

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 02-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 25 de febrero del año 2022**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:00 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

| Nombre | Cargo | Entidad | Asiste | | Observaciones |
|---|------------------------|---|--------|----|---------------|
| | | | Sí | No | |
| Armando Palomino | Comisionado | Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros | | X | Se excusó |
| Javier Jiménez | Comisionado | Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos | | X | Se excusó |
| 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 (Iveth Lorena Solano Quintero) | Comisionada (Delegada) | Secretaría 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 Lozano | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| Miguel Ángel Andrade Díaz | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| Nestor Vanegas Vanegas | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| Adriana Vergara Sánchez | Contratista Subsecretaría Jurídica | Secretaría Distrital del Hábitat |

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del Estudio de los casos
 - 2.1. Caso 2151
 - 2.2. Caso 2113
 - 2.3. Caso 2143
 - 2.4. Caso 2154
3. Propositiones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 25 de febrero del año 2022 siendo las 8:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Gustavo Perry – Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca

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

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando No. 3-2022-981 de la SDHT, delega a la Doctora Iveth Lorena Solano para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

2.1. CASO 2151

| | |
|------------------------------|--|
| INTERESADO: | Secretaría Distrital de Planeación |
| RADICADO SDHT: | 1-2021-43660 |
| CURADOR: | Arq. Ruth Cubillos Salamanca – Curadora Urbana No. 1 |
| TIPO DE TRÁMITE: | Licencia de Construcción |
| MODALIDADES: | Obra nueva, demolición total y aprobación de planos de propiedad horizontal. |
| No EXPEDIENTE: | 18-1-3207 |
| No DE LICENCIA: | Resolución: 11001-1-19-0618 del 28 de febrero de 2019 |
| PROYECTO: | N.A |
| UBICACIÓN DEL PREDIO: | CALLE 162 No 8 B 69 |
| NORMA APLICADA: | Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 |
| UPZ: | 11 - SAN CRISTOBAL NORTE |
| LOCALIDAD: | USAQUEN |

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió mediante radicado 1-2021-43660 Resolución No 1685 de 2021 “Por la cual se resuelve una solicitud de revocatoria directa contra la Licencia de Construcción No 11001-1-19-0618 de 28 de febrero de 2019, expedida por la Curadora Urbana N° 1 de Bogotá., arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA”, con el fin de revisar el actuar de la Curadora dentro del trámite de la licencia indicada.

2. HECHOS

- El 9 de octubre de 2018, los señores JORGE ARMANDO SUAREZ PINILLA y GLADYS URIBE MORENO, solicitaron ante la curaduría urbana No 1 una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y aprobación de planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la calle 162 No 8 B 69 de la localidad de Usaquén.
- El 28 de febrero de 2019, la curaduría urbana No 1 expidió licencia de construcción No 11001-1-19-0618 en las modalidades antes indicadas, para el predio en mención, aprobando una edificación de dos pisos con un uso de comercio en escala vecinal.
- El 22 de marzo de 2019 se notificó la licencia y quedó debidamente ejecutoriado el 8 de abril de 2019
- El 27 de julio de 2021, la señora ISABEL LOPEZ DE CASTILLO, presentó ante la SECRETARÍA DE PLANEACION DISTRITAL solicitud de revocatoria directa de la licencia objeto de estudio, por considerar que, con la expedición de la misma, se le causó agravio injustificado, en la medida que no fue notificada del trámite de licenciamiento, en calidad de titular de derecho de dominio en un 50% sobre el predio, acreditando tal condición con el certificado de tradición y libertad No 50N 283790.
- Surtido el trámite correspondiente ante la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría de Planeación, mediante Resolución 1685 de 13 de octubre de 2021 “Por la cual se resuelve una solicitud de

revocatoria directa contra la Licencia de Construcción No. 11001-1-19-0618 de 28 de febrero de 2019, expedida por la Curadora Urbana n.º 1 de Bogotá D.C., arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA”, en la cual se estableció lo siguiente:

- ✓ **No revocar el acto administrativo en estudio:** Existencia de caducidad de la nulidad y restablecimiento del derecho, lo que conllevó a no revocar la licencia de construcción No 11001-1-19-0618, por cuanto ha operado la caducidad del medio de control judicial, esto es la nulidad y restablecimiento del derecho, al pasar 4 meses a partir del día siguiente a su comunicación, notificación, ejecución o publicación, según el caso, conforme lo dispone el artículo 164 de la ley 1437 de 2011.

Así las cosas y de acuerdo al análisis realizado por la Secretaría de Planeación, se observa que la peticionaria el 28 de febrero de 2020 se notificó por conducta concluyente ¹ sobre la existencia de la licencia urbanística al acudir al despacho de la curadora urbana No 1 a solicitar copias del trámite de Licencia. A partir de esta fecha, se establece el término de caducidad de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, que para el caso en estudio, se contabiliza a partir del día hábil siguiente al acceso al expediente, esto es, el 2 de marzo de 2020 y caducando el 1 de julio de 2020.

- ✓ **No procede revocatoria de oficio:** La Secretaría Distrital de Planeación revisó la solicitud de revocatoria presentada por la señora ISABEL LOPEZ DE CASTILLO, con el fin de determinar si hubo vulneración al debido proceso de la peticionaria que demostrara que se configuraba la causal 3 del artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, esto es; revocatoria de oficio por causar agravio injustificado a una persona si se cuenta con el consentimiento de los titulares de la licencia de construcción para proceder con su revocatoria, tal como lo exige la ley.

3. ANALISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

De acuerdo con la resolución expedida por la Secretaría de Planeación antes indicadase solicita a la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, para que de acuerdo con las competencias asignadas mediante el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adelante el estudio de acto administrativo cuestionado por la peticionaria, se analizaron los aspectos señalados por la Señora ISABEL LOPEZ DE CASTILLO en la solicitud de revocatoria.

4. ANTECEDENTES FACTICOS DEL CASO.

Indica la peticionaria en escrito dirigido a la Secretaría de Planeación y así se desprende del certificado de tradición que en el año 1975 adquirió junto con la señora ANA ISABEL MARTÍNEZ DE CASTILLO el predio ubicado en la Calle 162 # 8 B — 69, acto jurídico elevado a escritura pública 550 del 11 de junio de 1975 en la notaría 13 de Bogotá D.C., e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-283790, como se observa en la anotación No. 2.

Adicionalmente indica que *“desde el momento de la adquisición del predio, junto con la señora ANA ISABEL MARTÍNEZ DE CASTILLO decidimos dividir el predio en mención, en dos partes iguales”* y que en el año 1979 la señora ANA ISABEL MARTINEZ DE CASTILLO, realiza la venta de sus derechos de cuota del 50% del predio, al señor AQUILINO ANIBAL ROZO RODRÍGUEZ, situación que se encuentra inscrita en la anotación No. 3 del referido folio de matrícula inmobiliaria.

¹ “Ley 1564 de 2012. Artículo 301. Notificación por conducta concluyente. La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma o verbalmente durante una audiencia o diligencia: si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal (...)”

