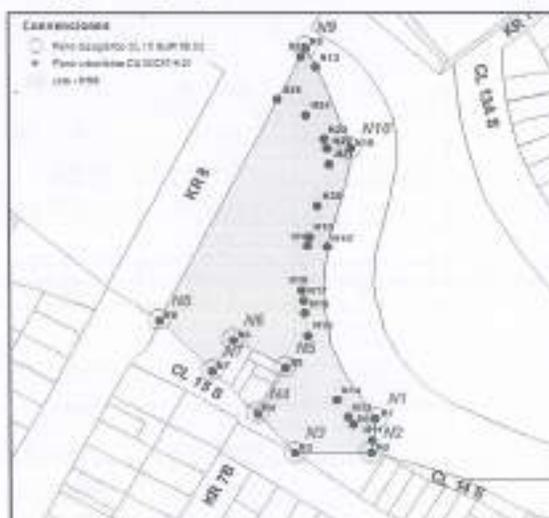
1.1.4. Coordenadas del plano urbanístico CUIISC47/4-01, formato DWG.

<i>Puntos</i>	<i>Norte</i>	<i>Este</i>	<i>Puntos</i>	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
N1	98685,49	97958,329	N15	98662,21	97989,597
N2	98683,86	97945,638	N16	98661,19	97997,89
N3	98657,07	97945,664	N17	98660,61	98002,539
N4	98644,12	97960,304	N18	98660,12	98006,469

N5	98653,89	97977,388	N19	98662,64	98026,18
N6	98635,57	97987,647	N19'	98662,2	98022,825
N7	98628,12	97976,027	N20	98665,78	98037,886
N8	98609,99	97995,072	N20'	98659,87	98093,435
N9	98661,63	98096,69	N21	98669,93	98053,377
N10	98677,15	98059,052	N22	98669,27	98059,267
N10'	98669,24	98022,672	N23	98668,1	98062,607
N11	98684,4	97950,42	N24	98661,9	98071,537
N12	98677,57	97956,467	N25	98651,69	98077,332
N13	98675,9	97959,086	N30	98665,3	98089,377
N14	98671,86	97965,387			

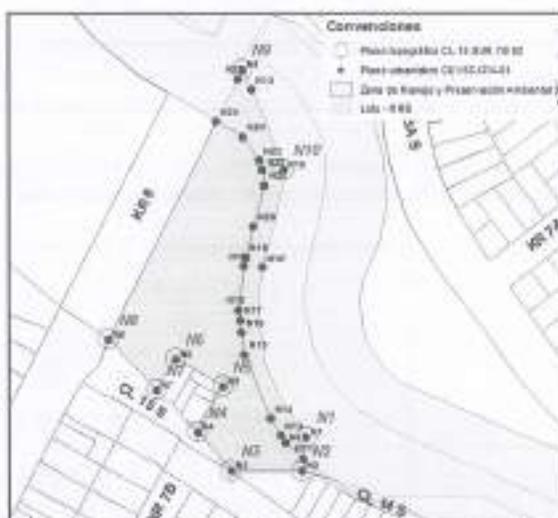
1.2. Comparación espacial entre las coordenadas del plano topográfico y plano urbanístico.

Al realizar la comparación de las coordenadas registradas en el plano topográfico del predio CL 15 SUR 7B 02 y las coordenadas del plano urbanístico mediante una herramienta de sistemas de información geográfica, se puede comprobar que existe coincidencia en los 10 puntos, concernientes a la delimitación predial, de tal manera que se puede concluir que entra la incorporación topográfica y el plano urbanístico no existen desplazamientos.



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá versión 06.20 (IDECA), Cuadro de coordenadas y mojones incorporación plano topográfico CL 15 SUR 7B 02 (UAECD) y plano urbanismo CU15C47/4-01 (Curaduría 1 y SDP)

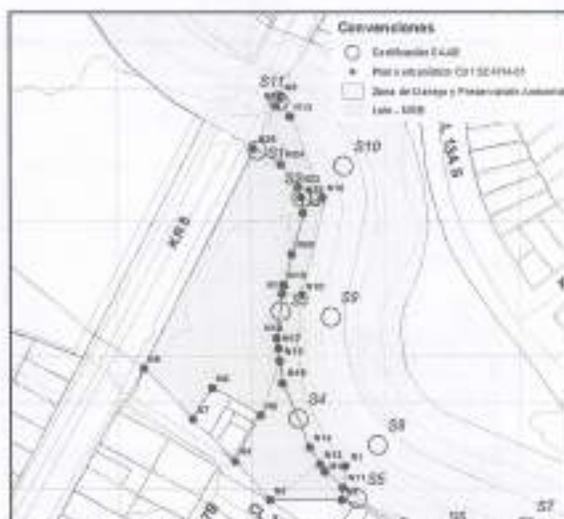
De igual manera al realizar la superposición de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, registrada en el mapa topográfico, la delimitación de esta coincide en 10 puntos del plano urbanístico, de tal manera que se puede verificar la correlación entre el plano topográfico y urbanístico.



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá versión 06.20 (IDECA), Cuadro de coordenadas y mojones incorporación plano topográfico CL 15 SUR 7B 02 (UAECD) y plano urbanismo CUISC47/4-01 (Curaduría 1 y SDP)

1.3 Comparación espacial entre las coordenadas de los planos topográfico y urbanístico y las coordenadas de afectación del canal Fucha, certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de la EAAB.

Respecto a la verificación de las coordenadas registradas en la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de la EAAB, estas coinciden tan solo en dos puntos del urbanismo (puntos S1 y S2) sin embargo, tres puntos más suministrados por la EAAB en su certificación coinciden con la delimitación inferior de la zona de manejo y preservación ambiental dibujada en los planos topográfico y urbanístico (puntos S3, S4 y S5).



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá versión 06.20 (IDECA), Cuadro de coordenadas y mojones incorporación plano topográfico CL 15 SUR 7B 02 (UAECD) y plano urbanismo CUISC47/4-01 (Curaduría 1 y SDP)

Handwritten signature or mark.

1.4. Comparación del plano urbanístico y el plano de localización del proyecto constructivo expediente 18-1-2758.

A partir de la grilla y puntos coincidentes del límite del predio registrados en el plano de localización del proyecto constructivo, se realizó la georreferenciación respecto al plano urbanístico CU1SC47/4-01, para verificar la correlación entre la licencia de construcción y el urbanismo, al igual que el endurecimiento de la zona de manejo de preservación ambiental.

Con este proceso se pudo verificar que la planta arquitectónica invade la zona de manejo de preservación ambiental, en los parqueaderos 23, 24, 25, 26 y 39, sin embargo, es necesario contar con los archivos digitales correspondientes para confirmar esta situación.



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá versión 06.20 (IDECA), Cuadro de coordenadas y mojones incorporación plano topográfico CL 15 SUR 7B 02 (UAECD), plano urbanismo CU1SC47/4-01 (Curaduría I y SDP), localización planta expediente 18-1-2758.



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá versión 06.20 (IDECA), Cuadro de coordenadas y mojones incorporación plano topográfico CL 15 SUR 7B 02 (UAECD), plano urbanismo CU1SC47/4-01 (Curaduría I y SDP), localización planta expediente 18-1-2758

Por todo lo anterior se concluye lo siguiente:

De acuerdo con la información proporcionada por UAECD en el plano topográfico, el plano urbanístico CUI SC47/4-01, respeta la zona de manejo y preservación ambiental del canal Fucha, ya que conserva los registros topográficos originales, evitando desplazamientos que puedan dar espacio a especulaciones respecto a la invasión del componente ambiental en la licencia de urbanismo.

Cabe resaltar que la información geográfica proporcionada por las entidades mencionadas en el presente informe se basa en la cartografía anexa en las normas compiladas por el decreto 190 del 2004, y no contempla las condiciones señaladas por el Decreto 2245 de 2017, donde se establece la exigencia a las autoridades ambientales competentes, iniciar el acotamiento de las rondas hídricas en su jurisdicción y definir las prioridades para el inicio de dicho proceso.

Es necesario determinar por expertos en el tema jurídico y ambiental, si el Decreto 2245 de 2017, deroga tácitamente lo establecido por el decreto 190 de 2004, en cuanto a lo establecido por este en el artículo 101.

"(...)

Artículo 101. Corredores Ecológicos de Ronda. Identificación y alínderamiento (artículo 92 del Decreto 469 de 2003).

Pertenecen a esta categoría las áreas conformadas por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de los siguientes cursos, según sean acotadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y aprobadas mediante acto administrativo, por la autoridad ambiental competente:

- Río Tunjuelo, dentro de suelo urbano.
- Río Fucha.
- Canal de Torca
- Canal de Los Molinos
- Canal de Córdoba
- Canal del Salitre
- Canal del río Arzobispo
- Canal del río Negro
- Canal del Virrey
- Quebrada La Salitrosa
- Quebrada Yomasa
- Quebrada Santa Librada
- Quebrada Bolonia
- Quebrada Fucha
- Quebrada La Requilina
- Quebrada Piojó
- Quebrada La Trompética
- Quebrada de Limas
- Quebrada Hoya del Ramo
- Quebrada Chiguaza
- Quebrada Chiguasa

Se incorporan a esta categoría todas aquellas que alíndere la autoridad ambiental competente con base en los estudios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dentro del suelo urbano o que se adopten como tales en los instrumentos de planeamiento.

(...)"

Respecto al proyecto constructivo, la planta arquitectónica invade la zona de manejo de preservación ambiental (endurece), en los parqueaderos 23, 24, 25, 26 y 39, sin embargo, es necesario contar con los archivos en formatos digitales correspondientes para confirmar esta situación.

RESOLUCION 957 DE 2019 AJUSTE POMCA

Respecto a la solicitud que hace la Alcaldía Local de San Cristóbal mediante radicado 20195420165241 de:

3. Obligación de cumplir las normas urbanas y ambientales: Sobre el punto anterior, queremos hacer visible la responsabilidad directa tanto de la Curaduría Urbana número uno, como de la Constructora Coninsa Ramón H., en cumplimiento de la norma urbana, y del cumplimiento de la norma ambiental así como norma de superior jerarquía y la jurisprudencia del fallo del Consejo de Estado.

En consecuencia es obligatorio tener en cuenta que los permisos, licencias y autorizaciones otorgados, son actos provisionales, subordinados al ordenamiento ambiental, en este caso nos referimos a la jurisprudencia, que corresponde a los fallos de primera y segunda instancia del río Bogotá (25000232700020019047901-20010122-20010343), así como la Resolución 957 de 2019, de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, "por medio de la cual se aprueba el ajuste y actualización del Plan de Ordenación y manejo de la Cuenca hidrográfica del río Bogotá y se dictan otras disposiciones". Este nuevo Plan de Ordenación y Manejo de Cuenca del Río Bogotá -POMCA, cuya actualización y ajuste está determinado para las 19 subcuencas del referido Río Bogotá, no sólo existe como instrumento de ordenación ambiental de superior jerarquía, sino que en él se incluye la subcuenca del río Fucha.

Cabe mencionar que el acto administrativo donde se aprobó el urbanismo del proyecto Kairos correspondiente a la Resolución RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018 se aprobó aplicando las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud, es decir el 9 de mayo de 2018, fecha en la cual no estaba vigente la Resolución 957 de 2019 mediante la cual se aprueba el ajuste y la actualización del Plan de Manejo de la Cuenca Hidrográfica del río Bogotá y se aprueban otras disposiciones.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Urbanización No. RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018, modificación de Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción LC 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 y la modificación de Licencia vigente de Construcción LC 11001-1-19-1957 del 29 de julio de 2019 NO se encontraron AJUSTADAS a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

Dado que la licencia de urbanismo del proyecto Kairos aprobada mediante RES 8-1-0690, quedó ejecutoriada el 19 de septiembre de 2018, los términos para ejercer la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, siendo único medio de control eficaz para este tipo de casos están vencidos, por tanto, no se solicitará una acción de nulidad de dicho acto administrativo, y de los que posteriormente se aprobaron para el mismo predio aplicando este como fundamento.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de San Cristóbal.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Amanda Sabogal Gómez – Vicepresidenta JAC, Barro Sosiego, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
4. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA-, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana N°1 Ruth Cubillos Salamanca, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para lo que corresponda.
7. Cerrar el caso 1971.

DECISIÓN DE LA SESION 08-2020

El caso 1971 se llevó a Comisión en la Sesión 08-2020 del 30 de octubre de 2020, en la cual el conjunto de comisionados decide no cerrar el caso hasta tanto se hagan solicitudes de información a la Secretaría Distrital de Planeación donde se emita un concepto unificado por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial respecto al Tratamiento aplicable al predio, y adicionalmente a la Secretaría Distrital de Ambiente con el fin de tener un concepto respecto al alindamiento de la Zona de Manejo y Protección Ambiental del Río Fucha. Por parte de la Personería Delegada para los sectores Planeación y Movilidad, y demás comisionados, se recibirán observaciones respecto a los lineamientos para formular las preguntas a las Entidades mencionadas.

CONCEPTOS ADICIONALES

Una vez recibidos los lineamientos de los comisionados en Sesión 08-2020 de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, se dirigieron los oficios de radicado SDHT 2-2020-41091 dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación y radicado SDHT 2-2020-41089 dirigido a la Secretaría Distrital de Ambiente.

Por su parte, mediante radicado SDHT 1-2021-01142, la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Dirección de planes Maestros y Complementarios dio respuesta a la solicitud hecha por esta Secretaría Técnica, en la cual concluye:

"(...)

Inicialmente se informa que, para atender a su solicitud, se requirió dependencia a apoyo a la Dirección de Norma urbana de esta Secretaría mediante radicado 3-2020-22051, la cual emitió respuesta mediante radicado 3-2020-23455.

Así las cosas, se dará respuesta a su solicitud en el orden en que lo enumera:

1. Emitir una respuesta integral por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, donde la información sea verificada de manera transversal por parte de las direcciones de Norma Urbana y Planes Maestros y Complementarios.

Respuesta: Esta Dirección se permite reiterar el concepto emitido mediante radicado 2-2020-47608, con base en los conceptos emitidos mediante radicados -2020-04579 y 3-2020-05867 por la Subsecretaría Jurídica, (...)

Con base en lo anterior, se reitera el concepto emitido mediante radicado 2-2020-47608, en el cual se indica que el predio en consulta cuenta con la condición de permanencia del uso dotacional señalada en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, por encontrarse señalado como Inmueble Institucional en el Acuerdo 6 de 1990, por tanto, quedara sujeto a la condición de permanencia del uso dotacional, al cumplir con una de las cuatro condiciones señaladas anteriormente y deberá mantener el uso dotacional, quedando comprendido dentro del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.

Es decir, el hecho que el predio no se encuentre señalado como dotacional en las planchas UPZ 33 El Sosiego no le levanta la condición de permanencia dada por el Acuerdo 6 de 1990, y reconocida como variable independiente dentro del artículo 344 del POT. (...)

2. Indicar si para el concepto emitido mediante radicado SDP 2-2020-47608, se hizo previa verificación ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro que permita evidenciar la permanencia de la construcción.

Si se lee en el contexto de los artículos relacionados con la asignación de usos contenidos en el POT se puede establecer que dicha designación se da sobre el suelo y no sobre las construcciones, así se aclara que la condición de permanencia del uso dotacional señalada por el artículo 344 del POT, está asignada al suelo y no referida a las construcciones.

Por tanto, esta Dirección no realiza consulta a Unidad Administrativa Especial de Catastro en relación con existencia de construcciones. Sin embargo, como ya se mencionó anteriormente, se verificó la matriz de usos institucionales al año 2000 enviada por la UAECED mediante oficio 1-201622836 con el listado de todos los predios identificados con destino catastral y/o uso institucional al año 2000, y el predio con CHIP AAA0001WWEF se encuentra contenido en dicha matriz e identificado con destino catastral 05- "RECREACIONAL PÚBLICO"
(...)

3. Verificar el histórico de mutaciones de áreas construidas y los respectivos usos desde la formación hasta la actualización del predio.
(...)

Por tanto, luego de realizada la consulta en las bases de datos y archivo en el Super CADE, no hay evidencia de archivo para determinar qué tipo de usos institucionales funcionaban en el inmueble y desde qué fecha, ni los respectivos usos de la formación hasta la actualización en el predio, más allá de lo siguiente:

- El la Base de Datos Geográfica Corporativa figura como un Equipamiento con código 2-0520, "ASOCIACIÓN FEMENINA PARA EL BIENESTAR FAMILIAR MIGDONIA BARÓN RESTREPO", Dotacional, Equipamiento colectivo de Bienestar social, Servicio Social: Integración Social e Igualdad de Oportunidades, Responsable: SIS.
- Matriz de usos institucionales UAECED del año 2000: Destino "RECREACIONAL PÚBLICO"
- Se encuentra señalado en la plancha 41 C del Acuerdo 6 de 1990, como Inmueble Institucional, con polígono C-M-II (C= Conservación Urbanística, M= Múltiple y II= Inmueble Institucional)
- En la misma plancha 41C del Acuerdo 6 de 1990 se lee sobre el predio "Organización Femenina Bienestar Familiar".

(...)

4. Precisar la razón por la cual al momento de la expedición del decreto reglamentario de la UPZ NO. 33 Sosiego no se incorporó la condición de permanencia de uso Institucional para dicho predio, y verificar si en conceptos emitidos y DTS de dicho Decreto existe algún pronunciamiento al respecto, bien sea para omitir o incluir esta condición de permanencia.

5. Explicar por qué, después del proceso de formulación, actualización y armonización de la UPZ No. 33 Sosiego, aún no se encuentra incorporada la condición de permanencia de uso institucional para el predio en mención, en caso de existir la misma.

Al respecto de los numerales 5 y 6 de su consulta, la Dirección de Norma Urbana mediante radicado 3-2020-23455, dio respuesta a su solicitud de la siguiente manera:

"Con relación a la pregunta 4, se debe tener en cuenta que en el trámite de elaboración y formulación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), concurren las diferentes áreas misionales de la entidad (...), suministrando cada una de ellas los insumos necesarios que sustentan las decisiones plasmadas en el acto administrativo y su cartografía asociada.

(...)

Así, en la información remitida y que sirvió de base para la formulación de la UPZ No. 33 Sosiego, la cual se encuentra resumida en la presentación que en su momento se socializaba, y que cumplía las veces de documento técnico de soporte, se evidencia que el predio no se identificaba como suelo dotacional.

Igualmente, al analizar la UPZ, se encuentra que si bien en las planchas que contienen las fichas reglamentarias de la UPZ No. 33 Sosiego no se identifica el predio en cuestión con la convención de dotacional, en la plancha 2 de 5 "USOS PERMITIDOS" una de las condiciones generales establece: "DOTACIONALES: Según disposiciones del POT y decreto reglamentario de UPZ (Decreto 159 de 2004). Supeditados a condiciones y prevalencia del plan maestro"

Y en el artículo 6º del Decreto Distrital 382 de 2004 reglamentario de la UPZ, se determina que se incorporan a la misma, las disposiciones contenidas en su momento en el Decreto Distrital 159 de 2004, que adoptaba las normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las UPZ, entre ellas, las relacionadas con "Las pautas generales sobre el régimen de usos y la reglamentación del uso dotacional".

(...)

Como se observa, la UPZ determinó que para los predios con uso dotacional existente se mantenía la condición del uso dotacional y se remitía originalmente a lo determinado en el artículo 333º del Decreto Distrital 619 de 2000, que actualmente corresponde al artículo 344º del Decreto Distrital 190 de 2004 (...)

Al analizar el citado artículo, se encuentra que la condición de permanencia contempla varias situaciones que deben ser revisadas por el ejecutor de la norma y no sólo está sujeta al señalamiento expreso en el POT o sus instrumentos reglamentarios, en este caso la UPZ"

Ahora bien, con relación a la pregunta 5 se informa que la UPZ NO. 33 Sosiego, como se indicó, se encuentra reglamentada por el Decreto Distrital 382 de 2004, que a la fecha no presenta acto administrativo o modificación por parte de esta dependencia.

(...)"

De esta manera, una vez realizada la revisión de los documentos aportados por la Dirección de Norma Urbana, no se observó ningún pronunciamiento para omitir o incluir la condición de permanencia al predio en consulta. (...)

No obstante, el concepto de la Dirección de Norma urbana reitera que la asignación de la condición de permanencia se da a partir de las condiciones descritas por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en consecuencia aclara que no está sujeta al señalamiento expreso den la UPZ, que es solo una de las variables del mencionado artículo

Por su otro lado, mediante radicado SDHT 1-2021-03255, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad dio respuesta a la solicitud hecha por esta Secretaría Técnica, dando traslado a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, que a su vez concluye:

“(…)

Se realizó levantamiento topográfico de 11 mojones que delimitan el corredor ecológico de ronda del Río Fucha a la altura de la Calle 15 Sur, entre las carreras 7ª y 8 con el fin de verificar el acotamiento vigente reconocido por el Decreto 190 de 2004, donde se observó que el mojón identificado con el código RFSAN20372 se encuentra 0.70m dentro del cerramiento provisional de obra. En relación a los 10 mojones restantes quedaron materializados en punto y fuera del área de construcción del proyecto “Kairos” (...).

CONCLUSIONES FINALES

Teniendo en cuenta tanto el concepto de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual reitera los conceptos previos emitidos, analizados y corroborados por esta Secretaría Técnica, y por otro lado el concepto la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá donde se hace el hallazgo de la localización dentro del cerramiento de obra de uno de los mojones que delimitan el corredor ecológico de la ronda del Río Fucha, considerado un hallazgo que no hace parte del proceso licenciatario estudiado en el presente informe técnico; esta Secretaría Técnica concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición de la Licencia de Urbanización No. RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018, modificación de Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción LC 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 y la modificación de Licencia vigente de Construcción LC 11001-1-19-1957 del 29 de julio de 2019 NO se encontraron AJUSTADAS a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud, dado que otorgó el uso de vivienda sobre un predio que estaba sujeto a la condición de permanencia del uso dotacional, y adicionalmente, se pudo verificar que la planta arquitectónica invade la zona de manejo de preservación ambiental, en los parqueaderos 23, 24, 25, 26 y 39.

Dado que la licencia de urbanismo del proyecto Kairos aprobada mediante RES 8-1-0690, quedó ejecutoriada el 19 de septiembre de 2018, los términos para ejercer la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, siendo único medio de control eficaz para este tipo de casos están vencidos, por tanto, no se solicitará una acción de nulidad de dicho acto administrativo, y de los que posteriormente se aprobaron para el mismo predio aplicando este como fundamento.

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

RECOMENDACIONES FINALES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de San Cristóbal.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Amanda Sabogal Gómez – Vicepresidenta JAC, Barro Sosiego, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
4. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA-, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionada con la incorrecta definición del Tratamiento Urbanístico otorgado al predio CL 15 SUR 7B 02, dado a la permanencia del uso

dotacional del mismo, en el otorgamiento de la relacionadas con la expedición de la Licencia de Urbanización No. RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018, modificación de Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción LC 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 y la modificación de Licencia vigente de Construcción LC 11001-1-19-1957 del 29 de julio de 2019, Licencia de Construcción LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015 y sus modificaciones, y determinar si amerita sanción disciplinaria.

5. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca, relacionada con la incorrecta definición del Tratamiento Urbanístico otorgado al predio CL 15 SL/R 7B 02, dado a la permanencia del uso dotacional del mismo, en el otorgamiento de la relacionadas con la expedición de la Licencia de Urbanización No. RES 18-1-0690 del 6 de septiembre de 2018, modificación de Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción LC 11001-1-19-0324 del 5 de febrero de 2019 y la modificación de Licencia vigente de Construcción LC 11001-1-19-1957 del 29 de julio de 2019, Licencia de Construcción LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015 y sus modificaciones, y determinar si amerita sanción.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la Curadora Urbana N°1 Ruth Cubillos Salamanca, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
7. Cerrar el caso 1971.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la comisión, en las que requieren especificar en cada una el objetivo de la remisión del correspondiente informe técnico.

3.2

CASO No. 2022 VICTORIA PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Concejal Ana Teresa Bernal Personería de Bogotá
RADICADO:	1-2020-24323 del 22 de septiembre de 2020.
CURADORA:	Juana Sanz Montaño – Ex Curadora Urbana No. 5 Adriana López Moncayo – Ex Curadora Urbana No. 4
SOLICITUD:	SLC 14-5-0919 del 21 de mayo de 2014 SLC 15-5-1927 del 05 de octubre de 2015 SLC 17-4-0741 del 25 de abril de 2017 SLC 17-4-1463 del 14 de agosto de 2017
TIPO DE TRÁMITES: LICENCIAS:	Licencia de Construcción y Modificaciones de licencia vigente. RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014, fecha ejecutoria 2 de febrero de 2015. RES 15-5-0634 del 13 de abril de 2015 RES 16-5-0260 del 09 de febrero de 2016 MRES 14-5-2032 del 13 de julio de 2017 MRES 14-5-2032 del 25 de octubre de 2017
MODALIDADES:	Obra Nueva.