Posteriormente, se registra a folio No 4, acto de adjudicación en sucesión del 50% a 8 hijos del causante AQUILINO ANIBAL ROZO RODRIGUEZ, y estos 8 herederos posteriormente en febrero de 2014 realizan venta del 50% a los señores JORGE ARMANDO SUAREZ PINILLA y GLADYS URIBE MORENO (titulares de la licencia en estudio), compraventa registrada en la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-283790

4.1. SOBRE LA VULNERACION AL DEBIDO PROCESO EN EL TRAMITE DE LICENCIA:

Argumenta la peticionaria en la solicitud de revocatoria dirigida a la Secretaría de Planeación, que no fue notificada, ni citada, ni participó en el trámite de expedición de licencia de construcción, en la modalidad de obra nueva, demolición total y aprobación de planos de propiedad horizontal, llevado a cabo en la Curaduría Urbana No 1, para el inmueble ubicado en la CALLE 162 No 8 B 69, razón por la cual considera que se ha causado un agravio injustificado, por cuanto acredita mediante certificado de tradición y libertad No 50N 283790, ser titular del derecho de dominio sobre el predio referido en un 50%.

Por lo anterior se puede concluir que de acuerdo con la situación jurídica del inmueble y evidenciada en el folio de matrícula del mismo, se cuenta con 3 comuneros propietario, estos son: ISABEL LOPEZ DE CASTILLO en un 50 % desde el año de 1975 y los señores JORGE ARMANDO SUAREZ PINILLA y GLADYS URIBE MORENO, quienes ostentan su propiedad desde el 2014, sobre el otro 50%.

Se puede extraer del certificado de libertad y tradición, que desde el año 1975 existe una comunidad entre la peticionaria y la señora ANA ISABEL MARTINEZ DE CASTILLO, comunidad que hoy en día se conforma con los señores JORGE ARMANDO SUAREZ PINILLA y GLADYS URIBE MORENO, quienes ostentan la propiedad desde el año 2014. Ahora bien, una vez identificada la calidad de propietarios, es preciso analizar a la luz de la normativa, quienes pueden ser titulares de licencia.

El artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único 1077 de 2015, modificado por el art. 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016 , determina que pueden solicitar licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, “ *los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)*”

Y en el tercer párrafo del citado artículo se indica: *Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.*

Por disposición legal, se tiene para el caso en estudio que los propietario comuneros pueden ser titulares de licencia, con la condición explícita que en el trámite de expedición de licencia, se cite a los demás comuneros, de la forma como se cita a vecinos, esto es, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 : “ (...) *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.*

Y mas adelante indica, este mismo artículo: “*Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde*

esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

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

Con lo anteriormente expuesto, se puede concluir que la norma establece quienes pueden ser titulares de licencias, así como el proceder del curador, cuando se solicita licencia por propietarios comuneros. Así las cosas para el caso en estudio y de acuerdo con lo registrado en el certificado de libertad obrante en el expediente de la Curaduría Urbana No 1, se tiene que al momento de radicación del trámite, los titulares de derechos reales del predio objeto de licencia, son los señores ISABEL LOPEZ DE CASTILLO, JORGE ARMANDO SUAREZ PINILLA y GLADYS URIBE MORENO.

Revisado el expediente de la Curaduría Urbana No 1, no se observa el cumplimiento de la citación a la señora ISABEL LOPEZ DE CASTILLO, como lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, esto es: no obra citación por correo certificado dirigido a la citada señora, que indique lo requerido por la ley en la misma, ni la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional.

Por lo anterior, se tiene que la Curadora Urbana No 1, no dio cumplimiento a lo ordenado por la ley, al expedir la licencia en estudio, esto es: no convocó a la otra comunera, señora ISABEL LOPEZ DE CASTILLO, a pesar de contar con la radicación del certificado de libertad y tradición de predio a licenciar, en el cual se indica la titularidad del derecho de dominio de la citada señora.

Adicional a lo anterior, se observa que mediante acta de observaciones de fecha 23 de noviembre de 2018, se requiere a los titulares: *“1 - Aportar copia de la E.P. 222 de 2014 de la Not. 5 de Bog., para efectos de confirmar la titularidad respecto de la totalidad del predio”*, Escritura Pública que fue aportada y en la cual se observa que el 50% del inmueble corresponde a la señora peticionaria.

5. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No1 Ruth Cubillos Salamanca para la expedición de la licencia 11001-1-19-0618 del 28 de febrero de 2019, no se ajustan 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.

6. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la curadora Urbana No1 Ruth Cubillos Salamanca.
2. Enviar copia del presente informe a la señora Isabel López de Castillo sugiriéndole hacer uso de las acciones constitucionales y judiciales, esto es, mediante la presentación de una acción de tutela y/o acción de nulidad y restablecimiento del derecho.
3. Enviar copia del presente informa técnico a la Subsecretaría Jurídica de Planeación.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia.
5. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura para lo de su competencia.

6. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana para lo de su competencia.
7. Cerrar el caso 2151

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2. CASO 2113

1. DATOS GENERALES

| | |
|-------------------------------|---|
| INTERESADO: | Daniel Espinosa Cuellar |
| RADICADO: | 1-2021-16932 del 21 de abril de 2021. |
| CURADORA: | Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3 |
| SOLICITUDES: | SLC 16-3-2324 del 28 de octubre de 2016 SLC 11001-3-21-0340 del 24 de marzo de 2021 |
| TIPO DE TRÁMITE: | Licencia de Construcción Revalidación. |
| LICENCIAS: | LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017, fecha ejecutoria 25 de mayo de 2017. RES 11001-3-21-992 del 22 de julio de 2021 |
| MODALIDADES: | Obra Nueva. Revalidación |
| PROYECTO: | CASA LOPEZ |
| USO: | Vivienda Unifamiliar |
| UBICACIÓN DEL PREDIO: | CL 109 B 4 48 E INT 4 (Actual) |
| URBANIZACIÓN O BARRIO: | El Alto – Cerro de Santa Ana |
| NORMA APLICADA: | Decretos Distritales 582 de 2012 y 23 de 1976 |
| UPZ: | UPZ 14 Usaquén – Localidad de Usaquén |

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Daniel Espinosa Cuellar allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá copia de su solicitud dirigida a la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, en la cual le presenta objeciones y observaciones al trámite de solicitud de revalidación de la licencia de construcción No. LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017, y entre otras realiza las siguientes peticiones:

- “1. Se me reconozca como parte interesada dentro del trámite de licenciamiento en referencia.*
- 2. En consecuencia, se me conceda la posibilidad de revisión del expediente y la obtención de copias del mismo.*
- 3. Se declare desvirtuada la presunción de buena fe para la declaración de avance de obra, pues esta no refleja el proyecto aprobado.*
- 4. Se consideren probadas las objeciones aquí presentadas, mediante las cuales legalmente se demuestra la imposibilidad de otorgar en virtud de la revalidación, una nueva licencia para culminar unas obras, por cuanto las mismas no corresponden a las aprobadas en la licencia de construcción. Procediendo su despacho en consecuencia, a denegar la petición elevada de revalidación, es decir, la nueva licencia”.*