PROYECTO:	Modificaciones de Licencia Vigente.
USO:	PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL VICTORIA
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Vivienda Multifamiliar (VIP) y Comercio Metropolitano
URBANIZACIÓN O BARRIO:	KR 13 9 70, Mz 10 y KR 14 9 48, Mz 3 (Actual)
NORMA APLICADA:	Santa Inés
UPZ:	Decretos Distritales 492 de 2007, Resoluciones 0063 de 2005 y 0998 de 2009
	UPZ 93 Las Nieves – Localidad de Santa Fe

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Personería de Bogotá pone en conocimiento de esta Comisión de Veeduría la petición de la concejal Ana Teresa Bernal, y solicita:

"... cuestiona los cambios de uso en cuanto a las unidades de las viviendas VIP en las licencias aprobadas por las Curadurías Urbanas, nos permitimos dar traslado con el fin de que en el marco de la Comisión de Veedurías a Curadurías Urbanas, se estudie el cumplimiento de la normativa urbanística, para las licencias aprobadas y sus respectivas modificaciones emitidas para el predio donde se desarrolló el Proyecto de Renovación Urbana Victoria Parque Comercial y Residencial, localizado en la Kr 13 9-70 (manzana 10) y en la Kr 14 9-48 (manzana 3) del Barrio Santa Inés de la localidad de Santa Fe, en especial en cuanto a las exigencias en viviendas VIP y VTS.

De igual manera le informamos que, es de conocimiento de este despacho que para el proyecto en mención se han aprobado las siguientes licencias: RES 14-5-2032 del 29-12-2014, RES 15-5-0634 del 13/04/2015, RES 16-5-0260 del 09/02/2016, MRES 14-5-2032 del 13/07/2017 y MRES 14-5-2032 del 30/10/2017..."

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

A la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial (21 de mayo de 2011), ya se había expedido la reglamentación de la UPZ 93 Las Nieves, mediante el Decreto Distrital 492 de 2007, que ubica al predio en el Sector Normativo 2, Subsectores de usos I y Edificabilidad B, catalogado como Sector San Victorino Regional con Tratamiento de Renovación Urbana modalidad Redesarrollo o Reactivación y Sector de Demanda de Estacionamientos C.

Sin embargo, de acuerdo con el cuadro de Consolidación Urbanística de la UPZ 93 Las Nieves, las normas establecidas para el Sector Normativo 2, Subsectores de Uso I y Edificabilidad B, son las establecidas en la Resolución 0063 del 11 de febrero de 2005 *"Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 Y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés"* y además ya se encontraba adoptado el *"Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino"* mediante la Resolución 0998 del 19 de mayo del 2009 para las manzanas 3 y 10.

En tal sentido, las normas bajo las cuales se estudia el presente caso son las contenidas en el Decreto Distrital 492 de 2007 y las Resoluciones 0063 de 2005 y 0998 de 2009, actos administrativos expedidos por la Secretaria Distrital de

Planeación, que contienen las normas específicas del proyecto PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL VICTORIA.

ANÁLISIS URBANÍSTICO

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

- LICENCIA INICIAL – RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014

Del estudio realizado se evidencia que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 5 Juana Sanz Montaña para la SLC 14-5-0919 del 21 de mayo de 2014 con Licencia de Construcción No. **RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE RES 16-5-0260 del 09 de febrero de 2016

Realizado el estudio se evidencia que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 5 Juana Sanz Montaña para la SLC 15-5-1927 del 05 de octubre de 2015 con Licencia de Construcción No. **RES 16-5-0260 del 09 de febrero de 2016**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MRES 14-5-2032 del 13 de julio de 2017

Realizado el estudio se encontró que la Modificación de la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo para la SLC 17-4-0741 del 25 de abril de 2017 con Licencia de Construcción No. **MRES 14-5-2032 del 13 de julio de 2017**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

- MODIFICACIÓN LICENCIA VIGENTE MRES 14-5-2032 del 25 de octubre de 2017

De acuerdo con el estudio realizado se evidencia que la Modificación de Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo para la SLC 17-4-1463 del 14 de agosto de 2017 con Licencia de Construcción No. **MRES 14-5-2032 del 25 de octubre de 2017**, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

ASPECTOS DE LA QUEJA

EN CUANTO A LOS USOS APROBADOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN INICIAL:

- LICENCIA INICIAL No. RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014:

Una vez realizado el análisis urbanístico de la licencia de construcción inicial, No. **RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014**, se logró identificar que los usos aprobados para el proyecto **PARQUE COMERCIAL Y RESIDENCIAL VICTORIA** ubicado en los predios de la KR 13 9 70, Mz 10 y KR 14 9 48, Mz 3 (Actual), se encuentran permitidos en las normas correspondientes al sector donde se localiza (Decreto Distrital 492 de 2007 y las Resoluciones 0063 de 2005 y 0998 de 2009); y que corresponden a:

COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA, para el cual se aprobaron 138 locales comerciales ubicados en los tres primeros pisos de la manzana 3 y 41 locales comerciales en la manzana 10.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR; en la licencia se aprobaron 310 unidades de vivienda VIP ubicadas a partir del cuarto piso de la manzana 3.

DE LOS USOS APROBADOS EN LAS MODIFICACIONES DE LICENCIA VIGENTE:

- MODIFICACIÓN DE LICENCIA No. RES 16-5-0260 del 09 de febrero de 2016

En el análisis realizado a la modificación de licencia No. RES 16-5-0260 del 09 de febrero de 2016, se identificó que las modificaciones aprobadas corresponden al ajuste de los estacionamientos en los sótanos, el aumento del número de unidades de comercio a 500 locales comerciales, modificaciones internas en las unidades de vivienda y la disminución del área construida, en la manzana 10; lo aprobado en la gestión anterior para la manzana 3 se mantiene.

Respecto de los usos, se mantienen los aprobados en la licencia de construcción inicial; sin embargo, se evidenció un aumento en las unidades de comercio, por lo tanto, los usos aprobados quedaron así:

COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA, se aprobó un incremento en el número de locales comerciales a 500 unidades, ubicados en los tres primeros pisos de la manzana 3 y 41 locales comerciales en la manzana 10.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR; se mantienen las 310 Unidades de vivienda VIP aprobadas en gestión anterior, ubicadas a partir del cuarto piso de la manzana 3.

- MODIFICACIÓN DE LICENCIA No. MRES 14-5-2032 del 17 de julio de 2017

Realizado el análisis de la modificación de licencia vigente, se observó que las modificaciones del proyecto consisten en la ampliación del área del uso de vivienda sin modificar el número de viviendas aprobadas en gestión anterior (310), modificaciones internas a lo aprobado en gestión anterior, modificaciones internas en el uso de comercio incrementando el número de locales comerciales de la manzana 3 en 37 para un total de 537 locales en el proyecto.

Respecto de los usos, se mantienen los aprobados en la licencia inicial con las modificaciones descritas:

COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA, se aumentó el número de locales comerciales a 537 ubicados en los tres primeros pisos de la manzana 3 y los 41 locales comerciales en la manzana 10 se mantienen.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR; se aprobaron las mismas 310 Unidades de vivienda, con la aclaración que se destinan 93 para VIP y las restantes 217 para VIS, ubicadas a partir del cuarto piso de la manzana 3.

- MODIFICACIÓN DE LICENCIA No. MRES 14-5-2032 del 25 de octubre de 2017

Al realizar el análisis de la modificación de licencia vigente No. MRES 14-5-2032 del 25 de octubre de 2017 se logró evidenciar que las modificaciones dan cuenta de la variación del diseño arquitectónico interior de los sótanos I y II de gestión anterior, debido a cambios de la Secretaría Distrital de Movilidad en el número de estacionamientos, modificaciones internas en estos niveles y ajuste en las áreas del equipamiento comunal.

COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA, se mantiene el número de locales comerciales aprobados en gestión anterior (537) ubicados en los tres primeros pisos de la manzana 3 y los 41 locales comerciales en la manzana 10.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR; se mantienen las mismas 310 Unidades de vivienda aprobadas en gestión anterior, 93 para VIP y 217 para VIS, ubicadas a partir del cuarto piso de la manzana 3.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que los usos de COMERCIO METROPOLITANO Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR, aprobados en la gestión inicial RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014, se mantienen en las modificaciones de la licencia, con variaciones en su cantidad, área y diseño interior.

Así las cosas, verificadas la licencia inicial y sus modificaciones, no se evidenció ningún cambio de los usos aprobados en la primera gestión toda vez que se mantienen los usos de Comercio de escala Metropolitana y Vivienda Multifamiliar; tan solo se aprobaron cambios en el número y tamaño de las unidades de comercio y en la destinación de las unidades de vivienda multifamiliar VIP y VIS, las cuales se realizaron en concordancia con las normas aplicables a los predios.

RESPECTO DE LA VIVIENDA VIP Y VIS:

Es pertinente aclarar que, si bien los predios objeto de este estudio se ubican según el cuadro de sectores urbanísticos de la UPZ 93 Las Nieves en Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo o Reactivación, estos ya contaban con normas específicas establecidas mediante las Resoluciones 0063 del 11 de febrero de 2005 de acuerdo con el cuadro de consolidación urbanística de la misma UPZ 93; además de haber sido expedida la Resolución 0998 del 19 de mayo de 2009 la cual adopta el Plan de Implantación para el uso de Comercio Metropolitano; por lo que se concluye que el desarrollo de estos predios no corresponde a la modalidad de redesarrollo.

En tal sentido, el Decreto 075 de 2013, indica en su artículo 3 las exigencias para vivienda VIP y VIS:

“Artículo 3º. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria. De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en el presente decreto.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 9º del presente decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente”.

Así pues, el proyecto aprobado mediante la Resolución No. RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014 y sus modificaciones, no se encontraba sometido a la exigencia específica de áreas para el desarrollo de vivienda VIP o VIS, razón por la cual era procedente su aprobación.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 5 Juana Sanz Montaña, relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción inicial No. RES 14-5-2032 del 29 de diciembre de 2014, fecha ejecutoria 2 de febrero de 2015 para la SLC 14-5-0919 del 21 de mayo de 2014 y la modificación de licencia vigente No. RES 16-5-0260 del 09 de febrero de 2016 radicada con número SLC 15-5-1927 del 05 de octubre de 2015 y de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo con las modificaciones de licencia vigente No. MRES 14-5-2032 del 13 de julio de 2017 para el trámite SLC 17-4-0741 del 25 de abril de 2017 y MRES 14-5-2032 del 25 de octubre de 2017 con solicitud SLC 17-4-1463 del 14 de agosto de 2017, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Interesada, concejal Ana Teresa Bernal.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería de Bogotá.
3. Cerrar el caso 2022.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.3

CASO No. 2024 OIKOS - INFINITUM

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Luis Mendelssohn Mateus Suarez
RADICADO:	1-2020-27224 del 13 de octubre de 2020.
CURADORA:	Ana Maria Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3
SOLICITUDES:	SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015 SLC15-3-2526 del 11 de diciembre de 2015 SLC 17-3-0230 del 08 de febrero de 2017 SLC 17-3-1855 del 5 de septiembre de 2017 SLC 18-3-1578 del 11 de septiembre de 2018 SLC 11001-3-19-1158 del 1 de agosto de 2019 SLC 11001-3-19-1630 del 16 de octubre de 2019
TIPO DE TRÁMITES:	Licencias de Construcción, Modificaciones, Prórrogas y Revalidación.
LICENCIAS:	LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, fecha ejecutoria 2 de octubre de 2015. MLC 15-3-0540 del 26 de agosto de 2016

	MLC 15-3-0540 del 17 de julio de 2017
	RES 17-3-1166 del 08 de septiembre de 2017
	RES 18-3-0946 del 13 de septiembre de 2018
	MLC 11001-3-20-0405 del 26 de febrero de 2020
	RES 11001-3-19-2260 del 20 de diciembre de 2019, fecha ejecutoria el 27 de diciembre de 2019
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total. Modificación Licencia Vigente Modificación Licencia Vigente Primera Prórroga Segunda Prórroga Revalidación Modificación Licencia Vigente
PROYECTO:	INFINITUM
USO:	Vivienda Multifamiliar (No VIS) y Comercio Zonal
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 14 58 58 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Chapinero Central
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 562 de 2014, 468 de 2006, 159 de 2004 y 333 de 2010
UPZ:	UPZ 99 Chapinero – Localidad de Chapinero

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Luis Mendelssohn Mateus Suarez, allega a esta Comisión de Veeduría escrito de petición en el que hace referencia entre otros a temas urbanísticos de las licencias expedidas por la Curadora Urbana No. 3 para el proyecto Infinitum y que son de competencia de esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas:

"1)...