3. HECHOS

1. Mediante la radicación No. **SLC 16-3-2324 del 28 de octubre de 2016**, ante la Curaduría Urbana No. 3 se solicita licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio de la CL 109 B 4 48 E.
2. **El 08 de mayo de 2017**, la Curadora Urbana No. 3, Ana María Cadena Tobón otorga la licencia de construcción No. **LC 17-3-0355**, con fecha **ejecutoria del 25 de mayo de 2017**, para el predio de la CL 109 4 48 E, en la modalidad de Obra Nueva para desarrollar el uso de Vivienda Unifamiliar.
3. Con el número de radicado **SLC 11-001-3-19-1558 del 21 de noviembre de 2019**, se solicita ante la misma Curaduría Urbana No. 3 modificación de la licencia de construcción vigente LC 17-3-0355 de mayo 25 de 2017.
4. La Curadora Urbana No. 3, Ana María Cadena Tobón mediante la Resolución No. **RES 11001-3-19-2343 del 30 de diciembre de 2019**, **niega la solicitud** de modificación de la licencia vigente.
5. Bajo el radicado No. **SLC 11001-3-21-0340 del 24 de marzo de 2021**, el titular de la licencia **LC 17-3-0355** solicita la revalidación de la licencia vencida.
6. Dentro del trámite de solicitud de revalidación, con los radicados No. **000750 del 16 de abril de 2021 y 000855 del 18 de abril de 2021**, se hizo parte el señor Daniel Espinosa Cuellar en calidad de vecino colindante, quien formuló **objeciones a la solicitud de Revalidación de la Licencia LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017**.
7. Mediante la Resolución No. **RES 11001-3-21-0748 del 8 de junio de 2021**, la Curadora Urbana No. 3 resuelve **Negar la solicitud de Revalidación** presentada, con fundamento en las objeciones presentadas por el vecino colindante señor Daniel Espinosa Cuellar.
8. Bajo el radicado No. **001401 del 24 de junio de 2021**, el representante legal de la sociedad LUNA BRILLANTE L U y CIA SCA en liquidación, presentó **recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución No. RES 11001-3-21-0748 del 8 de junio de 2021**.
9. La Curadora Urbana 3, Ana María Cadena Tobón expide la Resolución No. **RES 11001-3-21-992 del 22 de julio de 2021**, mediante la cual resolvió **Revocar el acto administrativo recurrido** y concedió una nueva licencia para culminar las obras autorizadas mediante la Licencia de Construcción LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017 y ordenó remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para que se pronunciara respecto del recurso de apelación interpuesto.
10. Mediante la **Resolución 1964 del 24 de noviembre de 2021**, la Secretaría Distrital de Planeación **Confirma la decisión adoptada por la Curadora Urbana 3**, mediante el acto administrativo No. 11001-3-21-0748 del 8 de junio de 2021.

4. CONSIDERACIONES

4.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (28 de octubre de 2016), ya se había expedido la reglamentación de la UPZ No. 14 – Usaqué, mediante el Decreto Distrital 582 del 21 de diciembre de 2012, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 1, Subsectores de Usos X y Edificabilidad J, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento de Consolidación modalidad Urbanística y Sector de Demanda de estacionamientos A. De acuerdo con el cuadro de consolidación urbanística del Decreto 582 de 2012, las normas para el sector en el que se ubica el predio son las contenidas en el Decreto 1023 de 1998 para la Urbanización Santa Ana Oriental y Cerros de Santa

Ana; sin embargo, el predio ya contaba con normas específicas contenidas en el **Decreto 23 del 09 de abril de 1976** “*Por el cual se aprueba el proyecto general del CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO (Urb. Cerro Santa Ana Lote 61), se establecen sus normas que la reglamentan*”.

De esta forma, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos Distrital 582 de 2012 y 23 de 1976.

5. ANALISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

LICENCIA INICIAL PROYECTO ARQUITECTÓNICO – LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio y una vez comparadas con lo aprobado en la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0355 de mayo 08 de 2017, ejecutoriada el 25 de mayo de 2017, se pudo establecer que la Licencia de Construcción No. **LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017**, mantiene concordancia entre el texto de esta y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la SLC 16-3-2324 del 28 de octubre de 2016, por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1. DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LO APROBADO Y LO CONSTRUIDO:

En su escrito, el señor Espinosa señala: “...*se demuestra la imposibilidad de otorgar en virtud de la revalidación, una nueva licencia para culminar unas obras, por cuanto las mismas no corresponden a las aprobadas en la licencia de construcción*”

Para tal efecto, es importante precisar que las diferencias que se presenten entre los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana y la ejecución en la obra, o los incumplimientos a las normas urbanísticas, deben ser inspeccionadas en sitio por la Alcaldía Local de Usaquén, la cual dentro de sus funciones ejerce el respectivo Control Urbano.

Ahora bien, en cuanto a la entidad competente para ejercer el control urbano, resulta preciso citar el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017 “*Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones*”, el cual señala:

“**ARTÍCULO 14.** *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. *Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general*”. (Sublineas fuera de texto).

De otra parte, la Ley 810 de 2003 “Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”, establece en su artículo 1:

“Artículo 1o. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

***Artículo 103. Infracciones urbanísticas.** Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.*

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital” (Sublíneas fuera del texto).

Finalmente, el artículo 135 de la misma Ley 1801 indica:

***“ARTÍCULO 135 de la Ley 1801 del código de policía, que reemplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. (Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 30 de marzo de 2017).** Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

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

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.*

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

- 5. Demoler sin previa autorización o licencia.*
- 6. Intervenir o modificar sin la licencia.*
- 7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.*
- 8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.*

C) Usar o destinar un inmueble a:

- 9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.*
- 10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.*
- 11. Contravenir los usos específicos del suelo.*

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

(...)” (Sublíneas fuera del texto).

En este sentido, y teniendo en cuenta que las actuaciones del titular de la licencia se dan en contravención a la misma, como lo expresa el interesado, y que estas se enmarcan como posibles infracciones urbanísticas; no es a los curadores urbanos a quienes corresponde en el marco de sus funciones indicadas en el artículo 2.2.6.6.1.2. del decreto 1077 de 2015 conocer o pronunciarse respecto de los asuntos que atenten contra la integridad urbanística; por lo que se recomienda enviar copia del presente informe junto con la queja a la Alcaldía Local de Usaquén para lo de su competencia respecto del control urbano a la licencia de construcción inicial LC 17-3-0355 de mayo 08 de 2017.

De igual forma es pertinente señalar que, según lo indicado por el quejoso, los hechos señalados ya fueron puestos en conocimiento de la Alcaldía Local de Usaquén y de la Inspección Primera 1C Distrital de Policía.

6.2. EN LO REFERENTE A LA REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA:

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

“Artículo 6°. 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.

(...)” (Sublineas fuera de texto).

Así las cosas, el **24 de marzo de 2021** mediante el radicado No. SLC 11001-3-21-0340, ante la Curaduría Urbana 3 se solicitó la revalidación de la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017, con **fecha ejecutoria del 25 de mayo de 2017**.

Al respecto, es importante señalar que mediante la Resolución No. RES 11001-3-19-1177 del 3 de julio de 2019 se prorrogó la vigencia de dicha Licencia hasta el **25 de mayo de 2020**; no obstante, mediante el **Decreto 691 de 2020**, el cual consideraba que debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que se adicionó al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 el “Parágrafo 2 Transitorio” el cual señala: “Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes”, razón por cual la Licencia de Construcción LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017, contaba con vigencia hasta el 25 de febrero de 2021.