El proyecto OIKOS INFINITUM se presentó al público con la construcción de dos torres; una sur de 29 pisos y la norte de 24 pisos para un total de 355 unidades; 211 unidades en la torre sur y 144 unidades en la torre norte, construibles a partir del piso quinto. Dos (2) sótanos, cada torre tendrá 3 ascensores para 10 personas. Relación de parqueaderos 1:1 apartamentos con setenta y un (71) cupos para visitantes, cuatrocientos treinta y ocho (438) bicicleteros, Terraza en 2do piso, Terraza BBQ en pisos 20 y 28, Mirador en cubierta superior de cada torre, un flamante Gimnasio con vista panorámica en el piso 16 semidotado con tres bicicletas spinning, dos trotadoras, cinco colchonetas y tres balones de pilates. En el cuarto piso habrá más parqueaderos que podrán ser de uso comercial o privado, en el tercer piso habrá estacionamientos para los apartamentos y un área comunal de terraza, en los sótanos estará el equipamiento de subestación planta eléctrica, bicicleteros, tanques de agua, equipos de presión y de eyección, adicionalmente el proyecto prevé cuarenta y ocho (48) unidades de comercio con ocho cupos de estacionamiento privado y cuarenta y cinco (45) cupos para visitantes y 27 bicicleteros. Aprobación realizada mediante la Licencia de Construcción LC 15-3-0540 con radicación 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015 aprobada el 28 de agosto de 2015 y ejecutoriada el 2 de octubre de 2015. (...)

6) Con fecha 11 de diciembre de 2015 a escasos 20 días de radicar los documentos ante la secretaría Distrital del Hábitat, el Grupo Empresarial Oikos S.A.S. presenta la primera modificación de la Licencia de Construcción categoría IV bajo la radicación 15-3-2526 que como quiera que se dio, la expidieron hasta el 26 de agosto de 2016 y se ejecutorio el 27 de septiembre de 2016.

Supuestamente, el fin de esta modificación era incrementar un piso por torre sin aumentar el área construida y la altura máxima aprobada, disminución de bicicleteros de 438 a 347, disminución del equipamiento comunal

privado: zonas verdes y recreativas de 1.896,24 a 1860,40 metros y servicios comunales esto, previo comparativo entre la licencia y su primera modificación.... (...)

9) Con fecha 08 de febrero de 2017 radican la segunda modificación de la Licencia de Construcción categoría IV bajo la radicación 17-3-0230 que como quiera que se dio, la expidieron hasta el 17 de julio de 2017 y se ejecutorio el 26 de julio de 2017, con modificaciones aprobadas con perjuicios para los compradores.

10) Con fecha 05 de septiembre de 2017 radican la primera prórroga de la Licencia de Construcción categoría IV bajo la radicación 17-3-1855 que como quiera que se dio, la expidieron hasta el 08 de septiembre de 2017 y se ejecutorio el 9 de julio de 2017.

11) Con fecha 05 de septiembre de 2017 (sic) radican la segunda prórroga de la Licencia de Construcción categoría IV bajo la radicación 18-3-1578 que como quiera que se dio, la expidieron hasta el 13 de septiembre de 2018 y se ejecutorio el 20 de septiembre de 2018. (...)

20)...

... no es entendible los términos registrados y generalizados en la **TRADICIÓN** para aceptar como modificación o adición **LA REVALIDACIÓN** de la licencia, que recae sobre este proyecto mediante la **Resolución RES No. 11001-3-19-2260 del 20 de diciembre de 2019, ejecutoriada el 27 de diciembre de 2019 que profirió un acto administrativo nuevo por licencia de construcción vencida**, sin cumplimiento de los rigores expresados para su aceptación, así mismo, como quiera que se dio registra una modificación sobre esta **REVALIDACIÓN**, como es la modificación Radicado **LC 11001-3-20-0405 del 13 de marzo de 2020, entendible estos tres últimos como vitales dentro de la TRADICIÓN**, más si estamos hablando de una **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VENCIDA** que fue **REVALIDADA** como una **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NUEVA**.

Teniendo en cuenta lo anterior ninguna de las escrituras registró estas tres últimas actuaciones vitales dentro de los registros de **TRADICIÓN**, en otras palabras, no hay una verdadera tradición o enfrentamos pseudotradición o tradición media por transmisión del derecho incompleto como posesión irregular, ya que los registros se realizaron bajo una **Licencia de Construcción Vencida** sin considerar la **REVALIDACIÓN** como nueva licencia, ni tampoco su modificación que como quiera que se dieron fueran obtenidas por el grupo Empresarial OIKOS S.A.S.

Para el caso de licencias vencidas y no ejecutadas, es decir, aquellas en las que no se cumplieron las obligaciones dentro de la vigencia del acto administrativo, el titular pierde su derecho; por lo tanto, al no haberse consolidado, cualquier nueva intervención deberá estar autorizada por un nuevo documento, el cual deberá sujetarse a la norma actual.

Por tratarse de normas de orden público, las disposiciones de ordenamiento territorial son de superior jerarquía y **demarcan la prevalencia del interés general sobre el particular**, donde no existe ni se aceptó dentro de la negociación contractual, que los compradores de vivienda sobre planos de propiedad horizontal se deban someter a imposiciones ilegales de recibir sus inmuebles en plena construcción del proyecto y a conveniencia de la constructora, sin importar la seguridad e integridad física de los ocupantes que empezaron a disponer del uso de estas, en contravención al derecho a una vivienda digna y con la inobservancia del artículo 11 de la ley 1796 de 2016 (Ley de vivienda segura).”.

CONSIDERACIONES

MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial (26 de marzo de 2015), ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 99 - Chapinero, mediante el Decreto Distrital 468 del 20 de noviembre de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 1, Subsector de Usos 1, Sector de Edificabilidad A, en Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Comercio Cualificado, en el Sector de Demanda de estacionamientos B; y el Decreto Distrital 562 de diciembre 12 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.", que lo ubica en el Tratamiento de Renovación Urbana, Modalidad De Reactivación.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio, son las contenidas en los Decretos Distritales 562 de 2014, 468 de 2006, 159 de 2004 y 333 de 2010.

ANÁLISIS URBANÍSTICO

ASPECTOS RELEVANTES DEL ANÁLISIS URBANÍSTICO:

- ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES EN EL USO DE COMERCIO ZONAL:

El Decreto Distrital 562 de 2013 en su artículo 13, establece lo referente a los estacionamientos:

"ARTÍCULO 13. Estacionamientos. Las edificaciones deben prever los cupos de estacionamientos establecidos en el POT vigente para cada uso. Se puede realizar pago compensatorio hasta por el 100% de los cupos exigidos, al Fondo Compensatorio de Estacionamientos, conforme a la metodología determinada en la reglamentación vigente sobre la materia.

Los cupos de estacionamiento deben ser dispuestos de manera que configuren rectángulos de mínimo 5,00 metros de largo, por 2,50 metros de ancho, según las dimensiones que establece el Acuerdo 20 de 1995. Deben estar libres de elementos estructurales o divisorios. El lado de dicho rectángulo, que colinda con el área de maniobra y circulación de acceso al cupo, debe estar libre de obstáculos. Cuando los cupos de estacionamiento se dispongan paralelamente al eje del área de maniobra y circulación que da acceso al cupo, el largo mínimo del rectángulo es 5,8 metros.

Los cupos de estacionamiento y la zona de maniobra y circulación que se ubiquen en el primer piso o nivel de acceso al predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular, deben estar a una distancia de mínimo seis (6) metros hacia el interior, respecto del paramento de construcción contra espacio público.

Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de estacionamientos privados.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales". (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

En tal sentido, encontrándose vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), es preciso mencionar el "CUADRO ANEXO No. 4. EXIGENCIA GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS POR USO", el cual contiene la exigencia de estacionamientos para los diferentes usos, y respecto al uso de COMERCIO ZONAL, indica:

"(...)

**PARA EL USO DE COMERCIO Y SERVICIOS:
ESTACIONAMIENTOS PARA COMERCIO:**

<u>COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL:</u>						
<u>Áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes: Se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.</u>						
COMERCIO DE ESCALA VECINAL A Y B:						
En todas las zonas de demanda, 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.						
USO ESPECIFICO	ESCALA	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
			A	B	C	D
COMERCIO PESADO	<i>Metropolitana y Urbana</i>	Privado	<i>1 x 150 m²</i>		<i>1 x 200 m²</i>	
		Visitantes	<i>1 x 120 m²</i>			
COMERCIO METROPOLITANO	<i>Metropolitana</i>	Privado	<i>1 x 200 m²</i>			
		Visitantes	<i>1 x 25 m²</i>	<i>1 x 30 m²</i>		
COMERCIO URBANO	<i>Urbana</i>	Privado	<i>1 x 200 m²</i>			
		Visitantes	<i>1 x 30 m²</i>	<i>1 x 35 m²</i>		
<u>COMERCIO ZONAL</u>	<i>Zonal</i>	Privado	<i>1 x 250 m²</i>			
		<u>Visitantes</u>	<u>1 x 30 m²</u>	<i>1 x 35 m²</i>	<i>1 x 40 m²</i>	
COMERCIO VECINAL	<i>Vecinal A</i>	Privado	<i>1 x 250 m²</i>			
		Visitantes	<i>1 x 40 m²</i>	<i>1 x 30 m²</i>	<i>1 x 60 m²</i>	

"(...)" (Negrillas subrayadas fuera de texto)

Según lo indicado en el anterior cuadro y ubicándose el predio en un Sector de Demanda de estacionamientos "B", la exigencia de estacionamientos para visitantes en el uso de **COMERCIO ZONAL** aprobado en la licencia de construcción y sus modificaciones, correspondería a **1 cupo de estacionamientos por cada 30 m² del área de ventas del uso de comercio.**

Una vez realizado el análisis urbanístico de las licencias de construcción, se evidenció que la Curadora Urbana No. 3, Ana María Cadena Tobón, desde la licencia de construcción inicial realizó equivocadamente la exigencia de **1 cupo de estacionamientos para visitantes por cada 40 m² de área de ventas del uso de comercio zonal**, lo cual no corresponde al Sector de Demanda B para el uso de Comercio Zonal aprobado, sino para el Comercio Vecinal. Y es de resaltar que, durante el estudio de las modificaciones de la licencia, expedidas por ella misma, no realizó el ajuste ni se requirió al titular para realizarlo.

- **Exigencia de la norma:**

Visitantes. 1 cupo por cada 30 m² de área de ventas = $1.829,77 \text{ m}^2 / 30 = 60$ cupos

- **Aprobado en la licencia:**

Visitantes: 1 cupo por cada 40 m² de área de ventas = $1.829,77 \text{ m}^2 / 40 = 45$ cupos

Faltantes: 15 cupos de estacionamientos para visitantes en el Comercio Zonal

Vale la pena señalar, que revisado el expediente SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015 correspondiente a la solicitud de la licencia de construcción inicial expedida con el No. LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, no se evidenció documento alguno que diera cuenta de un pago compensatorio por concepto de los Quince (15) cupos de estacionamiento faltantes para visitantes del uso de Comercio Zonal aprobado en dicha licencia.

De otro lado, es pertinente indicar que en el expediente SLC 17-3-0230 del 8 de febrero de 2016 correspondiente a la solicitud de la modificación de la licencia expedida con el No. MLC 15-3-0540 del 17 de julio de 2017, se identificó un pago compensatorio de Doce (12) cupos de estacionamientos (10 privados y 2 visitantes) correspondientes al aumento de **Diez (10) unidades de vivienda** aprobadas en ese trámite.

- **ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:**

Dado que la cuota de estacionamientos para visitantes en el uso de Comercio Zonal aprobado en la licencia de construcción y sus modificaciones, no se ajusta a las normas; la exigencia de estacionamientos para personas con movilidad reducida se ve afectada; porque si bien se cumple con el número total de estacionamientos exigidos para los dos usos (Vivienda y Comercio Zonal), se debe ajustar la cantidad aprobada para cada uno de los usos.

- **CUPOS PARA BICICLETEROS:**

Como se dijo anteriormente, al no ajustarse la licencia de construcción y sus modificaciones a la exigencia de estacionamientos para visitantes en el uso de Comercio Zonal, se observa que la exigencia de los cupos de ciclistas también se ve afectada. Dado que, si bien se aprobaron más cupos para ciclistas para el uso de vivienda, los cupos para el uso de Comercio Zonal no cumplirían con la exigencia. Por lo que se debe ajustar la cantidad de cupos aprobada para cada uno de los usos (Vivienda y Comercio Zonal).

Por lo anterior, se concluye que la Licencia de construcción inicial **LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015**, ejecutoriada el 2 de octubre de 2015 y las modificaciones **MLC 15-3-0540 del 26 de agosto de 2016**, **MLC 15-3-0540 del 17 de julio de 2017** y **MLC 11001-3-20-0405 de febrero 26 de 2020**, expedidas por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón **NO SE AJUSTAN** a las normas en lo referente a la cuota de estacionamientos para visitantes en el uso de Comercio Zonal, a los cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida y a los cupos para bicicletas.