En ese orden, al presentarse la solicitud de revalidación de la Licencia LC 17-3-0355, el 24 de marzo de 2021, dentro de los dos meses siguientes a su vencimiento, esta se encontraba dentro de los términos consagrados en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1197 de 2016.

6.3. EN CUANTO AL AVANCE DE OBRA:

Es de resaltar que las normas contenidas en el Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016 *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas”*, señala en su artículo 6º:

“Artículo 6º. modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015 el que en quedará 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 la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada la expedición 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 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 situaciones:

1. 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. 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 la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige presentación de la solicitud dentro del término señalado en presente artículo.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en 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 término (12) meses.

Parágrafo. La revalidación podrá ser objeto de modificaciones, caso en el cual la expensa se calculará aplicando el artículo 2.2.6.6.8.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2011 la modificación de la revalidación incluye cambio o inclusión de nuevos usos, se deberá adelantar trámite de citación a vecinos colindantes de que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

(...)” (Sublineas y negrillas fuera de texto).

De lo anterior se puede deducir que, siendo la declaración de avance de obra una manifestación bajo la gravedad del juramento por parte del constructor responsable no corresponde o no podría el curador urbano “... desvirtuar la presunción de buena fe ...” como lo manifiesta el interesado en su escrito. Además es importante indicar, tal como lo señala la norma, que la nueva licencia concedida en virtud de la revalidación es un acto administrativo expedido por el curador urbano con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, por lo tanto no se trata de la aprobación de nuevas construcciones, modificaciones o adiciones, y mucho menos de la aprobación de obras o construcciones realizadas con desconocimiento de lo preceptuado en la licencia de construcción aprobada, lo que se constituye en una infracción urbanística como se manifestó en la parte inicial de este informe.

6.4. DE LA SOLICITUD PRESENTADA ANTE LA CURADURÍA URBANA:

En relación con el radicado No. 1-2021-16932, en el cual el señor Espinosa nos adjunta copia de su escrito dirigido a la Curaduría Urbana No. 3 y radicado en la misma con el número 000855, es pertinente tener en cuenta lo preceptuado en el Decreto 1077 de 2015 que, respecto de la autonomía y responsabilidad de los curadores, en el artículo 2.2.6.6.1.3. indica:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública”.

En tal sentido, dado que su solicitud fue elevada ante la Curaduría Urbana No. 3, es dicha Curaduría quien en ejercicio de su autonomía debe resolver y aclarar las dudas expuestas en su escrito y tomar las determinaciones correspondientes.

Sin embargo, de acuerdo con lo analizado anteriormente, para este equipo técnico era procedente la expedición de la revalidación de la licencia de construcción LC 17-3-0355 del 8 de mayo de 2017, dado que la solicitud fue presentada dentro del término señalado por la norma anexando la certificación del avance de las obras requerido.

6.5. RESPECTO DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS:

Es de señalarse que, dentro del trámite de revalidación y mediante los escritos radicados con los números 000750 del 6 de abril de 2021 y 000855 del 18 de abril de 2021, se hizo parte el señor Daniel Espinosa Cuellar en calidad de vecino colindante, presentando objeciones respecto del avance de las obras certificado por el constructor responsable y señalando que parte de estas se encontraban en suelo rural fuera del ámbito de la licencia de construcción ejecutadas en suelo de protección.

Basada en las objeciones presentadas, la Curadora Urbana 3 tomó la decisión de expedir la Resolución No. RES 11001-3-21-0748 del 8 de junio de 2021, mediante la cual resuelve NEGAR la solicitud de revalidación de la Licencia de Construcción LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017.

Una vez expedido el anterior acto administrativo, mediante el radicado 001401 del 28 de junio de 2021, la sociedad Luna Brillante por intermedio de su representante legal interpuso los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución RES 11001-3-21-0748.

Ahora bien, en razón al recurso de reposición interpuesto, la Curadora Urbana No. 3 mediante la Resolución No. RES 11001-3-21-992 del 22 de julio de 2021, resuelve REVOCAR el acto administrativo recurrido y ***“Conceder en virtud de la revalidación solicitada, y por una sola vez, ... una nueva Licencia de Construcción para culminar las obras y actuaciones autorizadas mediante la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017 y fecha ejecutoria 25 de mayo de 2017...”***. De igual manera, ordena remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para que la Subsecretaría Jurídica se pronuncie respecto al recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por el recurrente.

En tal sentido, mediante la Resolución No. 1964 del 24 de noviembre de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación se pronunció respecto del recurso de apelación, y resolvió ***“Confirmar la decisión adoptada por la Curadora Urbana 3, mediante el Acto Administrativo No. 11001-3-21-992 del 22 de julio de 2021, por el cual se revocó la RES No. 11001-3-21-748 del 8 de junio de 2021 y, se concedió en virtud de la revalidación solicitada, una nueva licencia de construcción para culminar las obras y actuaciones autorizadas mediante la Licencia de Construcción No. LC 17-3-0355 del 8 de mayo de 2017...”***.

De lo anterior se concluye, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón relacionadas con la revalidación de la licencia de construcción LC 17-3-0355 del 8 de mayo de 2017, concedida mediante la Resolución No. RES 11001-3-21-992 del 22 de julio de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a la norma.

7. 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 la Licencia de Construcción inicial No. **LC 17-3-0355 del 08 de mayo de 2017**, ejecutoriada el 25 de mayo de 2017 para la SLC 16-3-2324 del 28 de octubre de 2016 y la expedición de la Resolución No. **RES 11001-3-21-992 del 22 de julio de 2021**, para la solicitud 11001-3-21-0340 del 24 de marzo de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

De otro lado, respecto de las obras o construcciones que no corresponden a la licencia inicial, como lo señala el interesado, estas no son competencia de los curadores urbanos en el marco de sus funciones indicadas en el artículo 2.2.6.6.1.2. del decreto 1077 de 2015; por lo que deben ser puestas en conocimiento de la Alcaldía Local de Usaquén, para lo de su competencia.

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

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, señor Daniel Espinosa Cuellar.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén, para lo de su competencia respecto del control urbano.
3. Cerrar el caso 2113.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.3. CASO 2143

1. DATOS GENERALES

| | |
|------------------------------|---|
| INTERESADO: | Secretaria de Cultura, Recreación y Deporte |
| RADICADO SDHT: | 1-2021-37135 del 09 de septiembre de 2022 |
| CURADOR: | Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3 |
| TIPO DE TRÁMITE: | Licencia de Construcción |
| MODALIDADES: | Obra Nueva Demolición total – Modificación de licencia vigente |
| No LICENCIA: | 18-3-0582 ejecutoriada el 11 de septiembre de 2018 11001-3-19-1667 ejecutoriada el 08 de octubre de 2019 |
| PROYECTO: | STRATA 66 |
| UBICACIÓN DEL PREDIO: | CARRERA 4ª No 67 – 87 y CALLE 68 No 4ª – 09 |
| CHIP: | AAA0089KSXS – AAA0089KSSY |
| UPZ: | 90 – Pardo Rubio |
| LOCALIDAD: | Chapinero |

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaria de Cultura Recreación y Deporte, en competencia de sus funciones policivas a Bienes de Interés Cultural, recibió una queja presentada por los propietarios del edificio el Monte Propiedad Horizontal ubicado en la Carrera 4 A No 67 – 87, relacionada con presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística de los inmuebles ubicados en la Carrera 4ª No 67 – 87 y Calle 68 No 4ª – 09.