ASPECTOS DE LA QUEJA

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN INICIAL LC 15-3-0540 de agosto 28 de 2015:

Al momento de la solicitud de la licencia de construcción inicial mediante la solicitud SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015, se encontraban vigentes las normas de procedimiento contenidas en el Decreto Nacional 1469 de 2005 el cual señala en su artículo 7:

"Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

(...)

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

(...)"

En tal sentido, mediante el radicado SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015, se solicitó ante la Curaduría Urbana 3, la licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total.

De acuerdo con lo anterior y el estudio urbanístico realizado, la licencia de construcción otorgada por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón mediante la LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015 con fecha ejecutoria el 02 de octubre de 2015, solicitada con el radicado SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015, NO SE AJUSTA a las exigencias de las normas referentes a estacionamientos para visitantes del uso de Comercio Zonal, las cuotas de estacionamientos para personas con movilidad reducida y los cicletteros.

EN CUANTO A LAS MODIFICACIONES DE LA LICENCIA VIGENTE:

Al momento de las solicitudes de modificación de la licencia vigente radicadas el 11 de diciembre de 2015 y el 8 de febrero de 2017, ya se encontraba vigente el Decreto Nacional 2218 del 18 de noviembre de 2015, que modificó el Decreto 1077 de 2015 que en su artículo 2, expresa:

"Artículo 2º. Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1. Licencia urbanística. (...)

Parágrafo 1º. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

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

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Parágrafo 2º. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. En tratándose de licencias de parcelación o urbanización, para la expedición de licencias de construcción sobre sus áreas útiles se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya". (Sublíneas fuera de texto).

Así pues, bajo las normas señaladas el titular de la licencia de construcción procedió a solicitar cada una de las modificaciones, las cuales se indican a continuación:

- MLC 15-3-0540 del 26 de agosto de 2016

Por medio del radicado SLC15-3-2526 del 11 de diciembre de 2015 se solicitó modificación de la licencia vigente, la cual contemplaba las siguientes intervenciones según lo señalado en el artículo 1º de la RES 16-3-1486 del 6 de octubre de 2016: *"... Otorgar Modificación de Licencia de Construcción Vigente para variar la disposición de los edificios aprobados en la anterior gestión de construcción e incrementar el área construida y el número de bloques y unidades de vivienda. El proyecto corresponde a una edificación con dos (2) torres desarrollada en veinticuatro (24) y veintinueve (29) pisos de altura y dos (2) sótanos, para trescientas cincuenta y cinco (355) unidades de vivienda (NO VIS) con trescientos cincuenta y cinco (355) cupos de estacionamiento para residentes y setenta y un (71) cupos para visitantes dentro de los cuales quince (15) cumplen con condiciones para personas con movilidad reducida y trescientos cuarenta y siete (347) ciclistas, adicionalmente el proyecto prevé cincuenta y tres (53) unidades de comercio con ocho (8) cupos de estacionamientos privados, cuarenta y cinco (45) cupos para visitantes dentro de los cuales uno (1) cumple con condiciones para personas con movilidad reducida y veintinueve (29) ciclistas".*

De acuerdo con lo anterior y realizado el análisis urbanístico de la modificación de licencia vigente otorgada por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón mediante la MLC 15-3-0540 del 26 de agosto de 2016 que resolvió la solicitud SLC 15-3-2526 del 11 de diciembre de 2015, **NO SE AJUSTA** a la exigencia de las normas sobre estacionamientos para visitantes del uso de Comercio Zonal, las cuotas de estacionamientos para personas con movilidad reducida y los ciclistas.

- MLC 15-3-0540 del 17 de julio de 2017

Mediante el radicado SLC 17-3-0230 del 8 de febrero de 2017 se solicitó modificación de la licencia vigente, la cual contempla las siguientes intervenciones según lo señalado en el texto de la licencia en su numeral 6.

PRESIONES: "...MODIFICACIÓN DE PARTE DE LOS PISOS 5, 6 Y 7 DE LA TORRE NORTE Y 28 DE LA TORRE SUR, INCREMENTANDO EL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA, AMPLIACIÓN DE ÁREAS EN LOS PISOS 25 Y 30, ASÍ COMO LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE 12 CUPOS DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCIÓN NO. 002794 DEL 08 DE JUNIO 2017 EXPEDIDA POR EL IDU". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Es preciso señalar que la compensación realizada por concepto de Doce (12) cupos de estacionamientos, corresponde al aumento de las Diez (10) unidades de vivienda aprobadas en esta modificación de la licencia de construcción.

De acuerdo con lo anterior y realizado el análisis urbanístico de la modificación de licencia vigente otorgada por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón mediante la MLC 15-3-0540 del 17 de julio de 2017 que decidió la solicitud SLC 17-3-0230 del 8 de febrero de 2017, se encontró que esta **NO SE AJUSTA** a las normas de estacionamientos para visitantes del uso de Comercio Zonal, las cuotas de estacionamientos para personas con movilidad reducida y los ciclistas.

- **MLC 11001-3-20-0405 de febrero 26 de 2020:**

De conformidad con el Decreto Nacional 1203 del 12 de julio de 2017, vigente al momento de la solicitud de la licencia (01 de agosto de 2019), y que modificó el Decreto Nacional 1077 de 2015, en lo referente a las modificaciones de licencias este señala en su artículo 2°:

"ARTÍCULO 2. Modificar el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística.

(...)

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Parágrafo 1°. *Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.*

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

Parágrafo 2°. *La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".* (Sublíneas fuera de texto).

Así las cosas, mediante el radicado SLC 11001-3-19-1158 del 1 de agosto de 2019, se solicitó la modificación de licencia vigente, la cual contempla las siguientes intervenciones de acuerdo con lo precisado en el texto de la

licencia en su numeral 6. PRECISIONES: "... MODIFICACIÓN DE PARTE DEL SÓTANO 1 Y DE LOS PISOS 1-30, EN LOS ESPACIOS DE LOS MEDIDORES DE AGUA, LOCALIZACIÓN DEL CONTADOR ELÉCTRICO E INCLUIR UNA POSETA (SIC) EN LOS SHUTS DE BASURAS, AMPLIACIÓN EN ÁREAS DE VACÍOS INTERIORES Y DISMINUCIÓN EN BORDES DE PLACAS, DENTRO DE LA MISMA VOLUMETRÍA APROBADA EN GESTIÓN ANTERIOR, ASÍ COMO EL ACOGERSE AL PAGO DE DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN LA RESOLUCIÓN 012939 DE 2019 EXPEDIDA POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)."

Es de aclarar, que la solicitud de modificación de la licencia vigente se radicó el 1 de agosto de 2019, 2 meses antes del vencimiento del término de su segunda prórroga, por lo cual era procedente su solicitud; no obstante, durante este trámite se llevó a cabo la solicitud y expedición de la revalidación de la licencia que culminó el 20 de diciembre de 2019 con la licencia RES 11001-3-19-2260 (ejecutoriada el 27 de diciembre de 2019), antes de resolver la modificación de la licencia, la cual se dio el 26 de febrero de 2020 mediante la licencia de construcción MLC 11001-3-20-0405.

Dado lo anterior y una vez realizado el análisis urbanístico de la modificación de licencia vigente otorgada por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón mediante la MLC 11001-3-20-0405 del 26 de febrero de 2020 que resuelve la solicitud SLC 11001-3-19-1158 del 1 de agosto de 2019, esta NO SE AJUSTA a la exigencia de las normas de estacionamientos para visitantes del uso de Comercio Zonal, las cuotas de estacionamientos para personas con movilidad reducida y los ciclistas.

RESPECTO DE LAS PRÓRROGAS DE LA LICENCIA:

- PRIMERA PRÓRROGA - RES. 17-3-1166 del 8 de septiembre de 2017

Es preciso mencionar primero que todo, que la licencia de construcción inicial No. LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, cuenta con fecha ejecutoria del 2 de octubre de 2015; por lo que se encontraba vigencia hasta el 1 de octubre de 2017.

Ahora bien, respecto de la prórroga de la licencia el Decreto 2218 de 2015, vigente al momento de la solicitud de prórroga, el cual modificó el Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 8º, señala:

"Artículo 8º. Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará de la siguiente manera:

ARTICULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

(...)

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

(...)”. (Sublíneas fuera de texto).

En ese sentido, el 5 de septiembre de 2017, es decir dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la licencia de construcción LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, mediante el radicado No. SLC 17-3-1855 se solicitó la prórroga de su vigencia, anexando la certificación del constructor responsable Juan Carlos Ardila Serrano, del inicio de obras con un avance del 10%.

En razón a lo anterior, el 8 de septiembre de 2017 mediante la RES 17-3-1166, la Curadora Urbana 3 Ana María Cadena Tobón concedió prórroga a la vigencia de la licencia de construcción No. LC 15-3-0540, por un término de 12 meses contados a partir de su vencimiento, es decir hasta el 01 de octubre de 2018.

- SEGUNDA PRÓRROGA - RES. 18-3-0946 del 13 de septiembre de 2018

Respecto a la segunda prórroga de la licencia de construcción, es pertinente resaltar lo señalado en el Decreto 2218 de 2015, vigente al momento de la solicitud de prórroga y modificatorio del Decreto 1077 de 2015, que en el párrafo transitorio de su artículo 8º, establece:

“PARÁGRAFO TRANSITORIO. A partir de la entrada en vigencia del presente párrafo y hasta el 31 de diciembre del año 2017, todas las licencias urbanísticas vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga.

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular” (Sublíneas fuera de texto).

Así las cosas, el 11 de septiembre de 2018, dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la primera prórroga de la licencia LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, mediante el radicado No. SLC 18-3-1578 se solicitó la segunda prórroga de su vigencia.

Conforme a lo anterior, el 13 de septiembre de 2018 mediante la RES 18-3-0946, la Curadora Urbana 3 Ana María Cadena Tobón concedió la segunda prórroga a la vigencia de la licencia de construcción No. LC 15-3-0540, por un término de 12 meses contados a partir del vencimiento de la primera prórroga, es decir hasta el 01 de octubre de 2019.

Por todo lo anterior, se concluye que las prórrogas concedidas por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón mediante la RES 17-3-1166 del 8 de septiembre de 2017 solicitada con el radicado SLC 17-3-1855 del 5 de septiembre de 2017 y la RES 18-3-0946 del 13 de septiembre de 2018 solicitada con el SLC 18-3-1578 del 11 de septiembre de 2018, se encontraron AJUSTADAS a la norma.

REFERENTE A LA REVALIDACIÓN - RES 11001-3-19-2260 del 20 de diciembre de 2019:

En cuanto a la revalidación de la licencia de construcción, el Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016 vigente al momento de la solicitud, que modificó el Decreto Nacional 1077 de 2015, en su Artículo 6º establece lo siguiente:

“Artículo 6º. Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015 el que en adelante quedará de la siguiente manera:

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

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

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

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

(...)" (Sublíneas fuera de texto).

Así pues, el 16 de octubre de 2019, es decir 15 días posteriores al vencimiento del término de la segunda prórroga de licencia de construcción LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015, mediante el radicado No. SLC 11001-3-19-1630 se solicitó la revalidación de la licencia de construcción, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida de conformidad con la norma; anexando por parte del constructor responsable Ingeniero Juan Carlos Ardila Serrano, el cuadro de áreas ejecutadas durante la licencia vencida y las áreas por ejecutar durante la revalidación, en el cual certifica un porcentaje ejecutado del 94%.

Así las cosas, se concluye que la revalidación aprobada mediante la RES 11001-3-19-2260 del 20 de diciembre de 2019 por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, ejecutoriada el 27 de diciembre de 2019, solicitada bajo el radicado SLC 11001-3-19-1630 del 16 de octubre de 2019, se encontró AJUSTADA a la norma.

RESPECTO DE LAS CORRECCIONES:

Respecto de las correcciones de los actos administrativos, la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", en el artículo 45 señala:

"Artículo 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".

En tal sentido, los errores formales que se presenten en los actos administrativos que concedan licencias urbanísticas, podrán ser corregidos en cualquier momento de oficio por parte del Curador que lo expidió o a petición del titular de la licencia, sin modificar el sentido de la decisión o los términos legales.

- CORRECCIÓN MLC 15-3-0540 – RES 16-3-1486 del 6 de octubre de 2016:

Mediante el escrito con número de radicación 017824 del 6 de octubre de 2016, ante la Curaduría Urbana No. 3, el interesado solicitó la revisión y corrección de la modificación de la licencia expedida el 26 de agosto de 2016, con el fin de subsanar los siguientes errores identificados:

"EN EL RESUELVE:

**sólo se habla de un edificio de 30 pisos y no de una edificación con dos torres y los pisos de cada una.*

**Locales comerciales solo mencionan 2 unidades de comercio.*

**No coloca el CHIP del predio AAA0249HSPP*

EN EL CUADRO CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

**En comercio solo colocan 26 unidades*

EN VOLOMETRÍA:

**Mencionan 25 pisos habitables y no hablan de la torre norte"*

Así las cosas, el 6 de octubre de 2016 la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón expidió la RES 16-3-1486: *"Por la cual se corrige la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. LC 15-3- 0540 expedida por este Despacho el 26 de Agosto de 2016, para el predio localizado en la AK 14 58 58 de la Urbanización Chapinero Central de la Localidad de Chapinero, en cuanto al número de torres aprobadas, los pisos de cada torre y las unidades y el área de comercio aprobadas"*, mediante la cual se subsanan los errores presentados en el acto administrativo de modificación.