En ese sentido La Secretaria de Cultura Recreación y Deporte mediante el oficio de radicado No 1-2021-37135 solicitó a la Comisión de veedurías de las Curadurías urbanas de Bogotá lo siguiente:

“...Solicito se realice la revisión que corresponda a efectos de determinar si el curador urbano No 3 expidió en debida forma las licencias de construcción del asunto, y de encontrar alguna inconsistencia se adelantes las acciones que haya lugar ...”

Razón por la cual la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, en consideración a las funciones otorgadas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 “(...) 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 (...). Dispuso la apertura del caso 2143.

3. HECHOS

1. En cumplimiento de lo señalado por el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y en ejercicio de facultad consagrada en el numeral 6 del artículo 38 y artículo 39 del Decreto ley 1421 de 1990, la Alcaldía Mayor de Bogotá, expidió el Decreto Distrital 070 de 2015 *“por el cual se establece el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignan competencias y se dictan otras disposiciones”*
2. Que en el numeral 1 del artículo 6 de la mencionada norma, le corresponde al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC – la aprobación de las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y en aquellos que se localicen en el área de influencia o colinden con Bienes de Interés Cultural de orden Nacional
3. El día 22 de septiembre de 2017, el señor camilo Andrés Poveda Ávila, en condición de apoderado del señor Carlos Eduardo Upegui, presidente de Banco Popular S.A, entidad propietaria del predio, presento ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC – una solicitud de aprobación de un proyecto de intervención para el predio ubicado en la Carrera 4 A No 67- 87 consistente en demolición total y obra nueva.
4. El día 13 de julio de 2018, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC – expidió la Resolución No 0414, *por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el predio ubicado en la Carrera 4 A No 67- 87, barrio Granada de la UPZ 90 – Pardo Rubio, localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C*
5. El día 23 de marzo de 2018, los señores inversiones STRATA S.A.S representados legalmente por el señor José Julián Tafur, presentaron ante la Curaduría Urbana No 3, una solicitud de licencia de construcción bajo el radicado No 18-3-0538 en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 4 A No 67- 87.
6. El día 04 de septiembre de 2018, la Curaduría Urbana No 3, expidió el acto Administrativo Licenciatorio 18-3-0582, con fecha ejecutoria del 12 de septiembre de 2018, en el cual otorga:

“...licencia de construcción en las modalidades de obra nueva demolición total para una edificación en tres pisos y un sótano , para una unidad de comercio zonal , una unidad servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y una unidad de servicios de logística de escala urbana, con cuatro cupos de estacionamiento privados, seis de estacionamientos para visitantes, de los cuales uno cumple con dimensiones para personas en condición de discapacidad y diez ciclistas para el predio urbano localizado en la dirección KR 4 A 67 87 con chip AAA0089KSXS...”
7. El día 09 de noviembre de 2018, el señor Daniel Baptiste Liévano , en condición de apoderado del señor Camilo Alberto Andrade, representare legal de Inversiones STRATA S.A.S, fideicomitente autorizado por Acción Fiduciaria S.A, como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO LOCALES CALLE 67-4, sociedad propietaria de los predios ubicados en la Carrera 4 A No 67 – 87 y Calle 69 No 4 A 09 , presentaron ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC – una solicitud de modificación de la Resolución No 0414 del 13 de julio de 2018 consistente en :

“...reformar el vacío aprobado mediante el citado acto administrativo, asegurando de esta forma

la no generación de culata con el predio colindante, de igual forma se plantea la integración al proyecto del predio colindante ubicado en la dirección Calle 68 No 4ª – 09 ...”

8. El día 02 de septiembre del 2019, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC – expidió la Resolución No 0653 ***por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución No 0414 del 13 de julio de 2018 “por la cual se resuelve una solicitud de intervención para el predio ubicado en la Carrera 4 A No 67- 87, barrio Granada de la UPZ 90 – Pardo Rubio, localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C”***
9. El día 11 de julio del año 2019, los señores inversiones STRATA S.A.S, presentaron ante la Curaduría Urbana No 3, una solicitud de Modificación Licencia Vigente bajo el radicado No 11001-3-19-1027.
10. El día 20 de septiembre de 2019, la Curaduría Urbana No 3, expidió el acto Administrativo Licenciatório 11001-3-19-1667, ejecutoriado el 08 de octubre de 2019, en el cual otorga:

“...modificación de licencia de construcción vigente para una edificación en tres pisos y un sótano para una unidad de comercio zonal , una unidad de servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, una unidad de servicios de logística de escala urbana y un dotacional de salud escala vecinal, con un cupo de estacionamiento privado, cinco de estacionamientos para visitantes, de los cuales uno cumple con dimensiones para personas en condición de discapacidad y cuatro ciclistas para el predio urbano localizado en Carrera 4ª No 67 – 87 y Calle 68 No 4ª – 09...”

4. CONSIDERACIONES

4.1. MARCO NORMATIVO

Los predios ubicados en la Carrera 4ª No 67 – 87 y Calle 68 No 4ª – 09, se encuentran en los lotes 22 y 23 de la manzana 6, de la UPZ – 90 Pardo Rubio. Norma aplicable: Decreto Distrital 606 de 2001.

- Sector normativo 3
- Área de actividad comercio y servicios
- Zona especial de servicios
- Tratamiento de conservación de sectores de interés cultural con desarrollo individual
- Subsector de usos único
- Subsector de edificabilidad único

Sectores con Desarrollo Individual. Corresponden a determinados barrios, construidos en la primera mitad del siglo XX, formados por la construcción de edificaciones individuales de los predios, que conservan una unidad formal significativa y representativa del desarrollo histórico de la ciudad, con valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales (numeral 1, artículo 125 del Decreto Distrital 190 de 2004)

Nota: los predios objeto de estudio no se encuentran declarados como Bienes de Interés Cultural, ni colindan con un Bien de Interés Cultural, declarado por el anexo del Decreto Distrital 606 de 2001, adoptado hoy por e artículo 1 del Decreto Distrital 560 de 2018.