- CORRECCIÓN MLC 11001-3-20-0405 - RES 11001-3-20-0921 del 16 de junio de 2020:

Igualmente, mediante comunicación radicada con el número 000880 del 8 de junio de 2020, ante la Curaduría Urbana No. 3, el interesado solicitó la corrección de la modificación de la licencia expedida el 26 de febrero de 2020, con el fin de subsanar los siguientes errores identificados en el resuelve:

"1. PARQUEADEROS DE VISITANTES PARA VIVIENDA

2. PARQUEADEROS DISCAPACITADOS VIVIENDA

3. BICICLETEROS VIVIENDA..."

Así pues, el 16 de junio de 2020 la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón expidió la RES 11001-3-20-0921 *"Por la cual se corrige el texto de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. MLC 11001-3-20-0405 del 26 de Febrero de 2020, expedida por este despacho, para el predio ubicado en la AK 14 58 58 Urbanización Chapinero Central de la Alcaldía Local de Chapinero, en cuanto al número de parqueaderos para visitantes, para*

discapacitados y bicicleteros”, mediante la cual se subsanaron los errores presentados en el acto administrativo de modificación.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la expedición de las Licencias urbanísticas No. **LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015**, ejecutoriada el 2 de octubre de 2015 con solicitud SLC 15-3-0574 del 26 de marzo de 2015 y las modificaciones **MLC 15-3-0540 del 26 de agosto de 2016** para la solicitud SLC 15-3-2526 del 11 de diciembre de 2015, **MLC 15-3-0540 del 17 de julio de 2017** con radicado SLC 17-3-0230 del 8 de febrero de 2017 y **MLC 11001-3-20-0405 de febrero 26 de 2020** radicada bajo el número SLC 11001-3-19-1158 del 1 de agosto de 2019, **NO SE AJUSTAN** a las exigencias de las normas referentes al cupo de estacionamientos para visitantes del uso de Comercio Zonal aprobado, las cuotas de estacionamientos para personas con movilidad reducida y los bicicleteros.

De otra parte, las actuaciones de la misma Curadora Urbana No. 3 respecto de las prórrogas No. **RES. 17-3-1166 del 8 de septiembre de 2017** bajo la solicitud SLC 17-3-1855 del 5 de septiembre de 2017 y No. **RES. 18-3-0946 del 13 de septiembre de 2018** con solicitud SLC 18-3-1578 del 11 de septiembre de 2018, la revalidación de la Licencia vencida No. **RES 11001-3-19-2260 del 20 de diciembre de 2019** solicitada mediante radicación SLC 11001-3-19-1630 del 16 de octubre de 2019 y las correcciones **RES 16-3-1486 del 6 de octubre de 2016** y **RES 11001-3-20-0921 del 16 de junio de 2020**, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas.

De igual forma y para claridad de interesado, es preciso señalar que la nueva Licencia de Construcción No. **RES 11001-3-19-2260 del 20 de diciembre de 2019**, ejecutoriada el 27 de diciembre de 2019, otorgada como revalidación de la Licencia LC 15-3-0540 de agosto 28 de 2015, cuenta con vigencia hasta el **26 de diciembre de 2021** con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida; por lo tanto, el proyecto INFINITUM cuenta con licencia de construcción vigente a la fecha (22 de abril de 2021).

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señor Luis Mendelssohn Mateus Suarez.
2. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionada con la incorrecta exigencia de los cupos de estacionamiento para visitantes en el uso de Comercio Zonal aprobado, la cuota de estacionamientos para personas con movilidad reducida y la de bicicleteros, en el otorgamiento de la Licencia de Construcción LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015 y sus modificaciones, amerita sanción disciplinaria.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionada con la incorrecta exigencia de los cupos de estacionamiento para visitantes en el uso de Comercio Zonal aprobado, la cuota de estacionamientos para personas con movilidad reducida y la de bicicleteros, en el otorgamiento de la Licencia de Construcción LC 15-3-0540 del 28 de agosto de 2015 y sus modificaciones, amerita sanción.
4. Cerrar el caso 2024.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.4

CASO 2104

DATOS GENERALES

INTERESADA:	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
RADICADO	1-2021-06668
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda- Curador Urbano No. 5
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-5-20-1098
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 80 No. 10-43
NORMA APLICADA:	Decretos 059 del 2007, 334 del 2010 y 190 del 2004
UPZ:	88- El refugio

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, de manera oficiosa realiza la verificación del trámite radicado bajo el No. 11001-5-20-1098, del inmueble ubicado en la Calle 80 No.10-43

HECHOS

- El 16 de diciembre de 2020, se solicita en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Mariano Pinilla Poveda, Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación para el predio ubicado en la Calle 80 No. 10-43 (Actual), bajo radicación No. 11001- 5-20-1098
- El 8 de abril de 2021, se emite el acto administrativo 11001-5-21-0427 por parte de la Curaduría Urbana No.5 donde menciona que los titulares de la solicitud no se allanaron dentro de los términos los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones.

Como consecuencia de lo anterior se resuelve por parte de Ing. Mariano Pinilla Poveda el desistimiento para el trámite 11001-5-20-1098 y procede a archivar el expediente.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



Calle 80 No. 10-43
Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en calle 80 No. 10-43, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 059 de 2007 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88, El Refugio, ubicada en la localidad de Chapinero" y 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones"

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 4 de la UPZ 88 El Refugio, en Área de Actividad Residencial, Tratamiento de Consolidación con cambio de patrón.

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

El Señor Juan Felioe Lenis Echeverry manifiesta: "(...)El edificio de la Calle 80 No. 10-43 se denomina Centro de Profesionales y donde en aparente confusiones y uso de las UPZ se amolda para una veces aparecer como VIVIENDA MULTIFAMILIAR, cuando no lo es o en otros casos simplemente acredita ante autoridades de salud su categoría como un centro de profesionales.(...) Cualquier licencia que pudiera otorgarse sobre el expediente 11001-520-1098 es objeto de un juicio de responsabilidad administrativa al desconocer situaciones de hecho(...)"

De acuerdo al historial del expediente No. 11001-5-20-1098 El curador Urbano No.5 emite el Acta de Observaciones y Correcciones, el cual no obtuvo ninguna respuesta por parte de los solicitantes por tanto el termino inicial vencio, razón por la cual el Curador Urbano resuelve desistir la solicitud de licencia.

Decreto Nacional 1077 de 2015

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones. *Modificado por el art. 8, Decreto Nacional 1203 de 2017.* Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador



urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

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

Debido a que el interesado no dio cumplimiento a las observaciones contenidas en el acta de observaciones y correcciones No. MT 2-20-0035 del 8 de enero de 2020, motivo por el cual el Curador Urbano No.2 Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro resolvió el desistimiento de la solicitud de Licencia de construcción del expediente 11001-2-19-3395.

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.7 Notificación de licencias. El acto administrativo que otorgue niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente.

**EL CURADOR URBANO No 5 DE BOGOTÁ D.C.
ING. MARIANO PINILLA POVEDA**

En uso de las facultades legales que le confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003,
1437 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

1. Que ante la oficina del Curador Urbano No 5 de Bogotá D.C. se presentó la siguiente solicitud de licencia urbanística:
 - a) No. Radicación: 11001-5-20-1098 ✓
 Fecha de Radicación: 16 de diciembre de 2020
 Solicitante: Central Films S.A.S.
 Trámite: Licencia de Construcción, Ampliación.
 Dirección del Inmueble: CL 80 10 43 CN 601.
 Fecha recibo acta de observaciones: 15 de febrero de 2021.
 Aspectos Incumplidos: El interesado no dio respuesta a ninguno de los aspectos formulados en el acta de observaciones.
2. Que los titulares de dicha solicitud no se afanaron a cumplir dentro del término que disponían, los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones recibida.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Entender desistida tácitamente la siguiente solicitud de Licencia Urbanística por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

- a) No. Radicación: 11001-5-20-1098
 Fecha de Radicación: 16 de diciembre de 2020
 Solicitante: Central Films S.A.S.
 Trámite: Licencia de Construcción, Ampliación.
 Dirección del Inmueble: CL 80 10 43 CN 601.

ARTÍCULO SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior proceder a archivar el expediente relacionado en el artículo primero de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el presente Acto de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Ing. Mariano Pinilla Poveda- Curador Urbano No. 5 para el desistimiento del expediente No. 11001-5-20-1098 del 16 de diciembre de 2020, se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a señor Mariano Pinilla Poveda
2. Cerrar el caso 2104

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.5

CASO 2105

DATOS GENERALES

INTERESADO:	PEDRO OLIVERIO ÁVILA ROMERO
RADICADO SDHT:	1-2021-07610
CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo – Curadora Urbana No. 4
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
MODALIDADES:	Demolición total y obra nueva.
No EXPEDIENTE:	11001-4-19-3423
No de Licencia:	11001-4-20-2196
PROYECTO:	NA
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 14 No 147-31
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 271 de 2005, y 266 de 2015
UPZ:	13 LOS CEDROS

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió copia de la comunicación dirigida por el ciudadano Pedro Oliverio Ávila Romero a la Alcaldía Local de Usaquén, en la cual solicita, entre otras cosas:“(…) Como quiera que el inmueble de mi propiedad se encuentra afectado con la construcción del edificio SKY BLUE que pretenden realizar las empresas VILLA HERNANDEZ Y CIA S.A.S-EN REORGANIZACION y no fuimos citados mi cónyuge y el suscrito por la curaduría cuarta (4), para ser parte del proceso y hacer valer nuestros derechos, el acto administrativo que otorgó

Licencia de construcción No 11001-4-20-2196, debe ser revocado por ser manifiestamente opuesto a la constitución y la Ley (...)"

HECHOS

- El 25 de octubre de 2019, se radicó ante la Curadora Urbana No.4 de Bogotá D.C, solicitud Licencia de Construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva, para el predio ubicado en la KR 14 No 147-31 perteneciente a la localidad de Usaquén, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20071223 y Chip AAA0114PTPP presentada por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ en calidad de representante legal de la sociedad VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS EN REORGANIZACION
- El 1 de Noviembre de 2019 el interesado radica fotos de la valla instalada en el inmueble
- El 19 de Noviembre de 2019 se remiten a los vecinos colindantes comunicaciones sobre la radicación del trámite objeto de estudio
- Noviembre 27 de 2019 se realiza comunicación en periódico de amplia circulación, el Nuevo Siglo, sobre el trámite objeto de estudio, de conformidad con lo estipulado en la normativa.
- 04 de diciembre de 2019 la curadora Urbana No 4 emite acta de observaciones con el fin de que el interesado aporte las actuaciones, observaciones y /o correcciones en materia arquitectónica, de ingeniería y jurídica en el plazo estipulado por la ley, esto es 30 días hábiles, término prorrogable por 15 día más, de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 13 de diciembre de 2019 el ciudadano Rolando Javier Fernández Martínez envía correo electrónico a la Curadora Urbana No.4, indicando que recibió comunicación enviada a la dirección Kra 14 No 147 05 07 09 11 13 y solicita más detalle sobre la comunicación del trámite. Razón por ello, mediante comunicación del 03 de enero de 2020 la Curadora Urbana No 4 da la información solicitada.
- 9 de enero de 2020 el apoderado de los interesados solicita prórroga por un término de 15 días para dar cumplimiento a los requerimientos del Acta de Observaciones y correcciones.
- 11 de febrero de 2020 fecha límite para cumplir con el acta de observaciones y correcciones, y así se comunicó por parte de la Curadora
- 04 de febrero de 2020 el señor Rolando Javier Fernández Martínez, nuevamente solicita detalles sobre la edificación y el número de pisos permitidos. Mediante comunicación de fecha 25 de febrero de 2020 la Curadora Urbana No 4 da respuesta a la información solicitada.
- El 11 de febrero de 2020 el interesado aporta documentación para dar cumplimiento a las observaciones y correcciones.
- 6 de marzo de 2020 la Curadora Urbana No 4 expide el acto administrativo 11001-4-20-1082, mediante el cual se prorroga por una sola vez el término para que se pronuncie sobre la solicitud de Licencia de Construcción radicado el 25 de octubre de 2019 con número de expediente 11001-4-19-3423 por 22 días contados a partir del vencimiento del plazo para la expedición de la licencia. p os interesados solicitan ampliación del plazo para cumplir con la citada acta de observaciones, término que fue concedido mediante oficio del 14 de febrero de 2019, en el cual se indicó que el plazo vencía el 22 de marzo de 2019.
- El día 18 de junio de 2020 la Curaduría Urbana No 4 expide la licencia de construcción 11001-4-20-2196 con fecha de ejecutoria 01 de julio de 2020.