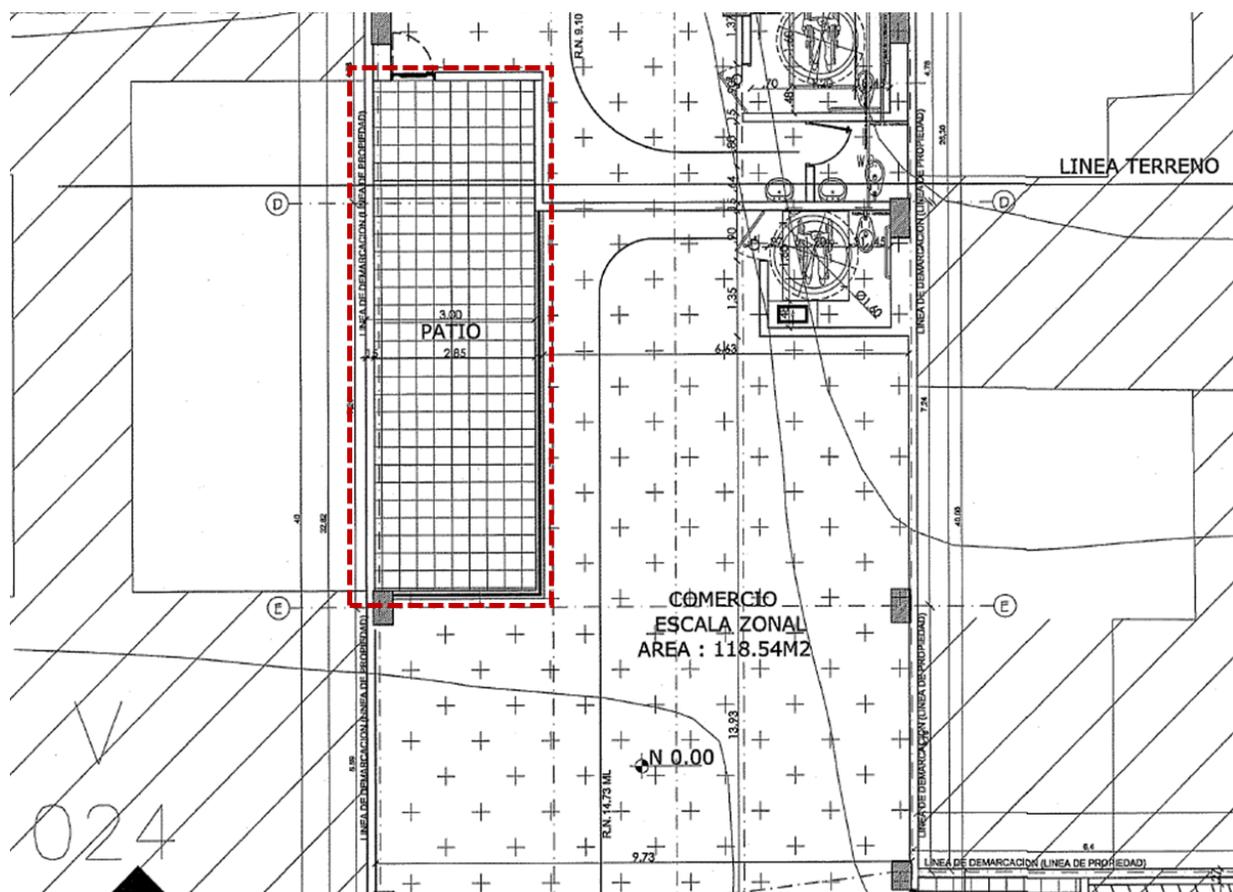
5. ANÁLISIS

5.1. ASPECTOS DE LA QUEJA

Teniendo en cuenta que la Secretaria de Cultura, Recreación y Deporte, solicitó a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, la revisión de las licencias de construcción expedidas para los predios ubicados en la Carrera 4ª No 67 – 87 y Calle 68 No 4ª – 09. Lo anterior en consideración a la queja presentada por los propietarios del edificio el Monte Propiedad Horizontal ubicado en la Carrera 4 A No 67 – 87, en la cual manifiestan presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

RESPECTO DEL PATIO INTERIOR:

Mediante el acto administrativo licenciatario No 11001-3-19-1667 ejecutoriado el 08 de octubre de 2019, se aprobó un patio interior tal y como consta en el plano arquitectónico No A3.



PLANO ARQUITECTÓNICO NO A3
APROBADO MEDIANTE EL ACTO ADMINISTRATIVO LICENCIATORIO NO 11001-3-19-1667

En relación con el patio, el Decreto Distrital No 080 del 2016, Artículo 2, numeral 11, define lo siguiente:

“...11. Patio. Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos, que garantiza iluminación y

ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de vivienda... (negrilla y sublíneas fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior el patio aprobado por la curaduría urbana No 3 en la licencia de construcción No 11001-3-19-1667, SE AJUSTA a los requisitos exigidos por la norma urbanística aplicable al momento de solicitud.

No obstante, los propietarios del edificio el Monte Propiedad Horizontal, manifiestan:

“...En la licencia de construcción y planos aprobados por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y por la Curaduría Urbana 3, se establece que la construcción debe dejar un patio descubierto en el primer piso, empatado estrictamente con el patio interior de edificio del monte, a pesar de esto la construcción en sitio incumple esto y el espacio que debería ser descubierto tiene una cubierta que además de incumplir lo aprobado y la norma urbana, también afecta los apartamentos del edificio del monte que tienen vista y se iluminan por este patio...”

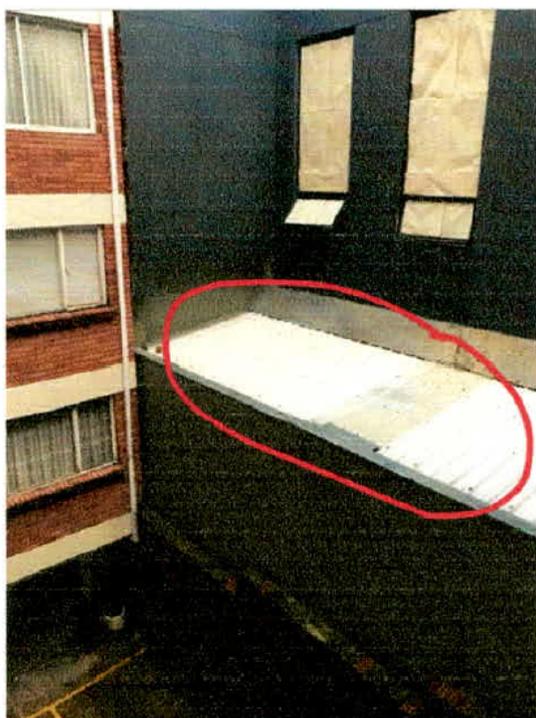


Imagen 1. Patio cubierto (y culata)