LOCALIZACION



ANALISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

Manifiesta el peticionario que a la fecha no ha recibido comunicación de la Curaduría Urbana No 4, respecto del otorgamiento de la Licencia No 11001-4-20-2196, razón por lo cual considera que se desconoció lo estipulado en el párrafo segundo del artículo 9 del Decreto Nacional 1203 de 2017 que modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015 y el literal c del párrafo 3 del artículo 1 del Decreto 1547 de 2015, que modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

La normatividad indicada por el quejoso establece:

El Párrafo 2 del artículo 9 del Decreto Nacional 1203 de 2017: "(...) Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se niegue o conceda la licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación a vecinos colindantes y demás terceros en los términos previstos por los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del presente decreto. Esta norma no será exigible para las licencias de subdivisión y construcción en la modalidad de reconstrucción (...)"

El literal c del párrafo 3 del artículo 1 del Decreto 1547 de 2015 establece: "(...) c) Trámite. En todos los anteriores casos, el curador urbano o la autoridad encargada de resolver la solicitud de licencia, deberá citar a los titulares del derecho de dominio, a quienes ostenten garantías reales, así como a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles para que se hagan parte y hagan valer sus derechos, dando aplicación al procedimiento para la expedición de las licencias y sus modificaciones contemplado en el presente decreto. (...)"

Revisado el expediente se encuentra la siguiente información sobre las comunicaciones enviadas por la Curaduría Urbana No 4 a los vecinos colindantes del inmueble:

Dirección	Quien recibe	Fecha de recibido	Número de Guía
CII 148 No 14B 41	No es legible	20 de noviembre de 2019	110248880065
CI 148 No 14-03	Carlos Martinez	20 de noviembre de 2019	110248880066
AC 147 No 14.42	Edilberto P	20 de noviembre de 2019	110248880067
Kra 14 No 147-05-07-09-13	Henides Rodriguez	20 de noviembre de 2019	110248880068

De acuerdo con lo anterior, se puede indicar que se da cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 que establece: "(...) *El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.(...)*" esto en relación con la citación a vecinos. Adicionalmente se registra en el expediente constancia de aviso de publicación en un periódico de amplia circulación nacional, con fecha 27 de noviembre de 2019, esto de conformidad con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Igualmente se encuentra en el expediente radicación y foto de la valla instalada por los interesados con fecha 25 de octubre de 2019.

De acuerdo con lo anterior se da cumplimiento a lo establecido en el Párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual preceptúa: "(...) *Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.(...)*"

Dentro del análisis del trámite de la Licencia, se puede observar que se dio cumplimiento a la citación a vecinos colindantes, se realizó la publicación en un diario de amplia circulación y se informó a la Curaduría de la valla instalada en el inmueble objeto de licencia.

Así las cosas y de acuerdo con las comunicaciones que reposan en el expediente adelantado por la Curadora Urbana No 4, se tiene que se remitió a la dirección del ciudadano quejoso la comunicación que ordena la normativa para hacerse parte, adicionalmente existe evidencia de la instalación de la valla y la publicación del aviso en un diario de amplia circulación. por lo cual se concluye que la licencia objeto de estudio se expidió conforme al procedimiento establecido en Decreto Nacional 1203 de 2017

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No 4 Adriana López Moncayo para la expedición de la licencia No 11001-4-20-2196, se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al señor PEDRO OLIVERIO ÁVILA ROMERO
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Curaduría Urbana No 4

3. Cerrar el caso 2105

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.6

CASO No. 2106

**URBANIZACIÓN LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANO TINTAL
Calle 5A 93D-02**

DATOS GENERALES

INTERESADO:	Anónimo
RADICADO:	1-2020-27294
CURADOR:	Arq. Catherine Cely Corredor– Curadora Urbana N° 4 (P)
SOLICITUDES:	SLC 11001-4-20-1102 del 19 de junio de 2020
TIPO DE TRÁMITES:	Modificación de Licencia de Urbanización Vigente Licencia de Construcción
LICENCIAS:	RES 11001-4-20-4165 del 29 de diciembre de 2020 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021
MODALIDADES:	Desarrollo
PROYECTO:	Obra Nueva y cerramiento URBANIZACIÓN LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANO TINTAL
USO:	Vivienda Multifamiliar VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 5A 93D-02
URBANIZACIÓN- BARRIO:	Urbanización Lote para futuros desarrollos Tintal.
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 327 de 2004
UPZ:	UPZ 79 Calandaima– Localidad Kennedy (sin reglamentar)

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Un ciudadano anónimo allega a esta Comisión, oficio de radicado No 1-2020-27294 donde se indica:

"Empezaron a vender apartamentos (Urbano Tintal) en un predio por donde tengo entendido va a pasar la Avenida Longitudinal de Occidente ALO, el predio queda en el barrio Osorio de la localidad de Kennedy, cerca al caño. Hay una valla de curaduría informativa que dice lo siguiente: Curadora Urbana No. 4 informa que: Inversiones y Desarrollos Barranco S.A. presentó modificación de licencia para construcción en el predio ubicado en la CL 5A#93 D-02 para la construcción de vivienda de interés social. Contiguo a este predio no hay nada construido, está muy

cerca a caño y parecería una isla, no hay nada a su alrededor. Como ciudadano quiero que se respete el ordenamiento territorial, evitar que se usen predios de manera inescrupulosa y que la gente no vaya a ser engañada (...)"

HECHOS

- El 23 de diciembre de 2016 mediante Resolución RES 16-3-1897 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón aprueba *"el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 5ª N| 93D-02, localidad de Kennedy"*, adopta como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION MACONDO el identificado con N° CU3K45/4-16, y queda ejecutoriada el 19 de enero de 2017.
- El 14 de enero de 2019 mediante Resolución RES 11001-3-19-0052 la Curadora Urbana No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón concede prórroga al término de la vigencia de la licencia de Urbanización mencionada, por un término de 12 meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, y empieza a regir a partir del 19 de enero de 2019.
- El 31 de diciembre de 2019 mediante Resolución RES 11001-3-19-2356 la Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo concede segunda prórroga al término de la vigencia de la licencia de Urbanización mencionada, por un término de 12 meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga de Licencia mencionada, y empieza a regir a partir del 19 de enero de 2019. Esta resolución se corrige posteriormente mediante el acto administrativo 11001-3-20-1077 del 14 de julio de 2020 en el cual se señala que la fecha correcta de la vigencia es a partir del 19 de enero de 2020.
- El 19 de junio de 2020 mediante el radicado 11001-4-20-1102, la sociedad INVERSION Y DESARROLLO BARRANCO S.A. solicita ante la curaduría urbana 4 la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del proyecto urbanístico **LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL** y Licencia de Construcción para el proyecto arquitectónico **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANO TINTAL**.
- El 29 de diciembre de 2020 se expide la Resolución 11001-4-20-4165 mediante la cual *"se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL y simultáneamente SE CONCEDE Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, para el proyecto arquitectónico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL URBANO TINTAL"* la cual consiste en la reubicación y disminución del área de cesión adicional propuesta para aumento de edificabilidad lo cual implica el aumento del área del lote útil que conforma el desarrollo urbanístico. Adicionalmente adopta como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo URBANIZACION LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL el identificado con el N° CU4 K45/4-20, que reemplaza y sustituye totalmente al plano No. CU3 K45/4-16.
- El 1 de marzo de 2021 mediante radicado de la Curaduría Urbana No. 4 21-4-00388, la Personería delegada para los sectores de planeación y movilidad interpone Recurso de reposición y subsidio de apelación contra la Resolución mencionada, cuyo motivo de inconformidad corresponde a que las puertas de las escaleras de evacuación localizadas en la terraza presentan su apertura contraria al sentido de la evacuación; y en el cual se solicita la revocatoria del acto administrativo.
- El 9 de marzo de 2021 mediante acto administrativo No. 11001-4-21-0619 se resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Modificación de Licencia Vigente y Licencia de Construcción otorgadas mediante acto administrativo No. 11001-4-20-4165 donde se resuelve no acceder a la pretensión de revocatoria de la misma, sin embargo, reemplaza el plano arquitectónico 14/17, aprobado en dicho acto donde se corrige el dibujo.
- El 10 de marzo queda en firme y ejecutoriada la Resolución 11001-4-20-4165 mediante la cual *"se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico"*

denominado URBANIZACIÓN LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL y simultáneamente SE CONCEDE Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, para el proyecto arquitectónico denominado CONJUNTO RESIDENCIAL URBANO TINTAL"

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



Imagen de localización del predio ubicado en la Calle 5A 93D-02 tomada de SINUPOT.

MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 11001-4-20-1102 del 19 de junio de 2020 para Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el predio ubicado en la CL 5A 93D-02, 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 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", y Resolución 16-3-1897 del 23 de diciembre de 2016 "Por la cual se aprueba el proyecto urbanístico general y se concede Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 5A 93D-02, Localidad de Kennedy.

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 11001-4-20-1102 del 19 de junio de 2020, aprobado con Resolución RES 11001-4-20-4165 del 29 de diciembre de 2020 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en planos arquitectónicos y Resolución 11001-4-20-4165 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021 expedida por la Curaduría Urbana No 4; **SE AJUSTA parcialmente** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente



a edificabilidad, ya que no cumple con lo exigido en cuanto a la altura de los cerramientos contra antejardines y a los estacionamientos de bicicletas.

ASPECTOS DE LA QUEJA

SOBRE LA RESERVA VIAL

Respecto al objeto de la queja, consistente en:

"Empezaron a vender apartamentos (Urbano Tintal) en un predio por donde tengo entendido va a pasar la Avenida Longitudinal de Occidente ALO, el predio queda en el barrio Osorio de la localidad de Kennedy, cerca al caño. Hay una valla de curaduría informativa que dice lo siguiente: Curadora Urbana No. 4 informa que: Inversiones y Desarrollos Barranco S.A. presentó modificación de licencia para construcción en el predio ubicado en la CL 5A#93 D-02 para la construcción de vivienda de interés social. Contiguo a este predio no hay nada construido, está muy cerca a caño y parecería una isla, no hay nada a su alrededor. Como ciudadano quiero que se respete el ordenamiento territorial, evitar que se usen predios de manera inescrupulosa y que la gente no vaya a ser engañada (...)"

Aclaración de los conceptos de demarcación de reservas viales y afectaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en el DECRETO 190 DE 2004 (junio 22) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003." en su capítulo 5º Procedimientos:

"...CAPÍTULO 5. PROCEDIMIENTOS

Subcapítulo 1. Reservas y Afectaciones

Art. 445. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones (art. 481 del Dto 619 de 2000).

Las zonas de reserva a que se refiere esta disposición, son las áreas del territorio Distrital que de conformidad con este Plan de Ordenamiento o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones. Ver el Acuerdo Distrital 164 de 2005.

Artículo 446. Determinación de las áreas de reserva (artículo 482 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 277 del Decreto 469 de 2003).

La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el artículo anterior se hará mediante resoluciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dependencia que enviará copia de dichos actos al Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

Igualmente corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital hará el levantamiento y modificación de las citadas zonas.

Artículo 447. Definición de afectación (artículo 483 del Decreto 619 de 2000).

La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo X de la ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección o ambiental.

Artículo 448. Entidades que pueden imponer las afectaciones (artículo 484 del Decreto 619 de 2000).

Las afectaciones podrán ser impuestas por el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, cuando sea este el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden distrital en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de la misma.

Artículo 449. Procedimiento para la imposición de afectaciones (art. 485 del Decreto 619 de 2000).

En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

La iniciación del proceso de imposición de afectación se llevará a cabo por entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique.

Artículo 452. Registro de las afectaciones (artículo 488 del Decreto 619 de 2000).

En firme la resolución que contiene la afectación se registrará en Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos competentes, a solicitud de la entidad que la haya impuesto.

Una vez registrada, la entidad que haya impuesto la afectación enviará copia del acto administrativo de imposición y del folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca inscrita, al Departamento Administrativo de Planeación Distrital para la elaboración del inventario de afectaciones que estará a su cargo.

Las entidades públicas del orden distrital procurarán que se adquieran oportunamente las áreas afectadas y que se hagan las previsiones presupuestales necesarias para el pago de precio de adquisición y para el pago del valor de las compensaciones a que haya lugar.