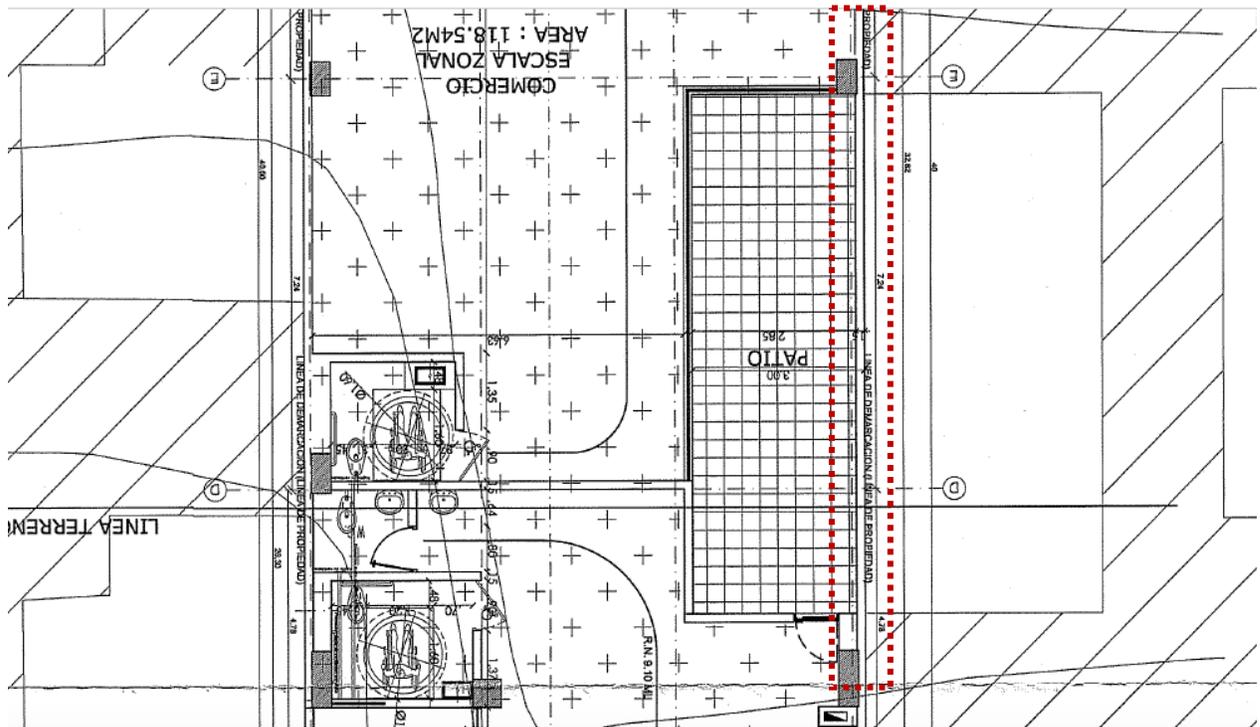
Imagen 2. Patio cubierto (y culata)

REF: DENUNCIA CONSTRUCCION CARRERA 4ª # 67 -87 / NCALE 68 # 4ª -89

Teniendo en cuenta las imágenes adjuntas por los propietarios del edificio el Monte Propiedad Horizontal; se evidencia que el patio aprobado en la licencia de construcción No 11001-3-19-1667, se encuentra cubierto. Razón por la cual es competencia de control urbano, realizar las acciones que haya lugar de acuerdo con las competencias establecidas en el Artículo 135 de la ley 1801 numeral A) Ítem 4. del código de policía, que reemplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

MURO / CULATA DIVISORIO

Respectó del muro lateral (medianero) entre el patio aprobado mediante el acto administrativo licenciatario No 11001-3-19-1667 y el Edificio el Monte Propiedad Horizontal.



PLANO ARQUITECTÓNICO NO A3
APROBADO MEDIANTE EL ACTO ADMINISTRATIVO LICENCIATORIO NO 11001-3-19-1667

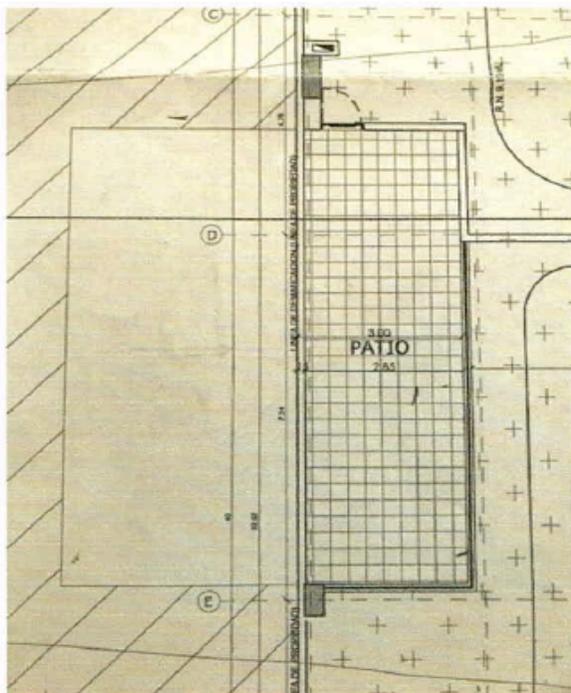
El Decreto 560 del 2018, Capítulo II, intervención en los inmuebles de conservación integral y conservación tipológica, Artículo 6. Elementos del espacio **público** y áreas libres. Parágrafo 1. Establece:

“(...)

Se podrá autorizar cerramientos diferentes a los señalados en este artículo en los siguientes casos:

1. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso como muro macizo con altura máxima de 2.50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano. (...)”

En ese sentido, el muro del eje I, entre ejes E y D, debía tener una altura máxima de 2.50 metros de **altura**. **No** obstante, los propietarios del edificio el Monte Propiedad Horizontal adjuntan fotografías donde presuntamente este muro cuenta con unas dimensiones superiores.



Plano APROBADO Planta Primer Piso: "Zoom" en patios interiores colindantes. No se especifica altura de 2.50mts para muro divisorio.



Imagen 3. Muro culata contra patio interior

Razón por la cual es competencia de control urbano, realizar las acciones que haya lugar de acuerdo con las competencias establecidas en el Artículo 135 de la ley 1801 numeral A) Ítem 4. del código de policía, que reemplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

6. CONCLUSIONES

Se concluye que la actuación de la Curadora Urbana No 3, Ana María Cadena Tobón, relacionada con la expedición de los actos administrativos licenciatarios 18-3-0582 ejecutoriada el 11 de septiembre de 2018 y 11001-3-19-1667 ejecutoriada el 08 de octubre de 2019, **SE AJUSTA** a las normas vigentes al momento de solicitud.

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

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaria de Cultura, Recreación y Deporte, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados. con el fin de que se realicen las actuaciones de control que haya a lugar, de acuerdo a las competencias establecidas en el Decreto Distrital 070 de 2015 " *por el cual se establece el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignan competencias y se dictan otras disposiciones* "
2. Enviar copia del presente informe técnico a los propietarios del edificio el Monte Propiedad Horizontal, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Cerrar el caso 2143.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.4. CASO 2154

| | |
|------------------------------|--|
| INTERESADA: | María Rodríguez |
| RADICADO: | 1-2021-48537 |
| CURADOR: | Arq. Ruth Cubillos Salamanca, Curadora Urbana N° 1 |
| TIPO DE TRÁMITE: | Licencia de construcción |
| No. EXPEDIENTE: | 11001-1-19-4086 del 3 de diciembre de 2019 |
| UBICACIÓN DEL PREDIO: | Kr 20 51-81 (actual) |
| NORMA APLICADA: | Decretos 621 del 2006 y 190 del 2004 |
| UPZ: | 100, Galerías |

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **1-2021-48537** la ciudadana María Rodríguez solicita le sea aclarado cual va sr la escala vecinal y el número de pisos de la construcción

2. HECHOS

- **El 3 de diciembre de 2019**, se solicita en la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ruth Cubillos Salamanca para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 20 51-81 (Actual), bajo radicación No. 1001-1-19-4086
- **El 8 de septiembre de 2020**, La Curadora Urbana No.1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca otorga mediante la Licencia No. **LC 11001-1-20-2199** del 8 de septiembre de 2020, ejecutoriada el 14 de septiembre de 2020, otorgó “Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total”

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en KR 20 51-81 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 621 del 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, Galerías, ubicada en la localidad de teusaquillo*” 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*”

1ER ARGUMENTO: “(...) *En la cuadra donde vivo están construyendo un edificio el cual tiene varias vallas publicadas en una dice que son 4 pisos y escala vecinal A y en otra dice 5 pisos y escala vecinal B quisiera saber cuál es la información correcta para el predio (...)*”