Estudio del Trámite

Al estudiar el expediente 11001-4-20-1102 suministrado por la Curaduría Urbana No. 4 y que dio como resultado el acto administrativo que con el cual se otorga la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento RES 11001-4-20-4165 se pudo evidenciar que la curaduría urbana 4 elevó consulta a dos de las instituciones que dictan los parámetros sobre las vías su destinación y sobre las obras a desarrollar, obteniendo las siguientes respuestas:

- a. Del Instituto de Desarrollo Urbano con radicado 20203250430111 en oficio recibido el 8 de julio de 2020 radicada curaduría 20-4-00963 donde en uno de sus apartes informa:

"(...)

Se estableció que los inmuebles identificados con nomenclatura urbana: CL 5ª 93D 02, (...) se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la AVENIDA MANUEL CEPEDA VARGAS, la cual es un avia de la malla vial arterial tipo V-0 de 100 metros de ancho mínimo (...)

A los predios que se encuentran en zona de reserva por malla vial arterial les aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004 (...)

De la misma manera y revisado el Acuerdo 761 de 2020 "Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2020-2021 "UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI"; se estableció que dicho proyecto no se encuentra relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación; contribución por valorización y cupo de endeudamiento.

(...)"

- b. De la Secretaria de Planeación Distrital con radicado 2-2020-32951 en oficio recibido el 31 de julio de 2020 radicado de curaduría 20-4-01106 donde en sus apartes informa:

"(...)

Consultados los trazados de la reserva vial de la cobertura de la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de esta entidad y el PLANO DE PROYECTO URBANÍSTICO CU3-K45/4-16, perteneciente a la URBANIZACIÓN "LOTE PARA FUTUROS DESARROLLOS TINTAL", URBANIZACIÓN COMPLEJO INDUSTRIAL Y EMPRESARIAL (ANTES PREDIO LOS PANTANOS) PLANOS CU3-K25/4-13, CU3-K25/4-1 Y CU3-K25/4-15,

se re¿¿verifica que; el predio con nomenclatura CL 5° 93D 02, se encuentra totalmente en zona de reserva por la malla vial arterial, para el desarrollo de la avenida Manuel Cepeda Vargas (AK6), via tipo V-0 de 100.00 metros de ancho mínimo, entre línea de demarcación en el sector de la consulta.

(...)

- c. Del Instituto de Desarrollo Urbano con radicado 20202250552291 en oficio recibido el 31 de agosto de 2020 radicada curaduría 20-4-01268 donde en uno de sus apartes informa:

(...)

A la fecha, se encuentran en proceso de recibo por parte de la Entidad los estudios realizados sobre este corredor en el marco del contrato de consultoría IDU-1475-2017 con el objeto "Estudios y diseños de la Troncal Centenario desde el límite occidente del Distrito hasta la Troncal Américas con carrera 50, y de la Avenida Longitudinal de Occidente, ramal Av. Villavicencio hasta Av. Cali y ramal Av. Américas hasta la Av. Cali. Bogotá D.C." el cual finalizó el pasado 5 de agosto de 2020. (...)

Con relación a la ejecución de las obras, se informa que este corredor no se encuentra priorizado en el nuevo plan de desarrollo "Un nuevo contrato social y ambiental para Bogotá D.C." para ser ejecutado en el presente cuatrenio.

(...)

Normativa aplicable a áreas de reserva vial

De acuerdo a lo dispuesto en el DECRETO 190 DE 2004 (junio 22) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003," en su subcapítulo 5° Normas para secciones viales y reservas:

"...CAPÍTULO 1. EL SUBSISTEMA VIAL

(...)

Subcapítulo 5. Reservas y Afectaciones

Artículo 177. Definición y dimensión de las reservas viales (artículo 158 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 136 del Decreto 469 de 2003).

Las zonas de reserva vial son las franjas de terreno necesarias para la construcción o la ampliación de las vías públicas, que deben ser tenidas en cuenta al realizar procesos de afectación predial o de adquisición de los inmuebles y en la construcción de redes de servicios públicos domiciliarios.

La demarcación de las zonas de reserva vial tiene por objeto, además, prever el espacio público vial de la ciudad con miras a su paulatina consolidación de conformidad con el plan de inversión y mantenimiento establecido en la presente revisión del Plan de Ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), con base en estudios técnicos que realice por sí mismo o a través de las entidades encargadas de la ejecución de los proyectos de construcción, adecuación y mantenimiento, definir en detalle las zonas de reserva vial, señalarlas cartográficamente e informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital (DACD) para lo de su competencia.

(...)

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

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

Parágrafo 1: *El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo.*

Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.

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

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

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

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

Ver Concepto Sec. Planeación 2-2016-6026

Artículo 180. Dimensiones mínimas de andenes y carriles (artículo 161 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 139 del Decreto 469 de 2003).

El ancho mínimo de carril para los diferentes tipos de vías vehiculares del sistema vial será de 3.00 metros. Los carriles de transporte público colectivo y los carriles derechos para el tránsito de camiones serán de 3.25 metros como mínimo. El ancho mínimo de andén en las vías arterias será de 3.50 metros.

Artículo 181. Áreas de control ambiental o de aislamiento (artículo 162 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 140 del Decreto 469 de 2003).

Son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías.

Parágrafo 1. *Los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo, buscando empatar con el paramento de construcción definido en licencias de urbanización y construcción expedidas y desarrolladas de conformidad con las normas originales de la urbanización.*

Parágrafo 2. *Las áreas de control ambiental o aislamiento en predios que adelanten proceso de urbanización mediante plan parcial o que realicen cesiones al espacio público por estar sometidos al tratamiento de desarrollo no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos.*

Parágrafo 3. *El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente con el Jardín Botánico producirá una guía para la arborización y manejo de las áreas de control ambiental o de aislamiento con el fin de potenciar sus cualidades como aislamiento paisajístico, de aislamiento acústico, absorción de contaminantes en el aire, y conectividad ecológica. Esta guía consultará los requerimientos urbanos y será adoptada mediante decreto.*

(...)"

Concluye el equipo Técnico de esta Comisión a este punto que basados en la norma aplicable anteriormente mencionada se aclaran conceptualmente las diferencias entre demarcación de zonas de reserva (en este caso vial) y afectaciones.

La primera (demarcación de zonas de reserva) se determina por un levantamiento cartográfico de las zonas que a futuro pueden ser afectadas o adquiridas para ejecutar obras o programas públicos, la segunda (afectación) restringe realmente la propiedad privada, limita e impide el goce pleno de la misma generando efectos sobre los derechos de dominio de

los titulares de los inmuebles que se afectan; y luego de un proceso se inscriben mediante acto en el folio de matrícula respectivo.

Así las cosas, se entiende que las zonas de reserva (en este caso viales) no constituyen afectaciones según la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Decreto 190 de 2004 y no producirán efectos sobre la expedición de licencias en diferentes modalidades por parte de los Curadores Urbanos, por lo tanto se puede concluir que la actuación de la Curadora Urbana No. 4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor en cuanto a la reserva vial en la cual se localiza el predio objeto de este estudio, **SE AJUSTA** a la norma aplicable a momento de la solicitud de la Licencia.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la Curadora Urbana Curadora Urbana No. 4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor, relacionada con la expedición de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente No. **RES 11001-4-20-4165 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021**, se encontró **AJUSTADA parcialmente** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud, específicamente en cuanto al número de ciclistas en planos se encuentra por debajo de lo exigido, y la altura del cerramiento contra el jardín sobrepasa la altura máxima permitida.

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

RECOMENDACIONES

1. Publicar en el módulo de atención al ciudadano la respuesta a la petición de radicado 1-2020-27294 con el fin de informarle al ciudadano anónimo las conclusiones y recomendaciones del caso 2106
2. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA-, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor, relacionada con la incorrecta aprobación del número de ciclistas encontrados en los planos ya se encuentra por debajo de lo exigido, y la altura del cerramiento contra el jardín sobrepasa la altura máxima permitida, en el otorgamiento de la relacionadas con la expedición de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente No. **RES 11001-4-20-4165 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021**, y determinar si amerita sanción disciplinaria.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la Curadora Urbana No. 4 (P) Arq. Catherine Cely Corredor, relacionada con la incorrecta aprobación del número de ciclistas encontrados en los planos ya se encuentra por debajo de lo exigido, y la altura del cerramiento contra el jardín sobrepasa la altura máxima permitida, en el otorgamiento de la relacionadas con la expedición de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente No. **RES 11001-4-20-4165 ejecutoriada el 10 de marzo de 2021**, y determinar si amerita sanción.
4. Cerrar el caso 2106.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

De acuerdo a lo solicitado en la Sesión 03-2021 por el comisionado Javier Jiménez respecto al seguimiento a las licencias a las que se les realizaban hallazgos de presuntas irregularidades, por lo que la arquitecta Laura Garay presenta los siguientes cuadros de análisis:

NUMERO TOTAL DE CASOS DESDE EL AÑO 2020	44
CASOS ESTUDIADOS	31
CASOS CON IRREGULARIDADES	7
CASOS AJUSTADOS A NORMA	23
CASOS DESISTIDOS	1



Estadísticas de los casos estudiados

	CURADOR URBANO		CASO	RAD CONSEJOS PROFESIONALES	RAD NOTARIADO Y REGISTRO
1	Arq. Ruth Cubillos Salamanca	1	2002	2-2020-44636	2-2020-44635
2	Arq. Brianda Reniz Caballero	1	2003	2-2020-44765	
3	(P) Arq. Gladys Sánchez Sánchez	1	2006	2-2021-05313	2-2021-05310
4	Arq. Ana Maria Cadena Tobon	1	2019	2-2021-05305	2-2021-05304
5	Arq. Ana Maria Cadena Tobon	1	2020A		
6	Arq. Adriana López Moncayo	1	2018	2-2021-06580	2-2021-06578
7	Ing. Mariano Pinilla Poveda	1	2021	2-2021-05337	

Curadores que otorgaron licencias con irregularidades dentro de los casos estudiados.

La arquitecta Laura Garay integrante del Equipo técnico de la Comisión, añade que de los 7 casos a los cuales se les encontraron irregularidades, y que se han enviado a los concejos profesionales respectivos, 3 ya se encuentran en proceso de investigación por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA-. Por su parte, el arquitecto y comisionado Gustavo Perry pregunta si se tiene conocimiento de decisiones o notificaciones por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro respecto a estos casos, a lo cual la arquitecta Laura Garay responde que a la fecha no se ha recibido ninguna notificación por parte de esa entidad, sin embargo, menciona que se han tenido acercamientos mediante la delegada para Curadores Urbanos.

Al respecto, la doctora Iveth Lorena Solano, secretaria técnica de la Comisión, indica que en las mesas de trabajo que se han realizado con la Superintendencia de Notariado y Registro, esa entidad ha informado sobre su carencia de un equipo robusto para poder hacer los estudios de los casos, y por tanto por parte de la Secretaría Técnica se dispuso de todo el material consolidado en los expedientes de cada caso y el apoyo adicional respecto a la información que ellos requieran. Concluye que la tarea por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro está algo rezagada, y que la Secretaría Técnica está pendiente de sus requerimientos para facilitarle su gestión. El arquitecto Gustavo Perry comunica su preocupación ya que el esfuerzo que se hace por parte de la Secretaría desde hace un tiempo, en el que se ha logrado dar respuesta a las quejas dentro de los tiempos pertinentes, se pierde, ya que no hay respuestas de los entes que deben estudiar y sancionar cuando lo amerite.

La doctora Iveth Lorena Solano, a su vez reitera que la Superintendencia de Notariado y Registro no tiene recursos ni equipo para hacer esta labor, y por tal razón uno de los pactos con esta Entidad es hacer un cruce de información que les facilite su trabajo, con el fin de lograr visibilizar la gestión de la Comisión. También indica que se espera que a finales de junio tener consolidado el puente directo con la Superintendencia de Notariado y Registro y obtener respuesta respecto a las decisiones que se tomen al respecto de los actos administrativos que se encontraron con irregularidades por parte de esta Comisión, esperando que el trabajo articulado facilite la gestión porque no se quiere que se quede sólo en el estudio de casos sino que se llegue a una toma de decisiones y medidas que permitan mejorar la forma como se expiden las licencias en Bogotá. Resalta que la labor hecha en la ciudad es de las más juiciosas respecto a otras regiones.

La arquitecta Laura Garay pregunta si existe alguna sugerencia de temas a tratar en el punto de proposiciones y varios para esta comisión o para comisiones futuras, a lo que los comisionados responden que no.

CONVOCATORIA:

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

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 1971
2. CASO 2022
3. CASO 2024
4. CASO 2104
5. CASO 2105
6. CASO 2106

Siendo las 8:51 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:

JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO
Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría
de las Curadurías urbanas de Bogotá y presidenta (E)

GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

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

Revisó: Laura Garay Castellanos – Contratista-CVCUB / SIVC