PISOS:



| | SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN | | | | | SECTOR 2 RENOVACIÓN CON REACTIVACIÓN | | SECTOR 3 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA | SECTOR 5 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA | |
|---------------------------------|--|---|----------------------------------|--|--|---|--|--|--|-----------------|
| | Subsector A | | Subsector B | | | Subsector Único | | Subsector Único | Subsector A | Subsector B |
| | Fronte de lote menor a 15 metros | Fronte de lote igual o mayor a 15 metros | Fronte de lote menor a 15 metros | Fronte de lote igual o mayor a 15 metros y menor a 25 metros | Fronte de lote igual o mayor a 25 metros. Véase nota 4 | Fronte de lote menor a 15 metros | Fronte de lote igual o mayor a 15 metros. Véase nota 4 | | | |
| INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 (0,75) Nota 1 | 0,7 (0,75) Nota 1 | 0,7 |
| INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN | 2,8 | 3,5 | 2,8 | 3,5 | 5 | 2,8 | 4,2 | 2 (2,4) Nota 1 | 2,8 (3,0) Nota 1 | 3,5 |
| ALTURA MÁXIMA PERMITIDA | 4 pisos | 5 pisos | 4 pisos | 5 pisos | 8 Pisos | 4 pisos | 6 pisos | 3 Pisos | 4 Pisos | 5 Pisos |
| MORFOLOGÍA EDIFICATORIA | Continua | Continua | Continua | Continua | Continua | Continua | Continua | Continua | Continua | Continua |
| SEMISÓTANOS | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | Se permite Nota 3 | No se permite |
| VOLADIZOS | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite | Se permite |
| DIMENSIÓN MÍNIMA DE MANTEJARDÍN | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 | Se exige Nota 2 |
| SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS | 7 metros de Frente 120 m ² de Área | 7 metros de Frente 120 m ² de Área | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | No se permite | 7 metros de Frente 120 m ² de Área | 6 metros de Frente 60 m ² de Área | No se permite |

Ficha reglamentaria de edificabilidad UPZ 100, Galerías

| 4.1 VOLUMETRÍA | |
|----------------------------------|------------|
| a. No PISOS HABITABLES | 4 |
| b. ALTURA MAX EN METROS | 11,70 |
| c. SÓTANOS | NO PLANTEA |
| d. SEMISÓTANO | NO PLANTEA |
| e. No EDIFICIOS | 1 |
| f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN | 1 |
| g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION. | No |
| h. AREA BAJO CUBIERTA INCL | No |
| i. INDICE DE OCUPACIÓN | 0,54 |
| j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN | 2,26 |

LC 11001-20-2199 NUMERAL 4. EDIFICABILIDAD

De acuerdo con lo evidenciado en la ficha reglamentaria para el sector 5, subsector A el número máximo de pisos permitidos es 4 y los pisos aprobados en la licencia 11001-20-2199 del 8 de septiembre de 2020 en el numeral 4.1 Volumetría son 4 por tanto se estaría AJUSTANDO a las normas Vigentes

ESCALA VECINAL:

| USO | ESCALA | DESCRIPCIÓN | SECTOR 3 COMERCIO ALQUILADO | | SECTOR 5 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS | | |
|----------|---------------|--|-----------------------------|--------------|--|--------------|---------------|
| | | | SUBSECTOR I | SUBSECTOR II | SUBSECTOR I | SUBSECTOR II | SUBSECTOR III |
| COMERCIO | METROPOLITANA | Venta de bienes y de servicios complementarios. Almacenes por departamento y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m ² de área de ventas. | | | | | |
| | URBANA | Venta de bienes y servicios complementarios. Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m ² hasta 6.000 m ² de área de ventas. | | | | | |
| | ZONAL | Venta de bienes y servicios complementarios. Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas. | P 6 | P 6 | | | |
| | VECINAL A | Actividad económica limitada en comercio. Locales con área de venta hasta 500 m ² . | P | P | | C | |
| | VECINAL B | Actividad económica limitada en servicio. Tiendas de barrio y locales con áreas no mayores a 60 m ² . | P 7a | P 7a | C 7a | C 7a | C 7a |

VECINAL B: Actividad económica limitada de servicio. Tiendas de barrio y locales con áreas no mayores a 60 m²

| 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|---------|--------|
| DESCRIPCIÓN USO | 2.1 USOS | | | No UNIDADES | 2.2 ESTACIONAMIENTOS | | |
| | VIS | ESCALA | | | PRIV | VIS-PUB | BICLCL |
| Vivienda Multifamiliar | No | No Aplica | | 5 | 5 | 1 | 3 |
| Comercio Vecinal B | No | Vecinal B | | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Sistema: Loteo Individual | Total después de la Intervención: | | | 6 | 5 | 1 | 3 |

LC 11001-20-2199 NUMERAL 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE PROYECTOS

| 3. CUADRO DE AREAS | | | |
|-------------------------------|------------|------------|-------|
| VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS | | | |
| 3.3 AREAS CONSTR. | Obra Nueva | Reconocim. | Ampli |
| VIVIENDA | 588,36 | 0,00 | |
| COMERCIO | 24,20 | 0,00 | |
| OFICINAS / SERVICIOS | 0,00 | 0,00 | |
| INSTIT / DOTAC | 0,00 | 0,00 | |
| INDUSTRIA | 0,00 | 0,00 | |
| TOTAL INTERVENIDO | 612,56 | 0,00 | |
| GESTION ANTERIOR | | | |
| TOTAL CONSTRUIDO | | | |

LC 11001-20-2199 NUMERAL 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE PROYECTOS

La escala vecinal aprobada por la Curaduría Urbana No1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca es escala vecinal B y el área de comercio aprobada es de 24.2 M2 por tanto se AJUSTA a las normas vigentes para el predio.

4. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Ruth Cubillos Salamanca Urbana No.1 para el del expediente No. 11001-1-19-1086 de 3 de diciembre del 2019 se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

Sin embargo, en caso de evidenciar que la altura que se este construyendo en el predio es de 5 pisos. Seria competencia de control urbano, realizar las acciones que haya lugar de acuerdo con las competencias establecidas en el Artículo 135 de la ley 1801 numeral A) Ítem 4. del código de policía, que reemplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

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.

5. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Señora María Rodríguez, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la alcaldía local de Teusaquillo para que haga el respectivo control urbano. Debido que hay información contraria en una de las vallas publicadas.
3. Cerrar el caso 2154

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

No se presenta ninguna proposición por parte de los comisionados.

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:

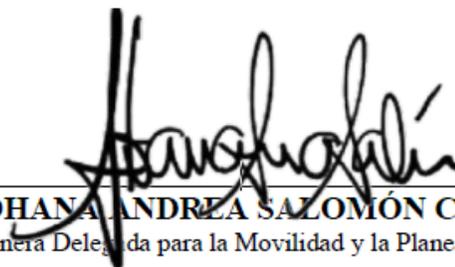
Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2151
2. CASO 2113
3. CASO 2143
4. CASO 2154

Siendo las 9:00 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



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 Delegada

Proyectó: Nestor Vanegas Vanegas – Arquitecto Contratista- CVCUB / SIVC
Revisó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC