

**Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá****ACTA No. 04-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 29 de Abril del año 2022**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:20 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

**SECRETARIA TÉCNICA:**

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

**INVITADOS PERMANENTES**

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

|                                     |   |                                  |
|-------------------------------------|---|----------------------------------|
| <b>Elizabeth Marciales Daza</b>     | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| <b>Laura Vanessa Bolaños Lozano</b> | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| <b>Miguel Ángel Andrade Díaz</b>    | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| <b>Néstor Vanegas Vanegas</b>       | Contratista Equipo Técnico de la Comisión | Secretaría Distrital del Hábitat |
| <b>Adriana Vergara Sánchez</b>      | Contratista Subsecretaría Jurídica        | Secretaría Distrital del Hábitat |

### ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del estudio de los casos
  - 2.1 Caso 2148
  - 2.2 Caso 2156
  - 2.3 Caso 2160
  - 2.4 Caso 2201
  - 2.5 Caso 2202
  - 2.6 Caso 2206
  - 2.7 Caso 2214
  - 2.8 Caso 2153
3. Propositiones y varios

### DESARROLLO:

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 29 de Abril 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  
**Armando Palomino**- Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros  
**Javier Jiménez**- Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

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. 3-2022-2277 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 2148**

#### **CASO No. 2148 DOS TORRES 170 – AC 170 7 65**

### **1. DATOS GENERALES**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>INTERESADO:</b>            | Anónimo  |
| <b>RADICADO:</b>              | 1-2021-40976 del 05 de octubre de 2021.  |
| <b>CURADORA:</b>              | Catherine Cely Corredor - Curadora Urbana No. 4 (P)                                |
| <b>SOLICITUD:</b>             | SLC 11001-4-20-2248 del 24 de noviembre de 2020.                                   |
| <b>TIPO DE TRÁMITE:</b>       | Licencia de Urbanización y Construcción  |
| <b>LICENCIA:</b>              | RES 11001-4-21-1546 del 17 de junio de 2021, fecha ejecutoria 16 de julio de 2021. |
| <b>MODALIDADES:</b>           | Desarrollo - Obra Nueva y Demolición Total.  |
| <b>PROYECTO:</b>              | <b>DOS TORRES 170</b>  |
| <b>USO:</b>                   | Vivienda Multifamiliar No VIS  |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>  | AC 170 7 65 (Actual)   |
| <b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b> | Santa Teresa   |
| <b>NORMA APLICADA:</b>        | Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004                                     |
| <b>UPZ:</b>                   | UPZ 10 La Uribe – Localidad de Usaquén   |

### **2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

Un ciudadano Anónimo allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá el radicado 1-2021-40976 del 05 de octubre de 2021 en el cual solicita: *“Proyecto Vivienda interés Social Calle 170, Carrera 7, se construirán 10 torres de 30 pisos con un área de 35 mts”. No se tiene en cuenta el mínimo de 42 mts establecido en el POT. Esta área indigna para una familia con uno o dos hijos”*.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1. MARCO NORMATIVO**

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización y Construcción (24 de noviembre de 2020), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 10 – La Uribe mediante el Decreto Distrital 613 del 29 de diciembre de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 9, Subsectores de Usos VI y Edificabilidad F, en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Tratamiento de Desarrollo y Sector de Demanda de estacionamientos C.

Así pues, tratándose de un predio urbanizable no urbanizado le aplican las normas del POT, de acuerdo con el Decreto Distrital 327 de 2004 “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*”, que en su artículo 3 señala:

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

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

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

En este sentido, tratándose de un predio urbanizable no urbanizado el predio se ubica según el Decreto 613 de 2006 (UPZ 10 – La Uribe) en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial.

#### 4. ANALISIS

##### 4.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

##### 4.1.1. PROYECTO URBANISTICO DOS TORRES 170 - RES 11001-4-21-1546 de 2021

| ITEM                | SEGÚN LA NORMA<br>(Decretos 613 de 2006 y 327 de 2004) | APROBADO EN LICENCIA<br>RES 11001-4-21-1546  | SE AJUSTA  |
|---------------------|--|--|--|
| <b>ZONIFICACIÓN</b> |  |  |  |
| UPZ                 | UPZ 10, LA URIBE                                       | UPZ 10, LA URIBE   | SI   |
| Área de Actividad   | Urbana Integral, Zona Residencial                      | Urbana Integral, Zona Residencial  |  |
| Tratamiento         | Desarrollo   | Desarrollo   |  |
| Rango               | 1  | 1  |  |
| <b>USOS</b>         |  |  |  |
| Usos                | Principal  | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar   | Vivienda Multifamiliar.  |
|                     | Complementarios  | Equipamientos Colectivos y Recreativos de escala Zonal y Vecinal.<br>Servicios Urbanos Básicos de escala Zonal.<br>Comercio de escala Zonal y Vecinal. | Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos, la regulación de su intensidad y condiciones para su desarrollo, se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el área de actividad y zona asignada por el Plan de Ordenamiento |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | Servicios Empresariales de escala Urbana y Zonal.<br>Servicios Personales de escala Urbana, Zonal y Vecinal. | Territorial Decreto 190 de 2004 y anexo 2 del Decreto 327 de 2004, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 32 del mencionado Decreto Distrital. |  |
|--|--|--|--|--|

**ÁREAS**

|   |             |  |   |    |
|---|-------------|--|---|----|
| <b>Área bruta del lote</b>                                  |             | 6.516,90 m <sup>2</sup>  | 6.516,90 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Reserva vial AC 170</b>                                  |             | 73,09 m <sup>2</sup>   | 73,09 m <sup>2</sup>  | SI |
| <b>Área Neta Urbanizable</b>                                |             | 6.443,81 m <sup>2</sup>  | 6.443,81 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Cesión Control ambiental</b>                             |             | 774,61 m <sup>2</sup>  | 774,61 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Área Neta Urbanizable para cálculo de cesiones</b>       |             | 5.669,2 m <sup>2</sup>   | 5.669,2 m <sup>2</sup>  | SI |
| <b>Cesiones para Parques y Equipamiento Comunal Público</b> | Exigencia   | 25 % del Área Neta Urbanizable = 6.669,2 m <sup>2</sup> X 25% = 1.417,3 m <sup>2</sup> | 1.417,30 m <sup>2</sup> = 25%   | SI |
|   | Destinación | Parques 17% = 963,76 m <sup>2</sup>  | 963,76 m <sup>2</sup> = 17%   | SI |
| Equip.Comunal 8% = 453,54 m <sup>2</sup>                    |             | 453,54 m <sup>2</sup> = 8%   |   |    |
| <b>Cesión vías vehiculares</b>                              |             | 193,35 m <sup>2</sup>  | 193,35 m <sup>2</sup>   |    |
| <b>Cesión Adicional para Aumento de edificabilidad</b>      |             | 462,27 m <sup>2</sup>  | Para Parque = 462,27 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Cesión Voluntaria</b>                                    |             | 120,97 m <sup>2</sup>  | 120,97 m <sup>2</sup> para completar 1.000 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Total Cesiones sobre ANU</b>                             |             | 3.041,59 m <sup>2</sup>  | 3.041,59 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Área Útil</b>  |             | 3.475,31 m <sup>2</sup>  | 3.475,31 m <sup>2</sup>   | SI |
| <b>Área para previsión VIP</b>                              |             | VIP: 20% sobre el Área Útil = 3.475,31 m <sup>2</sup> X 20% = 695,06 m <sup>2</sup>    | VIP: 695,06 m <sup>2</sup> = 20%.<br>Res. 062 (24/03/2021) para 695,06 m <sup>2</sup> . Se acreditó pago con oficio de ERU del 11/06/2021 | SI |

**EDIFICABILIDAD**

|                               |                        |  |  |    |
|-------------------------------|------------------------|--|--|----|
| <b>Índice de Ocupación</b>    |                        | Vivienda multifamiliar = 0,28.<br>“... sobre el área neta urbanizable”   | Vivienda = máximo 0,28. “... sobre el área neta urbanizable”   | SI |
| <b>Índice de Construcción</b> |                        | Básico 1,00 = 6.443,81 m <sup>2</sup><br>Máximo 2,75 = 17.720,48 m <sup>2</sup><br>“... sobre el Área Neta Urbanizable”.   | Máximo 2,639 = 17.005,21 m <sup>2</sup> “... sobre el Área Neta Urbanizable”.  | SI |
| <b>Alturas</b>                |                        | Resultante “... de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos...”.                                   | Resultante “... de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos...”                                    | SI |
| <b>Antejardín</b>             |                        | Vivienda multifamiliar No VIS ni VIP de 1 a 3 pisos = 3,00 m, de 4 a 5 pisos = 4,00 m, de 6 a 7 pisos = 5,00 m, de 8 a 17 pisos = 7,00 m y 18 o más pisos = 10,00 m. | Vivienda multifamiliar No VIS ni VIP de 1 a 3 pisos = 3,00 m, de 4 a 5 pisos = 4,00 m, de 6 a 7 pisos = 5,00 m, de 8 a 17 pisos = 7,00 m y 18 o más pisos = 10,00 m. | SI |
| <b>Aislamientos</b>           | Entre edificaciones    | Vivienda multifamiliar No VIS ni VIP de 1 a 3 pisos = 5,00 m, de 4 a 5 pisos = 7,00 m, de 6 a 7 pisos = 9,00 m y de 8 ó más pisos = ½ de la altura.                  | Vivienda Multifamiliar No VIS ni VIP de 1 a 3 pisos = 5,00 m, de 4 a 5 pisos = 7,00 m, de 6 a 7 pisos = 9,00 m y de 8 ó más pisos = ½ de la altura.                  | SI |
|                               | Contra predios vecinos | Vivienda multifamiliar No VIS ni VIP de 1 a 3 pisos = 3,00 m,  | Vivienda Multifamiliar No VIS ni VIP de 1 a 3 pisos = 3,00 m, de 4 a   | SI |

|                   |  |  |  |    |
|-------------------|--|--|--|----|
|                   |  | de 4 a 5 pisos = 4,00 m, de 6 a 7 pisos = 5,00 m y de 8 ó más pisos = 1/3 de la altura.  | 5 pisos = 4,00 m, de 6 a 7 pisos = 5,00 m y de 8 ó más pisos = 1/3 de la altura. |    |
| <b>Sótano</b>     |  | Se permiten  | Se permiten  | SI |
| <b>Semisótano</b> |  | Se permiten  | Se permiten  | SI |
| <b>Voladizo</b>   |  | Sobre vías menores a 10 m = 0,60 m, mayores a 10 y hasta 15 m = 0,80 m, mayores a 15 y hasta 22 m = 1,00 m y mayores a 22 m y arterias = 1,50 m. | Sobre control ambiental AC 170 = 1,50 m y CL 168 (Ancho 16 m) = 1,00 m.          | SI |

**ESTACIONAMIENTOS**

|   |            |   |   |    |
|---|------------|---|---|----|
| <b>Estacionamientos</b><br>Cuadro anexo 4 –<br>POT (Sector de<br>Demanda C) | Privados   | Vivienda No VIS ni VIP: 1 cupo / 2 unidades de Vivienda.                        | Vivienda No VIS ni VIP: 1 cupo / 2 unidades de Vivienda.                        | SI |
|   | Visitantes | Vivienda No VIS ni VIP: 1 cupo / 10 unidades de Viviendas.                      | Vivienda No VIS ni VIP: 1 cupo / 10 unidades de Viviendas.                      | SI |
| <b>Estacionamientos Discapacitados</b>                                      | para       | 1 cupo para visitantes de 3,80 X 4,50 mts por cada 30 estacionamientos exigidos | 1 cupo para visitantes de 3,80 X 4,50 mts por cada 30 estacionamientos exigidos | SI |
| <b>Bicicleteros</b>   |            | 1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos privados y de visitantes.           | 1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos privados y de visitantes.           | SI |

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

|                                     |             |   |  |    |
|-------------------------------------|-------------|---|--|----|
| <b>Equipamiento Comunal Privado</b> | Exigencia   | Para 5 o más unidades de vivienda.<br>Vivienda NO VIS = 15 m2 por cada 80 m2 ANC.<br>Usos diferentes de vivienda = 10 m2 por cada 120 m2 ANC. | Para 5 o más unidades de vivienda.<br>Vivienda.<br>Vivienda NO VIS = 15 m2 por cada 80 m2 ANC.<br>Usos diferentes de vivienda = 10 m2 por cada 120 m2 ANC. | SI |
|                                     | Destinación | Z. Verdes y recreativas = 40 %<br>Servicios comunales = 15 %<br>Estacionamientos Adicionales = el % restante                                  | Z. Verdes y recreativas = 40 %<br>Servicios comunales = 15 %<br>Estacionamientos Adicionales = el % restante   | SI |

**4.1.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO DOS TORRES 170 - RES 11001-4-21-1546 de 2021**

| ITEM | <i>SEGÚN LA NORMA APLICABLE<br/>RES 11001-4-21-1546 de 2021 y<br/>Decreto 327 de 2004</i> | <i>APROBADO EN LICENCIA<br/>LC 11001-4-21-1546 de 2021</i> | SE AJUSTA |
|------|---|--|-----------|
|------|---|--|-----------|

**ZONIFICACIÓN**

|                          |                                   |                                   |    |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----|
| <b>UPZ</b>               | UPZ 10, LA URIBE                  | UPZ 10, LA URIBE                  | SI |
| <b>Sector Normativo</b>  | 9                                 | 9                                 |    |
| <b>Tratamiento</b>       | Desarrollo                        | Desarrollo                        |    |
| <b>Área de Actividad</b> | Urbana Integral, Zona Residencial | Urbana Integral, Zona Residencial |    |

**USOS**

|             |                        |  |    |
|-------------|------------------------|--|----|
| <b>Usos</b> | Vivienda Multifamiliar | Vivienda Multifamiliar No VIS (348 Unidades) | SI |
|-------------|------------------------|--|----|

**EDIFICABILIDAD**

|                               |  |                                     |    |
|-------------------------------|--|-------------------------------------|----|
| <b>Índice de Ocupación</b>    | ANU = 6.443,81 m2<br>0,28 = 1.804,27 m2          | 1.117,83 m2 = 0,173                 | SI |
| <b>Índice de Construcción</b> | ANU = 6.443,81 m2<br>Máximo 2,639 = 17.005,21 m2 | 16.719,36 m2 = 2,595                | SI |
| <b>Altura</b>                 | Resultante.                                      | 31 pisos habitables = 83,70 metros. | SI |

|                     |                        |  |   |    |
|---------------------|------------------------|--|---|----|
| <b>Antejardín</b>   |                        | Vivienda multifamiliar No VIS ni VIP, de 1 a 3 pisos = 3,00 m y de 18 o más pisos = 10,00 m.       | Por CL 168 Comunal 2 pisos = 3,00 metros                                | SI |
| <b>Aislamientos</b> | Contra predios vecinos | Vivienda Multifamiliar No VIS de 8 ó más pisos = 1/3 de la altura. 48,64 metros / 3 = 16,21 metros | N/A   | SI |
|                     | Entre edificaciones    | N/A  | N/A   | SI |
| <b>Sótano</b>       |                        | Se permite   | Plantea 2 sótanos   | SI |
| <b>Semisótano</b>   |                        | Se permite   | No Plantea  | SI |
| <b>Voladizo</b>     |                        | Sobre control ambiental AC 170 = 1,50 m y CL 168 (Ancho 16 m) = 1,00 m.                            | Sobre control ambiental AC 170 = 1,50 m y CL 168 (Ancho 16 m) = 1,00 m. | SI |

**ESTACIONAMIENTOS**

|  |            |  |   |    |
|--|------------|--|---|----|
| <b>Estacionamientos</b>                                      | Privados   | Vivienda: 1 cupo por cada 2 unidades de vivienda. 348 unidades / 2 = 174 cupos                       | 221 cupos                                 | SI |
|  | Visitantes | Vivienda: 1 cupo por cada 10 unidades de vivienda. 348 unidades / 10 = 34 cupos                      | 34 cupos                                  | SI |
| <b>Estacionamientos para personas con movilidad reducida</b> |            | 1 cupo por cada 30 cupos exigidos. 174 + 34 = 208 / 30 = 6 cupos                                     | 5 cupos privados y 1 cupo para visitantes | SI |
| <b>Bicicleteros</b>  |            | 1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos privados y de visitantes. 174 + 34 = 208 / 2 = 104 cupos | 116 cupos para bicicletas                 | SI |

**EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

|                                     |             |   |                                    |    |
|-------------------------------------|-------------|---|------------------------------------|----|
| <b>Equipamiento Comunal Privado</b> | Exigencia   | Vivienda NO VIS = 15 m <sup>2</sup> por cada 80 m <sup>2</sup> ANC. 16.211,88 m <sup>2</sup> X 15 m <sup>2</sup> / 80 = 3.039,73 m <sup>2</sup> . | 3.130,07 m <sup>2</sup> = 102,97 % | SI |
|                                     | Destinación | Z. V. y Recreativas 40% de 3.039,73 m <sup>2</sup> = 1.215,89 m <sup>2</sup>  | 2.069,52 m <sup>2</sup> = 68,08 %  | SI |
|                                     |             | Servicios Comunales 15% de 3.039,73 m <sup>2</sup> = 455,96 m <sup>2</sup>  | 1.060,55 m <sup>2</sup> = 34,89 %  | SI |
|                                     |             | Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante   | No plantea                         | SI |

Del estudio anterior se infiere que las Licencias de Urbanización y Construcción expedidas, mantienen concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Curadora Urbana No. 4 (P) Catherine Cely Corredor para la SLC 11001-4-20-2248 del 24 de noviembre de 2020 resuelta con la Resolución **11001-4-21-1546 del 17 de junio de 2021**, fecha ejecutoria 16 de julio de 2021; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

**5. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS****5.1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN****5.1.1. RESPECTO DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD:**

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

**“ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD.**

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

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

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

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

- a. La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.
- b. Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.
- c. Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que

*definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.*

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

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

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

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

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

*“Área neta urbanizable*

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

Según el plano CU4 U253/4-06 “**URBANIZACIÓN DOS TORRES 170**”, en su “**CUADRO GENERAL DE AREAS**”, el predio tiene un Área Neta Urbanizable – A.N.U. de 6.443,81 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de*

*inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*

- c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e. *Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.*

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

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

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

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

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

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

| <b>TIPOS DE CESION ADICIONAL</b>   | <b>MTS2 CESIÓN ADICIONAL</b> | <b>MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL</b> |                  |                       |
|--|------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
|  |                              | <i>Estratos 1, 2 y 3</i>            | <i>Estrato 4</i> | <i>Estratos 5 y 6</i> |
| <i>La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.</i>   | 4                            | 1                                   |                  |                       |
| <i>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</i>             | 1                            | 6                                   |                  |                       |
| <i>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</i> | 1                            | 4,8                                 |                  |                       |
| <i>La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.</i>  | 1                            | <i>Estratos 1, 2 y 3</i>            | <i>Estrato 4</i> | <i>Estratos 5 y 6</i> |
|  |                              | 20                                  | 16               | 14                    |

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

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

En el numeral 3.2 del capítulo IV del artículo 10° de la Resolución No. 11001-4-21-1546 del 17 de junio de 2021 expedida por la Curaduría Urbana No. 4, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para parques públicos de **462,27 m<sup>2</sup>** y para malla vial arterial de **73,09 m<sup>2</sup>**, con el fin de lograr un aumento en la edificabilidad, con lo cual se totalizan 3.041,59 m<sup>2</sup> de áreas de cesión al Distrito Capital sobre el Área Neta Urbanizable, quedando como Área Útil de la Urbanización **3.475,31 m<sup>2</sup>**.

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

| <b>AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN DE SUELO ADICIONAL PARA PARQUES</b> |                             |   |  |                     |
|---|-----------------------------|---|--|---------------------|
| <b>TIPO DE CESIÓN</b>   | <b>CESIÓN ADICIONAL</b>     | <b>COMPENSACIÓN “Art. 44 Dec. 327/04”</b>   | <b>M2 Construcción</b>                 | <b>ÍNDICES</b>      |
|   |                             |   | A.N.U. = <b>6.443,81 m<sup>2</sup></b> | Básico 1,00         |
| Cesión adicional para Parques   | 281,92 m <sup>2</sup>       | 20 m <sup>2</sup> por cada 1 m <sup>2</sup> de Cesión adicional (281,92 m <sup>2</sup> X 20)                      | <b>5.638,4 m<sup>2</sup></b>           | 0,875               |
| Cesión adicional para Parques   | 180,35 m <sup>2</sup>       | 20 m <sup>2</sup> por cada 1 m <sup>2</sup> de Cesión adicional / factor 0,75 (180,35 m <sup>2</sup> X 20 / 0,75) | <b>4.809,33 m<sup>2</sup></b>          | 0,746               |
| Cesión para malla vial arterial   | 73,09 m <sup>2</sup>        | 4,8 m <sup>2</sup> por cada 1 m <sup>2</sup> de Cesión adicional (73,09 m <sup>2</sup> X 4,8)                     | <b>350,83 m<sup>2</sup></b>            | 0,0544              |
| <b>Totales</b>  | <b>535,36 m<sup>2</sup></b> |   | <b>17.242,37 m<sup>2</sup></b>         | <b>Máximo 2,675</b> |

Así las cosas, se puede concluir respecto del aumento de edificabilidad, que el proyecto urbanístico DOS TORRES 170, **SE AJUSTA** a las normas contenidas en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, que regulan la materia, ya que se encuentran dentro del Índice de Construcción Máximo permitido para el Rango 1 que es 2,75.

### **5.1.2. EN CUANTO A LA PROVISIÓN DE SUELO PARA VIS / VIP:**

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.5.1.1, establece:

*“ARTÍCULO 2.2.2.1.5.1.1 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).*

*Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.*

*Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:*

| <i>Tipo de vivienda</i> | <i>Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana</i> |
|-------------------------|--|
| VIP                     | 20%  |

**PARÁGRAFO 1.** *Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.*

**PARÁGRAFO 2.** *Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).*

**PARÁGRAFO ..** *Los planes de ordenamiento de los demás municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del inciso primero de este artículo, también podrán adoptar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, según lo previsto en esta Sección.*

En este sentido, contando el proyecto urbanístico aprobado con un área útil de 3.475,31 m<sup>2</sup>, el 20% correspondiente a VIP es de 695,06 m<sup>2</sup>, para lo cual el interesado decide compensar dicha provisión a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU; la cual expide la Resolución 062 del 24 de marzo de 2021 mediante la cual adopta la liquidación definitiva de la compensación de 695,06 m<sup>2</sup> de área destinada a VIP y mediante oficio del 11 de junio de 2021 la ERU informó del cumplimiento de dicha obligación.

En conclusión, se advierte que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 (P) Catherine Cely Corredor relacionadas con el cumplimiento de la provisión obligatoria de VIS / VIP en el proyecto aprobado mediante la Resolución No. RES 11001-4-21-1546 del 17 de junio de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a la norma.

## **6. ASPECTOS DE LA QUEJA**

### **6.1. EN CUANTO AL ÁREA MÍNIMA EXIGIDA PARA VIVIENDA VIS:**

Es preciso recordar, el marco normativo bajo el cual se solicitó la licencia de urbanización, que como se expresó en el numeral 4.2 del presente informe, tratándose de un predio urbanizable no urbanizado le aplican las normas contenidas en los Decretos Distritales 327 de 2004 (Tratamiento de Desarrollo del POT) y 613 de 2006 (Reglamento de la UPZ 10, La Uribe); normas estas, reglamentarias del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

En este sentido, es importante citar las disposiciones que respecto del área para vivienda contempla el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT):

*“Artículo 389. Habitabilidad (artículo 378 del Decreto 619 de 2000).*

*Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.*

*Sin perjuicio de lo dispuesto para las zonas sometidas al tratamiento de mejoramiento integral y para los desarrollos progresivos del tratamiento de desarrollo, el lado mínimo de los patios de iluminación y/o ventilación será el equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra. Este lado nunca podrá ser inferior a 3 metros.*

*Área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2. (...)*. (Sublíneas fuera de texto)

De igual forma, el Decreto 080 de 2016 en su artículo 3 señala;

**“Artículo 3°. Densidad y habitabilidad.**

*1. **Densidad.** Se define mediante la determinación de un área mínima de las unidades de vivienda, resultante de la multiplicación del número de alcobas por una dimensión de área, en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida por el Decreto Distrital 190 de 2004.*

*2. **Habitabilidad.** El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.*

*3. **Iluminación y ventilación.** (...)*”

Una vez analizadas las citadas normas, en ellas no se evidencia la exigencia de un área mínima para la construcción de vivienda VIS de 42 m<sup>2</sup>, ya que el área mínima a la que hacen referencia es proporcional al número de habitaciones que se plantea para cada unidad de vivienda.

Revisado el proyecto aprobado, se logró evidenciar de conformidad con la exigencia de dichas normas, lo siguiente para los apartamentos planteados:

| Tipo de Apartamento | Área exigida                              | Área planteada       |
|---------------------|---|----------------------|
| 1 alcoba            | 1 X 15 m <sup>2</sup> = 15 m <sup>2</sup> | 24,50 m <sup>2</sup> |
| 2 alcobas           | 2 X 15 m <sup>2</sup> = 30 m <sup>2</sup> | 44,97 m <sup>2</sup> |
| 3 alcobas           | 3 X 15 m <sup>2</sup> = 45 m <sup>2</sup> | 68,81 m <sup>2</sup> |

Así las cosas, las áreas planteadas para cada uno de los tipos de apartamentos, cumplen con las condiciones de la norma vigente.

De otro lado, es pertinente aclarar que la exigencia del área mínima para VIS a la que hace referencia el quejoso “...se construirán 10 torres de 30 pisos con un área de 35 mts”. No se tiene en cuenta el mínimo de 42 mts establecido en el POT. Esta área indigna para una familia con uno o dos hijos”, está contemplada en el nuevo POT adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, Norma que aún no se encontraba vigente al momento de la solicitud de las licencias urbanísticas estudiadas; y que en su artículo 384, establece:

**“Artículo 384. Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva. Para garantizar la generación de viviendas con calidad arquitectónica y espacial para el cuidado de sus habitantes, el área mínima habitable será la siguiente:**

| <b>Tipo de vivienda</b>  | <b>Área mínima habitable</b> | <b>Configuración y espacios mínimos</b>  | <b>Estándar de, metros cuadrados por habitación</b> |
|--|------------------------------|--|---|
| Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP | 36 metros cuadrados (m2)     | Cocina, baño. dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física. | 18 m2   |

**Parágrafo 1.** En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

**Parágrafo 2.** En el tratamiento de desarrollo para acceder al incentivo de descuento de cargas urbanísticas y mayor edificabilidad se deberá acreditar que el área mínima habitable de las unidades de Vivienda de Interés Social y Prioritario será de 42 metros cuadrados (m2).

**Parágrafo 3.** Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en este artículo, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

**Parágrafo 4.** Las disposiciones establecidas en este artículo no son aplicables para el reconocimiento de edificaciones existentes de viviendas de interés social en áreas objeto de legalización urbanística y viviendas en bienes de interés cultural.”

Dado lo anterior, se concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 (P) Catherine Cely Corredor relacionadas con las áreas aprobadas para las unidades de vivienda VIS en las licencias de Urbanización y Construcción concedidas mediante la RES 11001-4-21-1546 del 17 de junio de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a la norma.

## 7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 (P) Catherine Cely Corredor, relacionadas con la expedición de las Licencias de Urbanización y Construcción No. **RES 11001-4-21-1546 del 17 de junio de 2021**, fecha ejecutoria 16 de julio de 2021 para la SLC 11001-4-20-2248 del 24 de noviembre de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

## 8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, ciudadano Anónimo.
2. Cerrar el caso 2148.

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

## 2.2 CASO 2156 Y 2160

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>INTERESADO:</b>           | Juan B Pérez Rubiano y María Blanca Hidalgo Espinosa   |
| <b>RADICADO SDHT:</b>        | 1-2021-51932 del 15 de Diciembre 2021  |
| <b>CURADOR:</b>              | Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3<br>Ruth cubillos salamanca – Curadora Urbana No .1      |
| <b>TIPO DE TRÁMITE:</b>      | Licencia de Construcción   |
| <b>MODALIDADES:</b>          | (Ampliación y reforzamiento de estructural)<br>(Ampliación Modificación Adecuación Demolición Parcial) |
| <b>No LICENCIA:</b>          | 11001-1-21-0762 del 26 de abril del 2021<br>11001-3-21-1163 DEL 20 DE ENERO DEL 2022                   |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b> | <b>CARRERA 14 A – 112 36</b>   |
| <b>CHIP:</b>                 | <b>AAA0105EHEP</b>   |
| <b>UPZ:</b>                  | 16 Santa Bárbara   |
| <b>LOCALIDAD:</b>            | Usaquén  |

### 1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el oficio de radicado No 1-2021-51932 de fecha 15 de diciembre de 2021, el señor Juan B Pérez Rubiano y la señora María Blanca Hidalgo Espinosa, manifestaron ante la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda lo siguiente:

*“.. en acatamiento a la carta de la Secretaria de planeación del 8 de diciembre de 2021, en respuesta nuestra comunicación de octubre 2021, en el sentido que Uds. son los competentes para pronunciarse sobre nuestra queja, les enviamos a Uds. esas dos comunicaciones y también la carta dirigida a la Curaduría No 3 la cual no ha tenido respuesta.*

*Acompañamos tres fotografías una del 15 de febrero de 2021, al inicio de esa obra ilegal, otra del 7 de abril con el avance de la misma y la tercera del 20 de octubre de 2021. En ellas se observa que se construyó el área de aislamiento obligatorio y también sobre parte de nuestra pared. Lo anterior ocasiona un perjuicio económico enorme en caso de venta y de grave inseguridad, pues es imposible instalar algún elemento protector que impida el ingreso a nuestra vivienda por el costado posterior.*

*Anexamos también una comunicación de curaduría urbana no 3 en la que aparece que la licencia de construcción de la obra que denunciamos se solicito hasta el 26 de agosto de 2021, sin embargo, iniciaron trabajos en marzo de 2021, o sea sin licencia...”*

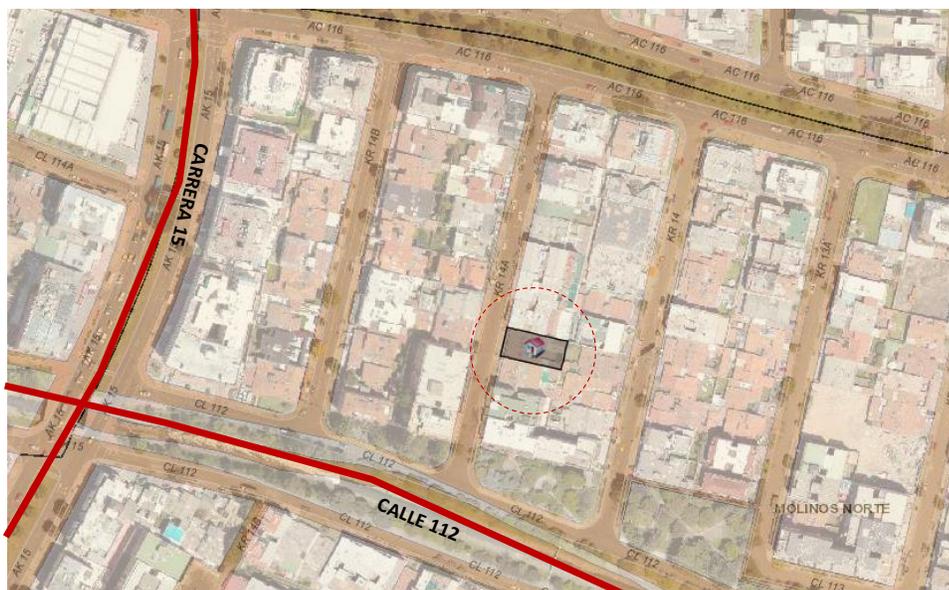
Teniendo en Cuenta lo anterior, la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, en consideración a las funciones otorgadas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015 “(...) Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas (...)”. Dispuso la apertura del caso 2160 y 2156 con el fin de verificar que el tramite de los actos administrativos licenciatarios hubiesen sido expedidos en legal y debida forma.

## 2. HECHOS

1. **El día 24 de febrero del año 2021**, los señores Santiago Pérez Marín, Javier Delgado Rivera y la Sociedad Valerius Group SAS, radicaron ante la Curaduría Urbana No 1 solicitud de licencia en la modalidad de ampliación y reforzamiento de estructuras para el predio ubicado en la KR 14 A 112 36 bajo el radicado No: 1101-1-21-0421.
2. Teniendo en cuenta que el expediente citado anteriormente **NO FUE RADICADO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA**, quedando al momento de la radicación pendientes algunos documentos. **El día 26 de abril del año 2021**, la Curadora Urbana No 1 Ruth Cubillos Salamanca emitió el Acto Administrativo No: 11001-1-21-0762 *“por medio del cual se declara el desistimiento de una solicitud de licencia, de conformidad con e artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015”*
3. **El día 26 de agosto del año 2021**, la sociedad Valerius Group SAS, en calidad de propietarios del predio ubicado en la KR 14 A 112 36, solicitaron ante la Curaduría Urbana No 3, Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación y demolición parcial bajo el radicado No: 11001-3-21-1163.
4. **El día 20 de enero del año 2022**, la Curadora Urbana No 3- Arq. Ana María Cadena Tobón expidió el acto administrativo No: 11001-3-22-0172, mediante el cual se declara Auto de Archivo y *“...desistimiento del tramite de solicitud de licencia de construcción, ampliación modificación, adecuación y demolición parcial para el predio ubicado en la KR 14 A 112 36...”*. Lo anterior teniendo en cuenta que la señora María Ángel Devia Sánchez en calidad de apoderada, el día 20 de enero del año 2022 presento ante dicha Curaduría Urbana un **DESISTIMIENTO VOLUNTARIO** del tramite en mención.

## 4. CONSIDERACIONES

### 4.1 LOCALIZACION



**KR 14 A 112 36**  
**LOCALIZACIÓN SINUPOT**

## MARCO NORMATIVO

Para el predio ubicado en la Carrera 14 A 112 - 36, le son aplicables las normas contenidas en el Decreto 443 de 2011 “*por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planteamiento Zonal (UPZ) – 16 Santa Bárbara, ubicada en la localidad de Usaquén*”

- Sector normativo 2
- Subsector de usos: I
- Tratamiento Consolidación – Modalidad Densificación moderada
- Área de actividad residencial
- Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
- Subsector de edificabilidad D

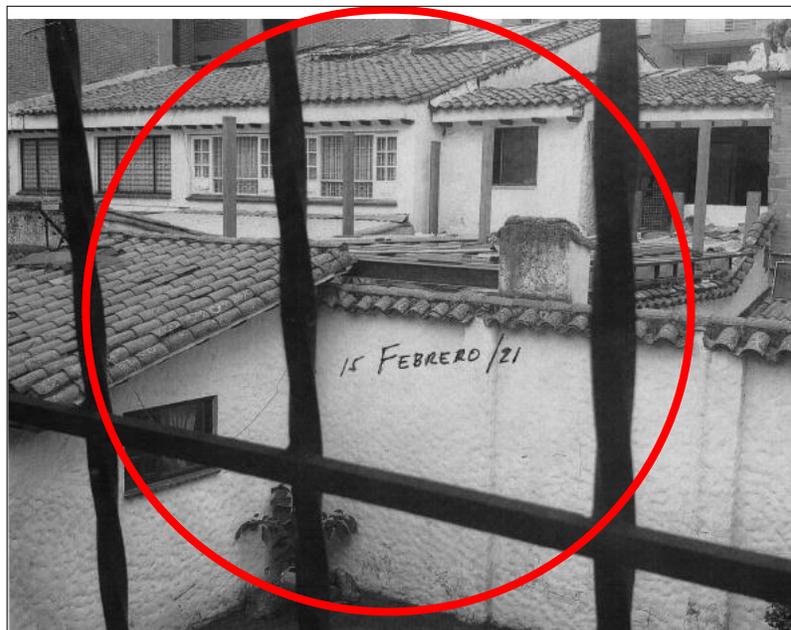
## ANÁLISIS

### ASPECTOS DE LA QUEJA:

Respecto de “*aparece una licencia de construcción expedida por la curaduría urbana No 3, la cual se solicito hasta el 26 de agosto de 2021, sin embargo, iniciaron trabajos en marzo de 2021*” El Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá se, manifiesta al respecto en los siguientes términos:

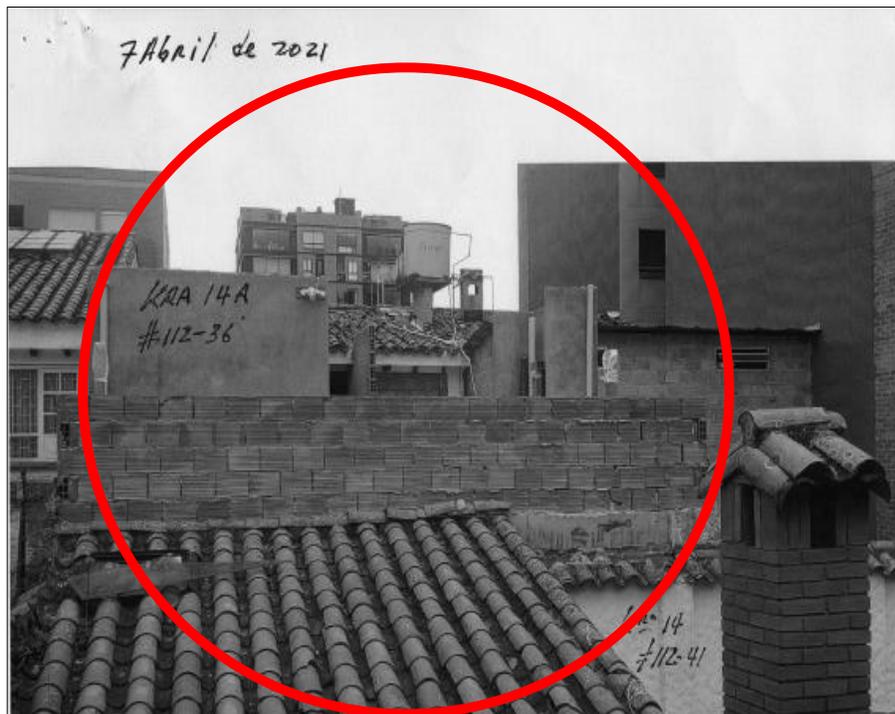
Mediante el oficio de radicado No 1-2021-51932 de fecha 15 de diciembre de 2021, el señor Juan B Pérez Rubiano y la señora María Blanca Hidalgo Espinosa, adjuntaron las siguientes fotografías de la construcción desarrollada en el predio ubicado en la KR 14 A 112 36 :

### 15 DE FEBRERO DEL AÑO 2021:



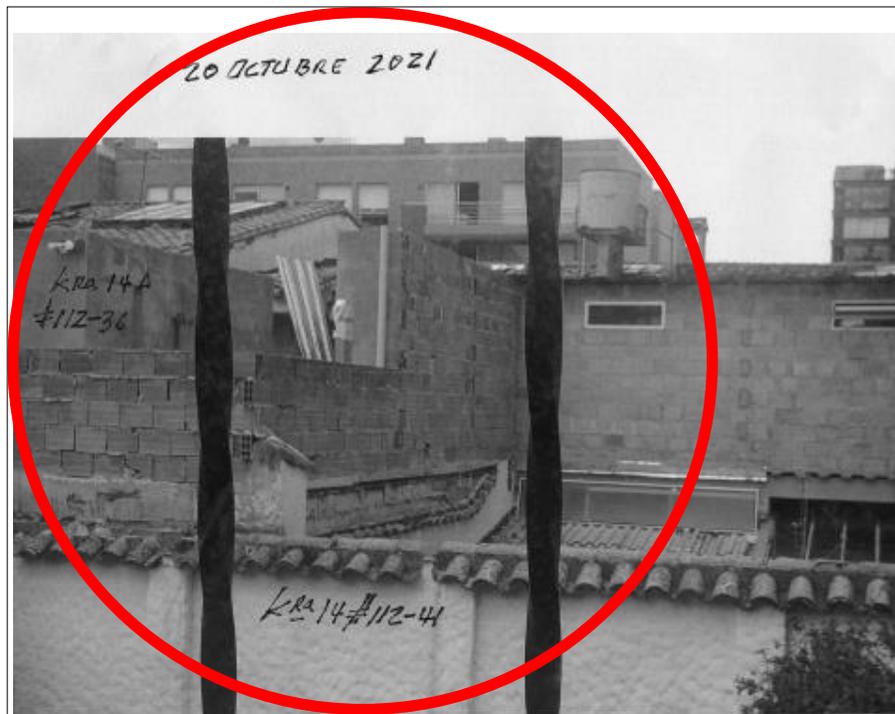
*Imagen adjunta en el oficio de radicado 1-2021-51932*

**7 DE ABRIL DEL AÑO 2021 :**



*Imagen adjunta en el oficio de radicado 1-2021-51932*

**20 DE OCTUBRE DEL AÑO 2021 :**



*Imagen adjunta en el oficio de radicado 1-2021-51932*

Ahora bien, en este punto es pertinente reiterar lo mencionado en los Hechos del presente informe técnico:

1. **El día 24 de febrero del año 2021**, los señores Santiago Pérez Marín, Javier Delgado Rivera y la Sociedad Valerius Group SAS, radicaron ante la **Curaduría Urbana No 1** solicitud de licencia en la modalidad de ampliación y reforzamiento de estructuras para el predio ubicado en la KR 14 A 112 36 bajo el radicado No: 1101-1-21-0421.
2. Teniendo en cuenta que el expediente citado anteriormente **NO FUE RADICADO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA**, quedando al momento de la radicación pendientes algunos documentos; **el día 26 de abril del año 2021**, la **Curadora Urbana No 1** Ruth Cubillos Salamanca emitió el Acto Administrativo No: 11001-1-21-0762 *“por medio del cual se declara el desistimiento de una solicitud de licencia, de conformidad con e artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015”*
3. **El día 26 de agosto del año 2021**, la sociedad Valerius Group SAS, en calidad de propietarios del predio ubicado en la KR 14 A 112 36, solicitaron ante la **Curaduría Urbana No 3**, Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación y demolición parcial bajo el radicado No: 11001-3-21-1163.
4. **El día 20 de enero del año 2022**, la **Curadora Urbana No 3**- Arq. Ana María Cadena Tobón expidió el acto administrativo No: 11001-3-22-0172, mediante el cual se declara Auto de Archivo y *“...desistimiento del trámite de solicitud de licencia de construcción, ampliación modificación, adecuación y demolición parcial para el predio ubicado en la KR 14 A 112 36...”*. Lo anterior teniendo en cuenta que la señora María Ángel Devia Sánchez en calidad de apoderada, el día 20 de enero del año 2022 presentó ante dicha Curaduría Urbana un **DESISTIMIENTO VOLUNTARIO** del trámite en mención.

Respecto a la actuación de las curadoras urbanas en relación a los actos Administrativos de Desistimiento

- 11001-1-21-0762, expedido por la **Curadora Urbana No 1** Ruth Cubillos Salamanca
- 11001-3-22-0172 expedido por la **Curadora Urbana No 3**- Arq. Ana María Cadena Tobón

El Decreto 1077 de 2015, en su **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.4** establece:

***“DESISTIMIENTO DE SOLICITUDES DE LICENCIA.***

***El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.***

***Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.***

***Parágrafo. El interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual se entiende desistida la solicitud, para retirar***

los documentos que reposan en el expediente o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante la misma autoridad. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado. Contra este acto no procede recurso". (Sublíneas, mayúsculas y negrillas fuera de texto).

De lo anterior se puede concluir que, las razones por las cuales fueron desistidas las solicitudes de licencia de Construcción mencionadas anteriormente por la Curadora Urbana No 1 Ruth Cubillos Salamanca y la Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón, SE AJUSTAN a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, *Artículo 2.2.6.1.2.3.4*

Finalmente, se presume que el predio ubicado en la KR 14 A 112 36, para el día 20 de enero del año **2022 NO CONTABA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**, que autorizara el desarrollo de las obras de construcción que presuntamente se ejecutaron en la misma, ya que según lo manifestado en el oficio de radicado 1-2021-51932 de fecha 15 de diciembre de 2021, dichas obras de iniciaron aparentemente desde el día 15 de febrero del año 2021.

Ahora bien, frente al desarrollo de la posible construcción sin licencia de construcción, es pertinente indicar que según lo establecido en el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, es competencia de las alcaldías municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía ejercer el control Urbano respectivo.

*“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”.* (Sublíneas fuera de texto).

De esta forma determinar los Comportamientos contrarios a la integridad urbanística que establece el Artículo 135 de la ley 1801 de 2016:

“(…)

*Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística*

*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.**

D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:

**13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.**

14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.

15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.

16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.

17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.

18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.

19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.

20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.

22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

(...)"

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos salamanca y la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, en relacion con la expedición de los **ACTOS ADMINISTRATIVOS DE DESISTIMIENTO** No 11001-1-21-0762 de fecha 26 de abril del año 2021 y 11001-3-22-0172 de fecha 20 de enero del año 2022; se encontraron AJUSTADOS a las normas aplicables al momento de solicitud, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.4.

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 los Peticionarios, Juan B Pérez Rubiano y María Blanca Hidalgo Espinosa, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén con el fin de que informen a la Secretaria Técnica de la Comisión y a los Peticionarios, el resultado de los expedientes apertura dos, en relación al predio ubicado en la KR 14 A 112 36.
3. Cerrar el caso 2160 y 2156.

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

## 2.4 CASO 2201

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>INTERESADO:</b>           | JORGE ENRIQUE BELTRAN MARTINEZ                    |
| <b>RADICADO</b>              | 1-2022-292  |
| <b>CURADOR:</b>              | Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curadora Urbana N° 5 |
| <b>TIPO DE TRÁMITE:</b>      | Licencia de construcción                          |
| <b>No. EXPEDIENTE:</b>       | 11001-1-19-0478 del 3 de mayo de 2019             |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b> | Cl 57R BIS S 73B 73 (actual)                      |
| <b>NORMA APLICADA:</b>       | Decretos 078 del 2006 y 190 del 2004              |
| <b>UPZ:</b>                  | 69, Ismael Perdomo                                |

## MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2022-292 el ciudadano Jorge Enrique Beltrán solicita Se informe de la aprobación de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto conjunto residencial torres del portal

## HECHOS

- El 3 de mayo de 2019, se solicita en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Mariana Pinilla Poveda para Licencia de urbanismo y Construcción en las modalidades de obra

nueva, demolición total y cerramiento para el predio ubicado en la CI 57R BIS S 73B-73 (Actual), bajo radicación No. 1001-5-19-0748

- El 16 de septiembre de 2019, el Curador Urbano No.5 Arq. Mariana Pinilla Poveda otorga mediante la resolución No. LC 11001-5-19-1045
- El 10 de agosto del 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Mariana Pinilla Poveda solicito visto bueno de los planos de alindamiento y cuadro de áreas para el sostenimiento al régimen de propiedad horizontal del inmueble descrito
- La edificación cuenta con la resolución 11001-5-19-1045 y modificado por la resolución 11001-5-21-0748 con fecha de expedición del 16 de julio de 2021 la cual se concedió para adicionar la torre 5 y eliminar el bloque denominado “salón comunal”, quedando el proyecto denominado TORRES DEL PORTAL, con las siguientes características: cinco (5) torres de dieciocho (18) pisos, un edificio comunal en dos (2) pisos, portería, comercio, basuras y subestación, para setecientos dos (702) unidades de VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS, cincuenta y dos ( 52) unidades de VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP, dos (“9 unidades de comercio vecinal A, en el predio

#### 4 CONSIDERACIONES

##### 4.1 LOCALIZACION



CI 57R BIS S 73B 73 (actual) Localización SINUPOT

#### MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en CI 57R BIS S 73B 73 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 078 del 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 69, Ismael Perdomo, ubicada en la localidad de Ciudad Bolívar 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 la UPZ 69, en Área de Actividad urbana integral, Tratamiento de desarrollo.

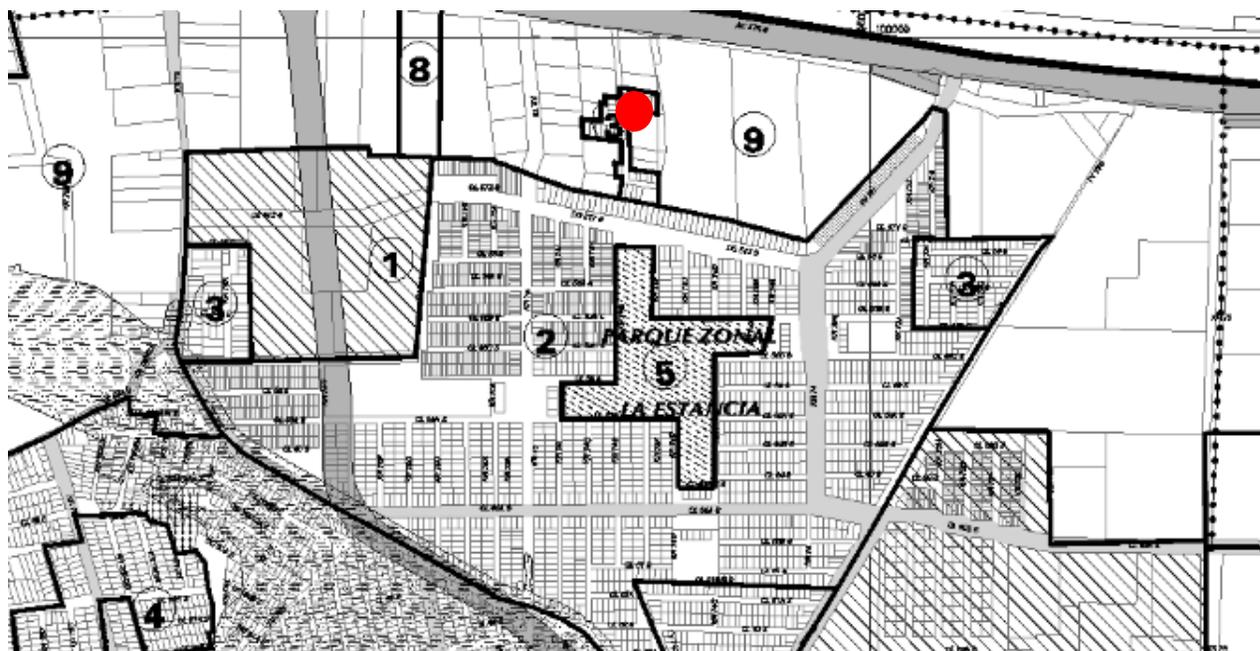
**ARGUMENTO:** “(...) Se me informe de la aprobación de la licencia de urbanismo y construcción del proyecto de vivienda conjunto residencial torres del portal, Marco Normativo, Características básicas del proyecto, Cuadro de áreas comunes, Edificabilidad, Documentos que forman parte integral de la presente licencia., Precisiones propias del proyecto (...)”

**MARCO NORMATIVO Y EDIFICABILIDAD:**

**UPZ:** 69 Ismael Perdomo

**LOCALIDAD:** Ciudad Bolívar

**NORMA VIGENTE PARA EL PREDIO:** 078 del 2006, 190 del 2004 y 080 del 2016



| Sector | Área de actividad | Zona                      | Tratamiento |
|--------|-------------------|---------------------------|-------------|
| 9      | Urbana Integral   | Industrial y de servicios | Desarrollo  |

**Uso:**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Vivienda multifamiliar VIS | 702 unidades |
| Vivienda multifamiliar VIP | 52 unidades  |
| Comercio vecinal A         | 2 unidades   |

**Volumetría:**

|                             |          |         |
|-----------------------------|----------|---------|
| Torre 1,2,3,4 y 5           | 18 pisos | 43.20 M |
| Salón comunal               | 2 pisos  | 4.80 M  |
| Portería, comercio, basuras | 1 piso   | 3.00 M  |
| Subestación                 | 1 Piso   | 2.40 M  |

**ALTURA PERMITIDA:** RESOLUCIÓN 11001-5-19-1045 de 16 septiembre de 2019

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente resolución

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2.20 M
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 M. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 M o fracción superior a 1,50 M (para el cálculo de antejardines y aislamientos).
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contará con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánica, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

**Índices:** Según lo aprobado en los planos arquitectónicos, el cálculo para el índice de construcción quedaría así, por haberse acogido al Decreto Distrital 553 de 2018

|                        | Max permitido |          | Índices propuestos |          |
|------------------------|---------------|----------|--------------------|----------|
|                        | %             | M2       | %                  | M2       |
| Índice de ocupación    | 0.28          | 3457.97  | 0.28               | 3457.97  |
| Índice de construcción | 1.00          | 12349.90 | 1.00               | 12349.90 |

**Aislamientos contra predios vecinos:**

| USOS   | NUMERO DE PISOS | AISLAMIENTOS MINIMOS   |
|--|-----------------|------------------------|
|  |                 | Contra predios vecinos |
| Vivienda multifamiliar VIS<br>oVIP, comercio vecinal | 1 a 3           | 3.00                   |
|  | 4 a 5           | 4.00                   |
|  | 6 a 7           | 9.00                   |
|  | 8 a 17          | 1/3 de la altura total |
|  | 18 o mas        |                        |

| Pisos            | Normativa              | Exigido | Propuesto      |
|------------------|------------------------|---------|----------------|
| 18 pisos =43.20M | 1/3 de la altura total | 14.40 M | 14.40 - 15.55M |

De acuerdo con lo anterior el índice de ocupación, de construcción y los aislamientos propuestos se están **AJUSTANDO** a la norma vigente aplicable para el predio. Por tanto, la altura aprobada esta **AJUSTADA** a lo exigido en la normatividad

#### EQUIPAMIENTO COMUNAL

| DESTINACIÓN                | % EXIGIDO | % PROPUESTO | MTS     |
|----------------------------|-----------|-------------|---------|
| Zonas verdes y recreativas | 40%       | 100.64%     | 5999.99 |
| Servicios Comunales        | 15%       | 15.03%      | 895.85  |

**Nota:** El cuadro de áreas privadas y comunes del conjunto residencial se anexa al presente informe técnico, donde se especifican las áreas destinadas en cada uno de los interiores.

## DOCUMENTOS DE RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

### Decreto 1077 del 2015

“**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1** Solicitud de la licencia y sus modificaciones. **Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 1547 de 2015.** El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

**PARÁGRAFO 1.** Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá **verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica** que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 0931 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya ”

Después de revisada la documentación y las boletas de radicación se encuentran **AJUSTADO** de acuerdo con la normatividad vigente. Sin embargo, aunque los planos aparecen indicados en las boletas de radicación y como documentos que hacen parte de la resolución 11001-5-21-0728 de 16 de julio de 2021, no se pudieron verificar debido a que no fueron entregados por parte de Ex curador Urbano No.5 Ing. Mariano Pinilla Poveda al Archivo Central de predios.

### ESTACIONAMIENTOS:

Según el mapa No. 29 denominado “zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos” del plan de ordenamiento Territorial, al Proyecto Urbanismo General denominado “URBANIZACIÓN TORRES DEL PORTAL”, le corresponde la zona D, la cual requiere según los usos

- **Vivienda Multifamiliar (VIP-VIS):**  
**Privados:** un (1) estacionamiento por cada ocho (8) unidades de vivienda  
**Visitantes:** un (1) estacionamiento por cada diez y ocho (18) unidades de vivienda
- **Comercio Vecinal A:**  
**Privados:** un (1) estacionamiento por cada doscientos cincuenta 250 metros cuadrados construidos en el uso.  
**Visitantes:** un (1) estacionamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados construidos en el uso.  
 El área se contabiliza después de descontar los primeros 60M2 del uso.

| Vivienda multifamiliar | apartamentos        | Exigido               | propuesto |
|------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|
| <b>Privados</b>        | 702 (VIS), 52 (VIP) | 87 (VIS) 6 (VIP) = 93 | 93 UND    |
| <b>Visitantes</b>      | 702 (VIS), 52 (VIP) | 39 (VIS) 3 (VIP)= 41  | 44 UND    |
| <b>Bicicleros</b>      |                     | 67 UND                | 67 UND    |

El área de comercio Vecinal A no propone parqueaderos debido a que no supera el área exigida para los mismos. Por lo anterior los Estacionamientos Aprobados se **AJUSTAN** a la norma legal vigente

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Ing. Mariano Pinilla Poveda Excurador Urbano No.5 para la resolución 11001-5-21-0748 de 16 de julio del 2021 en relación con los aspectos arquitectónicos y jurídicos se encuentran AJUSTADOS a las normas vigentes.

Sin embargo, los planos correspondientes a la resolución no pueden ser verificados debido a que no se encuentra evidencia de los mismos en el Archivo Central de predios, por tanto, no se puede generar un concepto por parte de la Comisión Técnica de Veedurías Urbanas de Bogotá Sobre el estado del urbanismo del proyecto.

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

## RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al señor JORGE ENRIQUE BELTRAN MARTINEZ, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de industria y comercio informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, donde se le solicite al Excurador Urbano No.5 Mariano Pinilla Poveda información sobre los planos correspondientes a la resolución 11001-5-21-0748 de 16 de julio del 2021
3. **Cerrar el caso 2201**

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

### 2.5 CASO 2202

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>INTERESADA:</b>            | Claudia Alexandra Quesada Garzón  |
| <b>RADICADO:</b>              | 1-2022-791 del 13 de enero de 2022.   |
| <b>CURADORAS:</b>             | Arq. Catherine Cely Corredor Curadora Urbana No. 4 y Arq. Ruth Cubillos Salamanca - Curadora Urbana No. 1 |
| <b>SOLICITUD:</b>             | SLC 11001-4-21-1059 del 20 de mayo de 2021.   |
| <b>TIPO DE TRÁMITE:</b>       | Licencia de Subdivisión   |
| <b>ACTO ADMINISTRATIVO:</b>   | RES 11001-1-21-2929 del 10 de diciembre de 2021.  |
| <b>MODALIDAD:</b>             | Reloteo.  |
| <b>PROYECTO:</b>              | <b>SUBDIVISIÓN - Calle 76 A sur No. 66-20</b>   |
| <b>USO:</b>                   | No aplica   |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>  | Calle 76 A sur # 66-20 (Actual)   |
| <b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b> | Caracolí  |
| <b>NORMA APLICADA:</b>        | Resolución 0843 de 2007, Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 1993  |
| <b>UPZ:</b>                   | UPZ 69 Ismael Perdomo – Localidad de Ciudad Bolívar   |

## MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación radicada con el número 1-2022-791 por parte de la ciudadana Claudia Alexandra Quesada Garzón como apoderada del propietario del inmueble mediante el cual interpone recurso de reposición contra el acto administrativo 11001-1-21-2929 del 10 de diciembre de 2021, notificado personalmente el día 30 de diciembre de 2021, emitido por la Curaduría Urbana No. 01 donde se da por desistida la solicitud de Licencia de Subdivisión del predio en la modalidad de reloteo, con nomenclatura oficial Calle 76 A Sur No. 66-20, del desarrollo CARACOLI y expediente de radicación 11001-4-21-1059.

## HECHOS

**El 20 de mayo de 2021**, se solicita en la Curaduría Urbana No. 04 de Bogotá D.C., a cargo de la Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, Licencia de Subdivisión en la modalidad de Reloteo para el predio ubicado en la CL 76 A. SUR 66 20 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar bajo radicado No. 11001-4-21-1059.

**El 16 de julio de 2021**, la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá Arq. CATHERINE CELY CORREDOR, una vez efectuada la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del proyecto, emitió Acta de Observaciones y Correcciones del Expediente 11001-4-21-1059.

**El 07 de agosto de 2021**, fue expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C el Decreto No. 287, en el cual se aceptó la renuncia de la entonces Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá, Arq. CATHERINE CELY CORREDOR y se ordenó a la Secretaría de Planeación Distrital asignar los expedientes de la Curaduría Urbana No. 4 (P) por reparto a las demás curadurías urbanas que se encuentran prestando la función pública en Bogotá D.C.; en consecuencia, mediante Resolución No. 1297 de 12 de agosto de 2021 la Secretaría Distrital de Planeación, entregó a este Despacho 121 expedientes el día 19 de agosto de 2021, los cuales fueron suspendidos temporalmente mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-21-1635 del 19 de agosto de 2021.

**El 05 de octubre de 2021**, la Curadora Urbana No. 01 de Bogotá Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, procedió a decretar el levantamiento de la suspensión de términos al expediente No. 11001-4-21-2801 mediante acto administrativo 11001-1-21-2134, el cual continuó en el estado en que se encontraba.

**El 06 de octubre de 2021**, la Curadora Urbana No. 01 de Bogotá Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, una vez efectuada la revisión jurídica, arquitectónica y estructural del proyecto, emitió el Acta de Observaciones y Correcciones al Expediente MT 11001-1-21-2801.

**El 13 de octubre de 2021**, el Ing. Henry Martínez Acosta, se pronunció sobre las observaciones realizadas tanto por la Curadora Urbana No. 4 (P) de Bogotá Arq. CATHERINE CELY CORREDOR del Acta de Observaciones y Correcciones del Expediente 11001-4-21-1059, como también de las observaciones realizadas por la Curadora Urbana No. 01 de Bogotá Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA del Expediente MT 11001-1-21-2801, sin embargo, solo se pronuncia sobre las observaciones arquitectónicas e indica haber resuelto y corregido las observaciones de la Curaduría No. 01.

**El 10 de diciembre de 2021**, la Curadora Urbana No. 01 de Bogotá Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, mediante el acto administrativo 11001-1-21-2929, resolvió declarar desistida la solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40687329, CHIP AAA0249FZFZ, ubicado en la Calle 76 A SUR 66 -20 (ACTUAL) de la localidad de Ciudad Bolívar, presentada por Henry Martínez Acosta, señalando que no se cumplió con las observaciones arquitectónicas:

*“No cumplió con el siguiente punto contemplados en el Acta de Observaciones y Correcciones*

### *PROYECTO*

1. *Los planos deben estar correctamente acotados, alinderados y amojonados de los predios a subdividir presentar cuadro del lote de mayor extensión y de los lotes restantes”*

## CONSIDERACIONES

### MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Subdivisión para el predio ubicado en Calle 76 A Sur No. 66 -20 (Actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT) y 078 del 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 69, Ismael Perdomo, ubicada en la localidad de Ciudad Bolívar*”, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 3, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con actividad económica en la vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral de Intervención Complementaria y Sector de Demanda de estacionamientos D.

No obstante, el Desarrollo Caracolí ya contaba con normas específicas contenidas en la Resolución 0843 del 24 de octubre de 2007 “*Por la cual se legaliza el desarrollo CARACOLÍ, ubicado en la Localidad No. 19 de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C.*”, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

### ASPECTOS DE LA QUEJA

#### EN CUANTO AL INCUMPLIMIENTO DEL ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES:

Una vez revisada la solicitud de licencia de subdivisión por parte de la Curaduría Urbana No. 01, el 06 de octubre de 2021 se expide el Alcance al Acta de Observaciones y Correcciones No. MT 11001-1-21-2801, en el cual se solicita al interesado:

1. *“Con el fin de definir los linderos y determinar el área de trabajo del proyecto objeto del trámite se debe aportar plano de loteo legible en el cual se pueda verificar el área y sus linderos. Se debe garantizar que esta información no exceda lo contenido en títulos de propiedad con la cartografía oficial y proyecto arquitectónico presentado.*
2. *Se debe aclarar la situación urbanística de los predios a intervenir toda vez que según la Resolución 843 de 2007 por medio de la cual se legalizó el Desarrollo Caracolí el lote 16 se identificó como amenaza alta, por lo tanto, se requiere concepto de la Secretaría Distrital de Planeación Dirección de Mejoramiento de Barrios, sujeto a verificación.*
3. *En esquema de localización debe indicar claramente: linderos del predio, orientación, manzana y lote de acuerdo con el plano de loteo, tipos de vía según plano de loteo, nomenclatura actual según manzana catastral. Complementar lo pertinente.*
4. *Las características urbanísticas y morfológicas de los predios debe corresponder con el plano de legalización, aclarar.*
5. *Lois (sic) planos deben estar correctamente acotados, alinderados y amojonados de los predios a subdividir, presentar cuadro del lote de mayor extyensión (sic) y de los lotes resultantes”.*  
(Sublineas fuera de texto)

El 13 de octubre de 2021, el interesado radica los documentos y planos requeridos, con el fin de dar cumplimiento al acta de observaciones.

Revisados los documentos allegados en respuesta al acta de observaciones, por parte de la Curaduría Urbana No. 01, se resuelve mediante el acto administrativo **11001-1-21-2929 del 10 de diciembre de 2021** “*Por el cual se declara el desistimiento de una solicitud de licencia, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015*”, Desistir el trámite argumentando lo siguiente:

*“No cumplió con el siguiente punto contemplados en el Acta de Observaciones y Correcciones*

**PROYECTO**

1. *Los planos deben estar correctamente acotados, alinderados y amojonados de los predios a subdividir presentar cuadro del lote de mayor extensión y de los lotes restantes”*

Al respecto, es importante mencionar las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, que en su artículo 2.2.6.1.2.1.10, establece:

***“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.10 Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, la solicitud deberá acompañarse de:***

*1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.*

*2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas”.*

Así las cosas, una vez efectuado el análisis por parte del equipo técnico de la Comisión, se logró evidenciar lo siguiente:

En cuanto al plano de “Loteo Inicial” presentado por el interesado el 13 de octubre de 2021:

- Se logró identificar que, si bien este se encuentra alinderado y amojonado, en el “cuadro de áreas y mojonos” no se plasma solo la información del lote de mayor extensión, si no que se incluyó el lote 6, generando confusión en la lectura de dicho plano respecto de los mojonos correspondientes al lote de mayor extensión y el área del mismo.
- Se encontró, que la dimensión entre los mojonos 9 y 10 es de 12,00 metros según lo establecido en el artículo Primero de la Sentencia proferida por el Juzgado 28 Civil del Circuito, mientras que en el plano de “Loteo Inicial” presentado se plasmó una dimensión de 11,95 metros, generando una diferencia de 0,05 metros.

En relación con el plano de “Reloteo”, allegado por el interesado el 13 de octubre de 2021:

- Se observó, que si bien el plano se encuentra alinderado y amojonado y en el “cuadro de áreas y mojonos”, se identifican los mojonos y las áreas correspondientes a los dos predios resultantes, se mantiene la misma diferencia identificada en el plano inicial, es decir que, la dimensión entre los mojonos 9 y 10 es de 12,00 metros de acuerdo con lo indicado en la sentencia, mientras que en el plano de Reloteo se plasmó una dimensión de 11,95 metros, generando una diferencia de 0,05 metros.

Adicionalmente se encontró que los linderos del predio, en su mayoría no coinciden con los indicados en la manzana catastral.

Por lo anterior, se concluye que, de acuerdo con los errores identificados en los planos presentados por el interesado para el cumplimiento de los requerimientos del acta de observaciones, no se subsanó el punto señalado por la Curaduría Urbana No. 01, en su acto administrativo, por lo que era procedente su desistimiento; ya que no se cumplió con lo establecido en la norma, ni con las dimensiones de linderos señalados en la sentencia, 01, acaeciendo a lo preceptuado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015.

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.4. DESISTIMIENTO DE SOLICITUDES DE LICENCIA. El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada.*

*Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud.*

*PARÁGRAFO. El interesado contará con treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual se entiende desistida la solicitud, para retirar los documentos que reposan en el expediente o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante la misma autoridad. En estos casos se expedirá el acto de devolución o desglose y traslado. Contra este acto no procede recurso. (subrayado fuera del texto)”*

En tal sentido, la norma es expresa en solicitar que se de estricto cumplimiento al acta de observaciones por parte del solicitante de la licencia y en consecuencia de no cumplirse, se entenderá desistida y se procederá a archivar el expediente.

## **CONCLUSIONES**

Se concluye por todo lo anterior que, las actuaciones de la Curadora Urbana No. 01 Ruth Cubillos Salamanca, relacionadas con la expedición del acto administrativo No. **11001-1-21-2929 del 10 de diciembre de 2021**, para SLC 11001-4-21-1059 del 20 de mayo de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

## **RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, señora Claudia Alexandra Quesada Garzón.
2. Cerrar el caso 2202.

## **DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:**

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

## **2.6 CASO 2206**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>INTERESADA:</b>           | Anónimo   |
| <b>RADICADO</b>              | 1-2022-73226  |
| <b>CURADOR:</b>              | Arq. Ana María Cadena Tobón- Curador Urbano No. 3     |
| <b>TIPO DE TRÁMITE:</b>      | Licencia de construcción                              |
| <b>No. EXPEDIENTE:</b>       | 11001-3-21-1087 ejecutoriada el 26 de agosto del 2021 |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b> | CALLE 126 # 48-07 (actual)                            |
| <b>NORMA APLICADA:</b>       | Decretos 397 del 2004 y 190 del 2004                  |
| <b>UPZ:</b>                  | 20, la Alhambra                                       |

## **MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2022-73226 un ciudadano anónimo solicita se verifique licencia construcción del predio ubicado en la calle 126 48-07

## HECHOS

- El 15 de marzo de 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 3 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ana María Cadena Tobón para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Calle 126 48-07 (Actual), bajo radicación No. 1001-3-21-0287
- El 5 de agosto de 2021, la Curadora Urbana No.3 Arq. Ana María Cadena otorga la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total con numero 11001-3-21-1087 ejecutoriada el 26 de agosto del 2021

## CONSIDERACIONES

### LOCALIZACION



CII 128 48-07 (actual) Localización SINUPOT

### MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en CI 128 48-07 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 397 del 2004 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, la alhambra, ubicada en la localidad de suba 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”*

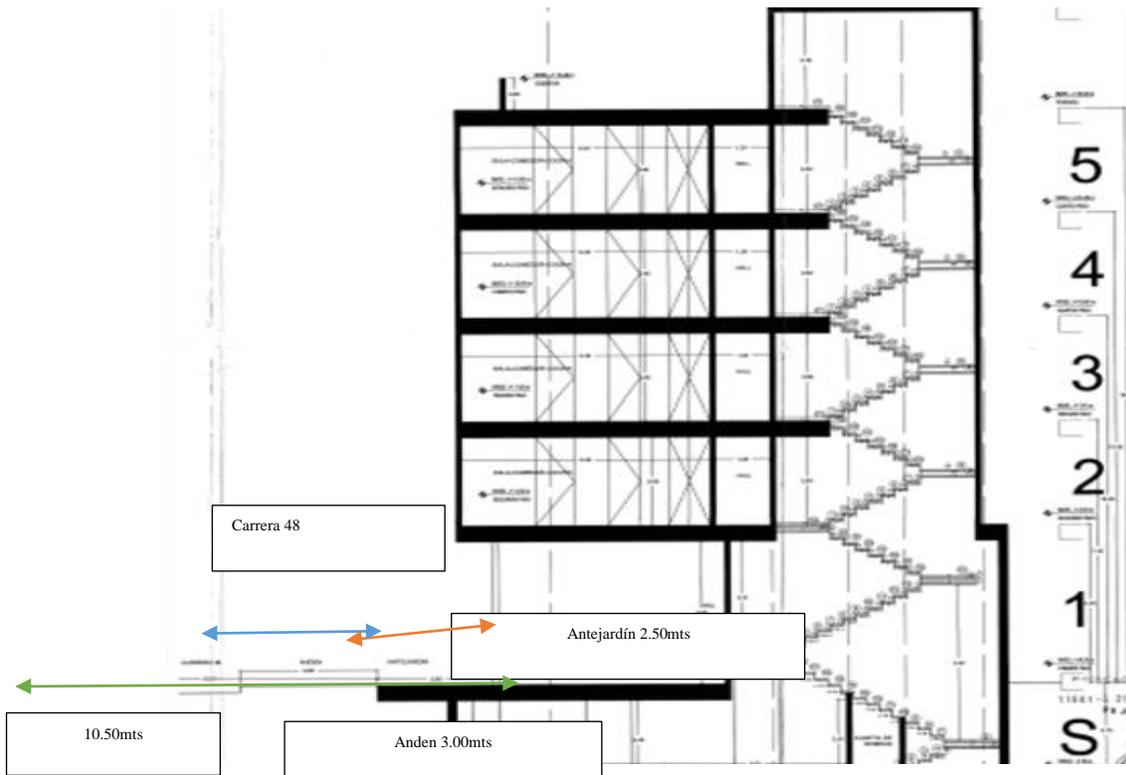
En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 20, en Área de Actividad residencial, Consolidación con densificación moderada.

**ARGUMENTO:** “*(...) la construcción que se adelanta sobre el predio ubicado en la calle 126 48-07(...) la estructura que están levantando transgrede gravemente el paramento sobre la carrera 48 (...)*”

El Predio en ubicado en la calle 126 48-07 está ubicado MANZANA O, LOTE 1. Se evidencia que la distancia entre los paramentos por la calle 126 es de 13.50 mts y por la carrera 48 es de 10.50 mts



En el corte A-A se puede evidenciar que se está respetando la distancia entre los paramentos ubicados en la carrera 48 los 10.50 mts, en donde se utilizan 3.00mts para el andén. El antejardín 2.50 mts planteado está dentro del área del lote



**CORTE A-A**



**PLANO PRIMER PISO**  
**PLANO 1/6**

Por todo lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No.3 para la licencia 11001-3-21-1087 del 5 de agosto del 2021 se encontró AJUSTADA a las normas vigentes.

Con respecto a lo mencionado en la solicitud donde dice “(...) Por la excavación tumbaron tres (3) postes con transformadores y dejaron sin luz a todo el barrio los días 29, 30, 31 de diciembre de 2021 y 1,2,3,4 y 5 de enero de 2022 continuando con la obra sin importarles los enormes daños producidos a los edificios circunvecinos, donde se dañaron circuitos eléctricos, bombas, ascensores electrodomésticos. De igual manera usted manifestó que se está transgrediendo gravemente el paramento en la carrera 48 donde anexa unas fotografías.

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

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

(...)

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

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

6. Intervenir o modificar sin la licencia”

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

“Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la

*norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (...)*”

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

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

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No.3 para la licencia 11001-3-21-1087 del 5 de agosto del 2021 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. Publicar en la Página de la secretaria Distrital de Hábitat copia del presente informe técnico, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Suba informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, Para que en caso de ameritarlo se haga el respectivo control Urbano y se apliquen las sanciones correspondientes
3. **Cerrar el caso 2206**

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

## 2.7 CASO 2214

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>INTERESADO:</b>       | Ciudadano Elvis Vega Rodríguez – Concejo Local de Gobierno<br>Localidad Suba   |
| <b>RADICADO:</b>         | N.A.   |
| <b>CURADORA:</b>         | Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 3  |
| <b>SOLICITUDES:</b>      | SLC 10-3-0860 del 5 de mayo de 2010<br>SLC 10-3-1328 del 28 de junio de 2010   |
| <b>TIPO DE TRÁMITES:</b> | Licencia de Construcción.  |
| <b>LICENCIAS:</b>        | LC 10-3-0579 del 26 de julio de 2010, <b>fecha ejecutoria 13 de agosto de 2010.</b><br>LC 10-3-0819 del 13 de octubre de 2010, <b>fecha ejecutoria 4 de noviembre de 2010.</b> |

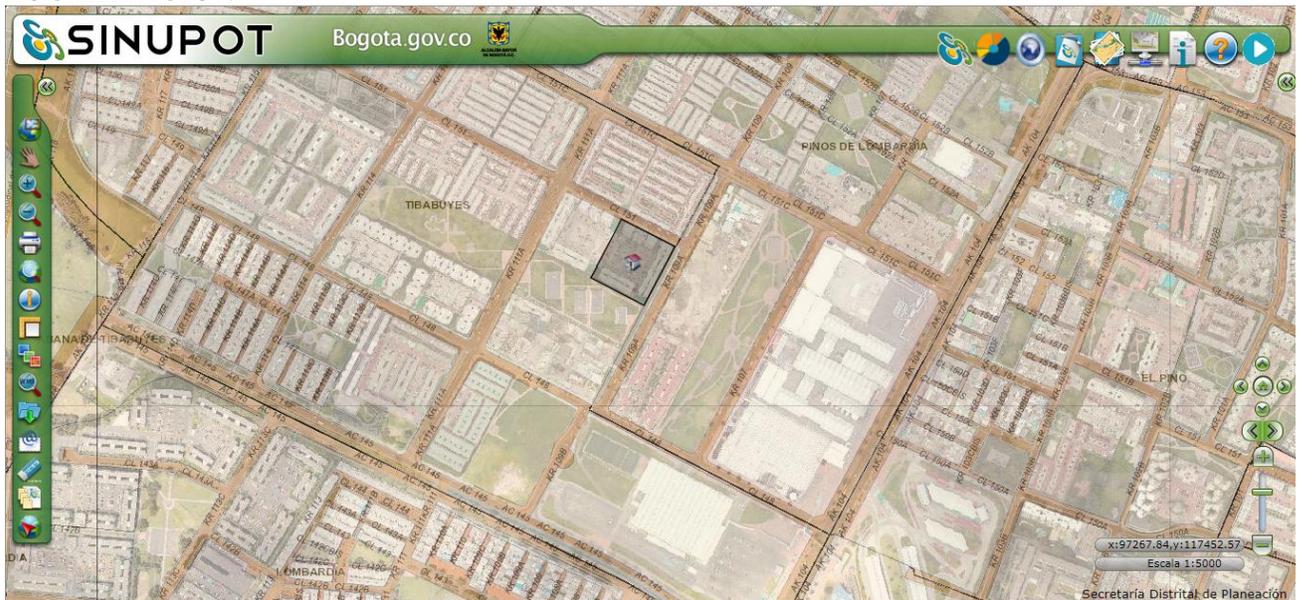
|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>MODALIDADES:</b>           | Obra Nueva y Cerramiento.<br>Obra Nueva, Cerramiento y Propiedad Horizontal.                       |
| <b>PROYECTO:</b>              | <b>DIMONTI 2 APARTAMENTOS</b>  |
| <b>USO:</b>                   | Vivienda Multifamiliar   |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>  | Calle 151 No. 109A-25 (Actual)   |
| <b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b> | Tibabuyes - Suba   |
| <b>NORMA APLICADA:</b>        | Decretos Distritales 615 de 2006, 0476 de 2008, 007 de 2009, 288 de 2013 y Resolución 1291 de 2010 |
| <b>CHIP:</b>                  | AAA0194UWNN  |
| <b>UPZ:</b>                   | UPZ 27 Suba – Localidad de Suba  |

**MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

El señor Elvis Vega Rodríguez, en el marco del Consejo Local de Gobierno realizado el 10 de marzo del presente año, en la Localidad de Suba realiza la solicitud de revisar las licencias expedidas por la Curadora Urbana No. 3 para el proyecto Dimonti 2 Apartamentos de la Constructora Alcabama, localizada en la Calle 151 No. 109A-25 y que son de competencia de esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, toda vez que según el peticionario las torres se están hundiendo más de lo permitido.

**CONSIDERACIONES**

**LOCALIZACIÓN**



*Localización - SINUPOT*

**MARCO NORMATIVO**

Para la fecha de radicación de la solicitud de la Licencia de Construcción inicial correspondiente a la primera etapa (5 de mayo de 2010) y la segunda etapa (26 de junio de 2010), se encontraba en vigencia el Decreto Nacional 33 de 1998 “Por la cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-98.”.

## ANÁLISIS DE INGENIERÍA

Para responder las inquietudes del interesado se analiza el trámite aprobado sobre el predio desde el aspecto de estudio geotécnico.

Es pertinente indicar que el trámite adelantado, respecto del diseño, construcción y supervisión técnica de la edificación, se encuentra sometida al **Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes – NSR-98** (Decreto 33 de 1998 y demás reglamentarios).

Es de resaltar, que el análisis que se presenta a continuación tiene como finalidad la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-98, respecto del trámite adelantado para el proyecto en estudio.

**El Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-98**, marco de análisis, en el contexto anterior, precisa en su orden los siguientes aspectos técnicos a tener en cuenta:

- (a) *La Ley 400 de 1997,*
- (b) *Decreto 033 de 1998,*
- (c) *Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-98, y*
- (d) *Las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” del Gobierno Nacional, adscrita al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, y creada por el Artículo 39 de la Ley 400 de 1997.”*

A continuación, se estudian los aspectos de estudio de suelos, que se tienen previstos para el trámite a revisar en el presente informe.

### Geotecnia – Estudio de Suelos

El proyecto consta de seis torres de 12 pisos con una zona de plataformas de parqueos independientes localizada al interior del lote desarrollada en sótano y primer piso, a construirse en mampostería estructural con luces entre ejes de muros entre 4 y 5 metros y la zona de parqueaderos en pórticos convencionales de concreto reforzado con luces entre ejes de columnas entre 6 y 8 metros. Cargas previstas estimadas por áreas aferentes, son inferiores a 280 toneladas.

El estudio de suelos y recomendaciones para la cimentación suscrito por el Ingeniero Carlos Restrepo G. Para el predio ubicado en la calle 109A # 148-25 de la ciudad de Bogotá.

Según los grados de complejidad de las edificaciones proyectadas, esta se cataloga como *Categoría Edificación Alta* basado en la Tabla H.3-1 Categoría de la edificación – Edificios y Casas y basado en la Tabla H.3-2 Complejidad del proyecto, se cataloga como Complejidad III sin importar la variabilidad del Subsuelo. Por lo anterior, debe cumplir con el número mínimo de sondeos<sup>1</sup> para esta complejidad. Que son cinco (5) con una profundidad de **25 m** por unidad básica de construcción.

---

<sup>1</sup> NSR-98 Título H - H.3-3 — Número mínimo de sondeos, n<sub>s</sub>, y profundidad, por unidad básica de construcción.

**Tabla H.3-1**  
Categoría de la edificación - Edificios y Casas

| Categoría Edificación | Edificios           |           | Casas                        |                 |
|-----------------------|---------------------|-----------|------------------------------|-----------------|
|                       | Lote m <sup>2</sup> | No. Pisos | Lote Proyecto m <sup>2</sup> | No. de Unidades |
| Normal                | 100 a 250           | < 4       | < 1000                       | 0 - 10          |
| Intermedia            | 250 a 1000          | 4 - 7     | 1000 - 5000                  | 10 - 100        |
| Alta                  | 1000 a 1500         | 8 - 14    | 5000 - 10000                 | 100 - 500       |
| Especial              | > 1500              | > 15      | > 10000                      | > 500           |

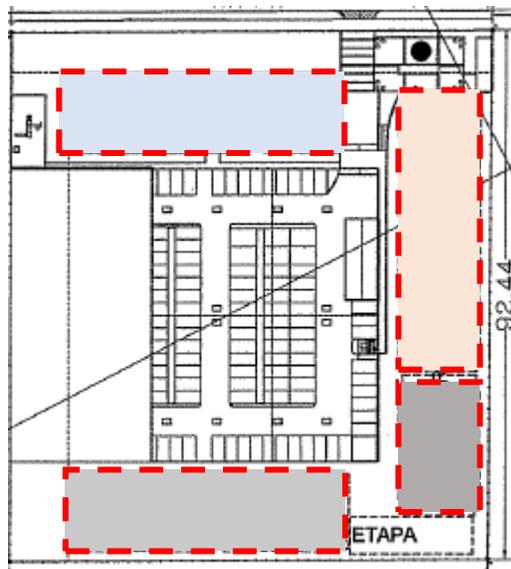
**Tabla H.3-2**  
Complejidad del proyecto

| Categoría Edificación | Variabilidad del Subsuelo |       |      |
|-----------------------|---------------------------|-------|------|
|                       | Baja                      | Media | Alta |
| Normal                | I                         | I     | II   |
| Intermedia            | II                        | II    | III  |
| Alta                  | III                       | III   | III  |
| Especial              | III                       | IV    | IV   |

**Tabla H.3-3**  
Número mínimo de sondeos, n<sub>s</sub>, y profundidad, por unidad básica de construcción

| Complejidad | Número mínimo de sondeos, n <sub>s</sub> , y profundidad de los mismos |                 |                       |                 |
|-------------|--|-----------------|-----------------------|-----------------|
|             | Construcción de Edificios  | Profundidad (m) | Construcción de Casas | Profundidad (m) |
| I           | 3  | 15              | 3                     | 6               |
| II          | 4  | 20              | 4                     | 8               |
| III         | 5  | 25              | 5                     | 10              |
| IV          | 6  | 30              | 6                     | 15              |

Nota: Véase la ecuación H.3-1 para el número de repeticiones y H.3.2.4 para los criterios que afectan la profundidad.



De acuerdo al Título H.2.3.1 donde se da la definición de Unidad de construcción así:

**H.3.2.3.1 - Unidad de construcción** - La unidad de construcción, para efectos de la aplicación de la tabla H.3-3, debe coincidir con la misma unidad básica del proyecto específico. Si se trata de edificios, esta unidad es el bloque correspondiente, aislado o separado por juntas de dilatación; si se trata de casas es la unidad de proyecto por agrupación, unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar según se haya considerado en el respectivo proyecto arquitectónico.

De acuerdo al Título H.3.3 Repetición de unidades de construcción, en el Título H.3.3.1– Número mínimo de sondeos, el cual indica, “El número mínimo de sondeos dado en la tabla.3-3 se debe repetir en proporción al número de unidades de construcción, según el criterio y la responsabilidad del ingeniero geotecnista a cargo del estudio. El número total de sondeo a realizar en el proyecto,  $n_t$ , se obtiene por medio de:

$$n_t = r * n_s * \sqrt[3]{n_u} \quad (H.3-1)''$$

Donde  $n_t$  = Número total de perforaciones por ejecutar en el estudio definitivo.

$n_s$  = Número mínimo total de sondeos por proyecto de construcción. 5 perforaciones.

$n_u$  = Número total de repeticiones de la unidad básica. 3 repeticiones así la unidad básica en la primera etapa y 3 repeticiones de unidades básicas en la segunda etapa.

$r = 1.4$ , para todos los grados de complejidad.

$$n_t = 1.4 * 5 \text{ perforaciones} * \sqrt[3]{3 \text{ repeticiones}} = \mathbf{10.09 \text{ cantidad mínima de sondeos}}$$

Según el documento del estudio de suelos, se indica en la *Investigación Subsolar*.

*«Se hizo por medio de 8 sondeos distribuidos así: 2 de 40.0 m, 2 de 15.0 m t 4 de 8.00 m de profundidad perforados con equipo de percusión y lavado, barreno manual y cono estático A lo largo de los sondeos se realizó el ensayo de penetración estándar y se midió la resistencia al corte con un penetrómetro manual y/o veleta de campo como índice de la consistencia de los suelos arcillosos que allí se encuentran»*

[Subrayado y negritas fuera de Texto]

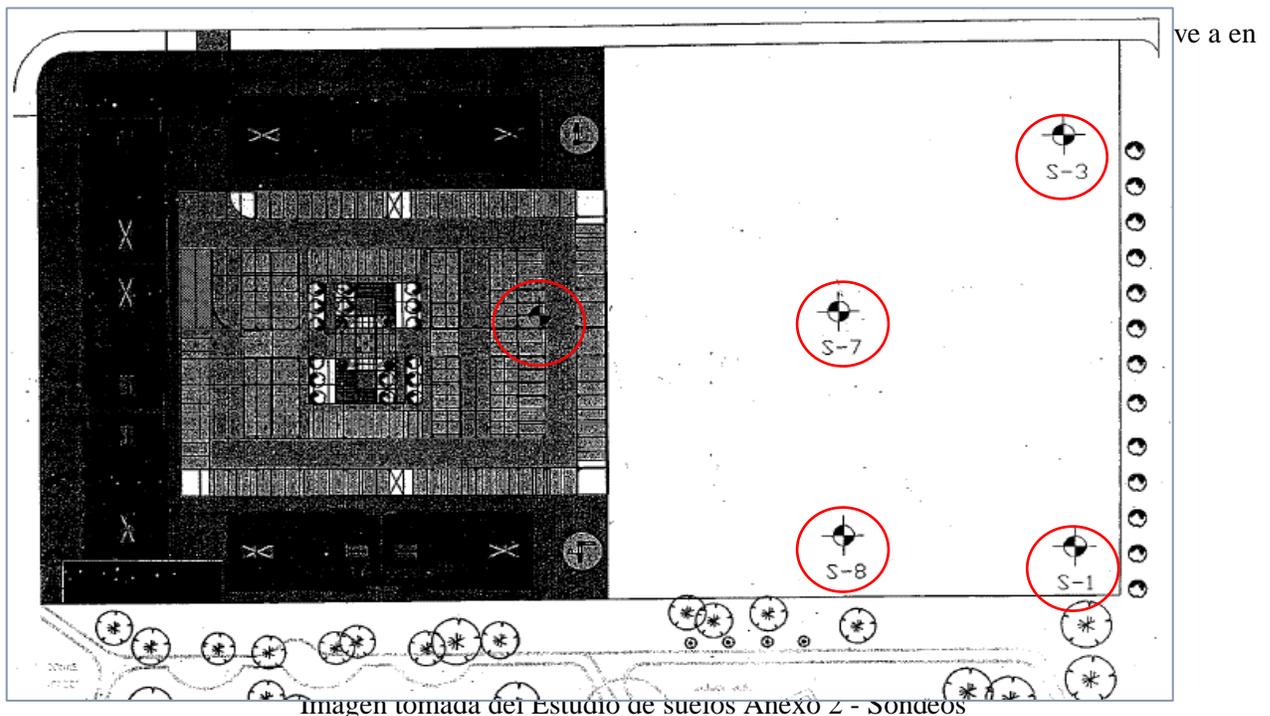


Imagen tomada del Estudio de suelos Anexo 2 - Sondeos

Según el anexo 2 – sondeos, se puede observar las siguientes profundidades de sondeos:

- Sondeo No. 1: Profundidad 15.0 m.
- Sondeo No. 2: Profundidad 15.0 m.
- Sondeo No. 3: Profundidad 40.0 m.
- Sondeo No. 4: Profundidad 40.0 m.
- Sondeo No. 5: Profundidad 6.0 m.
- Sondeo No. 6: Profundidad 6.0 m.
- Sondeo No. 7: Profundidad 6.0 m.
- Sondeo No. 8: Profundidad 6.0 m.

De acuerdo a lo anterior, al realizar la verificación de la información contenida en la *Investigación Subsolar*, con el plano de localización de sondeos, resultados de resistencia al corte en cono estático y perfiles estratigráficos contenidos en el anexo 2, no presenta concordancia ya que el Estudio de suelos EYR-S 8650, en el predio en el cual se va a realizar el proyecto en estudio, solo se realizaron los sondeos S1, S3, S7 y S8, los otros sondeos están ubicados en el predio donde se construyó el proyecto Dimonti Apartamentos (predio contiguo al proyecto en estudio).

De esto se tiene que la cantidad de sondeos **no cumple** con lo prescrito en la Tabla H.3-3 *Número mínimo de sondeos,  $n_s$ , y profundidad, por unidad básica de construcción*, y afectado por el Título H.3.3 Repetición de unidades de construcción por cuanto la complejidad **III** exige como mínimo de sondeos cinco (5) por unidad básica de construcción, la cual afectada por las repeticiones de que habla el Título H.3.3.1– Número mínimo de sondeos de la NSR-98, se exigirían mínimo 10 perforaciones. Además, la profundidad de los sondeos **no cumple** con lo prescrito en el Título H.3.2.4 de la NSR-98 ya que debe cumplir por lo menos el 50% de todos los sondeos deben alcanzar la profundidad dada por la tabla H.3-3 ya que solo el sondeo S-3 alcanza la profundidad exigida de 25m.

A continuación, en el estudio se muestra el perfil estratigráfico y características geotécnicas para el proyecto, donde se detectó suelos arcillosos pertenecientes a la formación Sabana. Particularmente se resume que la profundidad de la caracterización es de profundidad de 40 m. indicando que a esos niveles se ubica *Arcilla limosa gris carmelita con pintas de arena de consistencia dura a medio firme*.

**f) 36.00/38.70 – 40.00 m.**

**Arcilla limosa gris carmelita con pintas de arena de consistencia dura a medio firme. N del ensayo SPT arrojó un valor de 3 golpes. La resistencia al corte tomada con penetrómetro manual varía entre 2.00 y 0.60 Kg/cm<sup>2</sup>.**

*Tomado del Estudio de suelos*

De la imagen tomada, se presume que el estudio llegó a 40 metros del nivel actual del suelo. O por lo menos el geotecnista denuncia haber caracterizado el suelo hasta dicha profundidad.

Esto igualmente se puede corroborar con los estudios a las muestras, que se indican adelantados por *E&R Ingeniería de Suelos*. Acompaña el estudio los límites de consistencia y análisis granulométrico de los diferentes sondeos. Estos se pueden leer en el Anexo 2 SONDEOS, del estudio de suelos.

De los ensayos aportados al estudio de suelo se observa que las profundidades de los sondeos fueron superiores a los 40 metros para 2 sondeos, pero uno de estos sondeos está por fuera del predio en estudio.

La profundidad de los sondeos se somete a lo indicado en el numeral H.3.2.4 – Profundidad de los sondeos, que a la letra expresa:

**H.3.2.4 - PROFUNDIDAD DE LOS SONDEOS-** Por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad dada en la Tabla H.3-3, afectada a su vez por los siguientes criterios, los cuales deben ser justificados por el ingeniero geotecnista:

- (a) Profundidad en la que el incremento de esfuerzos causados por la edificación, o conjunto de edificaciones, sobre el terreno sea el 10% del esfuerzo en la interface suelo-cimentación.
- (b) 1.5 veces el ancho de la losa corrida de cimentación.
- (c) 2.5 veces el ancho de la zapata de mayor dimensión.
- (d) 1.25 veces la longitud del pilote más largo.
- (e) 2.5 veces el ancho del cabezal de mayor dimensión para grupos de pilotes.
- (f) En el caso de excavaciones, la profundidad de los sondeos debe ser como mínimo 1.5 veces la profundidad de excavación, o 2.0 veces en el caso de suelos designados como S<sub>3</sub> y S<sub>4</sub> en el Título A de este Reglamento.
- (g) En los casos donde se encuentre roca firme, o aglomerados rocosos o capas de suelos asimilables a rocas, a profundidades inferiores a las establecidas, en proyectos de complejidad I los sondeos pueden suspenderse al llegar a estos materiales; para proyectos de complejidad II los sondeos deben penetrar un mínimo de 2 metros en dichos materiales, o dos veces el diámetro de los pilotes en éstos apoyados; para proyectos de complejidad III y IV los sondeos deben penetrar un mínimo de 4 metros o 2.5 veces el diámetro de pilotes respectivos, siempre y cuando se verifique la continuidad de la capa o la consistencia adecuada de los materiales.
- (h) La profundidad indicativa se considerará a partir del nivel inferior de excavación para sótanos o cortes de explanación. Cuando se construyan rellenos, dicha profundidad se considerará a partir del nivel original del terreno.
- (i) Es posible que alguna de las consideraciones precedentes conduzca a sondeos de una profundidad mayor que la dada en la Tabla H.3-3. En tal caso, el 20% de perforaciones debe cumplir con la mayor de las profundidades así establecidas.

Del numeral transcrito se observa que el estudio cumple con lo prescrito que indica que por lo menos el 50% de todos los sondeos debe alcanzar la profundidad de la tabla H.3-3. Por lo que uno (1) de los cuatro (4) sondeos realizados cumplen con lo estipulado.

Lo que a la luz de lo expresado en el estudio **NO CUMPLE**, la profundidad y cantidad de sondeos pues estaría superando los 25 metros de profundidad solo un sondeo. Igualmente, el título H.1.1.2.2 expresa que el Ingeniero Geotecnista es responsable de realizar las investigaciones y análisis necesarios para garantizar el conocimiento del subsuelo.

*H.1.1.2.2 — Cumplimiento y Responsabilidad — El cumplimiento de estas normas básicas mínimas, no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico, de realizar todas las investigaciones y análisis adicionales necesarios para garantizar un adecuado conocimiento del subsuelo, la estabilidad de la edificación, las construcciones vecinas y la infraestructura preexistente.*

En conclusión, aunque lo expresado en el estudio es claro en cuanto a los sondeos y las profundidades planteadas en este, los soportes de los análisis y estudios realizados a las muestras se observan con las exploraciones con niveles superiores a lo dicho en el citado párrafo. Y con números de perforaciones que no se ajustan a lo requerido por la norma.

Sobre la caracterización sísmica del suelo, el titular de la licencia 10-3-0579 expedida el 26 de julio de 2010 y ejecutoriada el 13 de agosto de 2010, aporta a este trámite el Concepto Técnico de revisión de estudios de respuesta de amplificación local de ondas sísmicas CT 5594 emitido por el FOPAE el 31 de julio de 2009 que expresa que el predio según la microzonificación sísmica se ubica en una *zona 4 – Lacustre B según el Decreto 193 del 2006*, con las siguientes características:

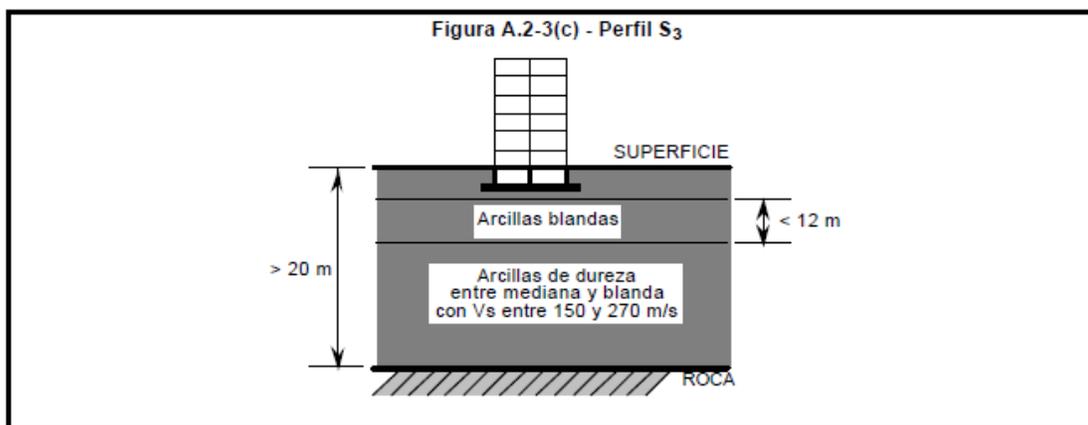
|  |       |
|--|-------|
| -Período inicial, $T_0$ =  | 0.50  |
| -Período corto, $T_c$ =  | 3.00  |
| -Período Largo, $T_L$ =  | 5.71  |
| -Aceleración máxima, $A_m$ =   | 0.16  |
| -Aceleración Nominal, $A_n$ =  | 0.20  |
| -Factor de amplificación de la aceleración, $F_a$ =  | 1.00  |
| -Factor de amplificación de la aceleración<br>en el rango de velocidades constantes, $F_v$ = | 31.18 |

Imagen tomada del estudio de suelos

En el Concepto Técnico de revisión de estudios de respuesta de amplificación local de ondas sísmicas CT 5594 emitido por el FOPAE el 31 de julio de 2009 se presenta como conclusiones que el estudio revisado cumple con los requerimientos consignados en el Decreto 193 del 2006. En el mismo concepto técnico aclaran que el alcance es la verificación de los aspectos contemplados en el Decreto 193 de 2006 con fundamento en el informe suministrado y no implica hacer un juicio de valor sobre la validez de los sondeos, ensayos, parámetros adoptados, el empleo de software, los análisis de respuesta, los resultados de los análisis y el espectro de diseño recomendado, por lo que la responsabilidad de los mismos recae en el consultor como lo refrenda con su firma en el informe del estudio, limitándose la revisión a verificar el cumplimiento del Decreto.

De acuerdo a la NSR-98 el perfil del suelo es S3 de acuerdo al perfil estratigráfico encontrado, a continuación, presentamos lo contemplado en la norma:

**A.2.4.1.3 - Perfil de suelo S<sub>3</sub>** - Es un perfil en donde entre la roca y la superficie hay más de 20 m de suelo que contiene depósitos estables de arcillas cuya dureza varía entre mediana y blanda, con una velocidad de la onda de cortante entre 150 y 270 m/s, y que dentro de ellos, en conjunto, hay menos de 12 m de arcillas blandas.



**A.2.4.2 - COEFICIENTE DE SITIO** - Para tomar en cuenta los efectos locales se utiliza el coeficiente S cuyos valores se dan en la tabla A.2-3.

**TABLA A.2-3  
VALORES DEL COEFICIENTE DE SITIO, S**

| Tipo de Perfil de Suelo | Coefficiente de Sitio, S |
|-------------------------|--------------------------|
| S <sub>1</sub>          | 1.0                      |
| S <sub>2</sub>          | 1.2                      |
| S <sub>3</sub>          | 1.5                      |
| S <sub>4</sub>          | 2.0                      |

**TABLA A.2-2  
VALOR DE A<sub>s</sub> PARA LAS CIUDADES CAPITALES DE DEPARTAMENTO**

| Ciudad       | A <sub>s</sub> | Zona de Amenaza Sísmica |
|--------------|----------------|-------------------------|
| Arauca       | 0.15           | Intermedia              |
| Armenia      | 0.25           | Alta                    |
| Barranquilla | 0.10           | Baja                    |
| Bogotá D. C. | 0.20           | Intermedia              |
| Bucaramanga  | 0.25           | Alta                    |
| Cali         | 0.25           | Alta                    |
| Cartagena    | 0.10           | Baja                    |
| Cúcuta       | 0.30           | Alta                    |
| Florencia    | 0.20           | Intermedia              |
| Ibagué       | 0.20           | Intermedia              |
| Leticia      | 0.05           | Baja                    |

Imágenes tomadas de la NSR-98

El geotecnista realiza las respectivas recomendaciones para la construcción de los pilotes en concreto reforzado, pre-excavados y fundidos in-situ de 0.50/1.00 m de diámetro y una longitud entre 30m y

40m de profundidad, a partir de la loza de contrapiso del primer piso los cuales mostramos algunos de los parámetros a continuación:

- a) La capacidad máxima admisible de los cimientos se determinará con base en una fricción promedio de 1.66 ton/m<sup>2</sup>. A continuación se resumen los coeficientes de fricción variables en función de la profundidad:

| Desde (m) | Hasta (m) | fricción por tramos (Ton/m <sup>2</sup> ) |
|-----------|-----------|---|
| 0         | 2,6       | 1,70                                      |
| 2,6       | 15,5      | 1,13                                      |
| 15,5      | 23,5      | 1,26                                      |
| 23,5      | 40        | 2,27                                      |

- b) Con base en los anteriores parámetros la capacidad máxima de los pilotes estará dada por el siguiente cuadro:

| Longitud/diámetros (m) | capacidad pilotes (ton) |        |        |        |        |        |
|------------------------|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                        | 0,5                     | 0,6    | 0,7    | 0,8    | 0,9    | 1      |
| 30,0                   | 68,35                   | 82,02  | 95,69  | 109,36 | 123,03 | 136,70 |
| 31,0                   | 71,91                   | 86,29  | 100,68 | 115,06 | 129,44 | 143,82 |
| 32,0                   | 75,47                   | 90,57  | 105,66 | 120,75 | 135,85 | 150,94 |
| 33,0                   | 79,03                   | 94,84  | 110,64 | 126,45 | 142,26 | 158,06 |
| 34,0                   | 82,59                   | 99,11  | 115,63 | 132,15 | 148,67 | 165,18 |
| 35,0                   | 86,15                   | 103,38 | 120,61 | 137,84 | 155,08 | 172,31 |
| 36,0                   | 89,71                   | 107,66 | 125,60 | 143,54 | 161,48 | 179,43 |
| 37,0                   | 93,27                   | 111,93 | 130,58 | 149,24 | 167,89 | 186,55 |
| 38,0                   | 96,21                   | 116,20 | 135,57 | 154,93 | 174,30 | 193,67 |
| 39,0                   | —                       | 120,47 | 140,55 | 160,63 | 180,71 | 200,79 |
| 40,0                   | —                       | 124,75 | 145,54 | 166,33 | 187,12 | 207,91 |

En caso de usar pilotes de tornillo continuo se tendrán las siguientes capacidades máximas admisibles:

| Longitud/diámetros (m) | capacidad pilotes (ton) |       |       |       |       |       |
|------------------------|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                        | 0,3                     | 0,4   | 0,5   | 0,6   | 0,7   | 0,8   |
| 20,0                   | 23,44                   | 31,26 | 39,07 | 46,89 | 54,70 | 62,51 |
| 21,0                   | 24,63                   | 32,84 | 41,05 | 49,26 | 57,47 | 65,68 |
| 22,0                   | 25,82                   | 34,42 | 43,03 | 51,64 | 60,24 | 68,85 |
| 23,0                   | 27,01                   | 36,01 | 45,01 | 54,01 | 63,01 | 72,01 |
| 24,0                   | 28,19                   | 37,59 | 46,99 | 56,39 | 65,78 | 75,18 |
| 25,0                   | 30,33                   | 40,44 | 50,55 | 60,66 | 70,77 | 80,88 |

Imágenes tomadas del Estudio de Suelos

Respecto del proceso de excavación se observan las recomendaciones del geotecnista, respecto a los muros de contención se observan la proyección de los parámetros del geotecnista, para los aspectos de los asentamientos totales, objeto de la petición realizada en el Consejo Local de Gobierno, la NSR-98 en el Título H.4.1.9.2 – Límite de asentamientos totales, la norma establece los siguientes valores:

**H.4.1.9.2 - Límites de asentamientos totales** - Los asentamientos totales a 20 años calculados se deben limitar a los siguientes valores:

- (a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.
- (b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

Teniendo en cuenta estos valores límite, el estudio de suelos, en el cálculo de asentamientos de grupos para pilotes determinó un asentamiento total de 5.22 cm, como podemos observar en la imagen siguiente sacada del Anexo 4 – Cálculos del estudio de suelos, a lo cual estaría cumpliendo con los límites establecidos por la NSR-98

| Espinosa & Restrepo Ltda  |                          |
|---|--------------------------|
| <b>CALCULO DE ASENTAMIENTOS DE GRUPO PARA PILOTES</b>                 |                          |
| Joseph E. Bowles pile foundations -groups (c-18)                      |                          |
| <b>Proyecto:</b>  | LAS FLORES OASIS ETAPA 3 |
| <b>Cliente:</b>   | ALCABAMA                 |
| <b>Características del Suelo</b>                                      |                          |
| [ $\mu$ ] Poisson's   | 0,30                     |
| [Es] Módulo del suelo (Ton/m <sup>2</sup> )                           | 530                      |
| <b>Características del Pilote</b>                                     |                          |
| No de pilotes por dado  | 2                        |
| [L] Longitud del Pilote (m)   | 40,00                    |
| [d] diámetro del Pilote (m)   | 0,70                     |
| Capacidad pilote(ton)=  | 145,54                   |
| Kz (Tabla 18.1)   | 3,404                    |
| $\sigma_z$ (ton/m <sup>2</sup> )=                                     | 0,619                    |
| <b>Asentamiento,delta (m); <math>\delta</math></b>                    | <b>0,047</b>             |
| <b>Asentamiento,e (m)= <math>0.75 \cdot P_o \cdot L/AE</math></b>     | <b>0,005402549</b>       |
| <b>Asentamiento,<math>\Delta H</math> (m)=<math>\delta + e</math></b> | <b>0,0522</b>            |

Imagen tomada del Anexo 4 – Cálculos, del estudio de suelos

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo, relacionadas con la expedición de las Licencias de construcción No. **LC 10-3-0579 del 26 de julio de 2010**, ejecutoriada el 13 de agosto de 2010 con solicitud SLC 10-3-0860 del 5 de mayo de 2010 y **LC 10-3-0819 del 13 de octubre de 2010**, ejecutoriada el 4 de noviembre de 2010 con solicitud SLC 10-3-1328 del 28 de junio de 2010, **NO SE AJUSTAN** a las exigencias de las normas referentes a los estudios geotécnicos.

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

### **RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del presente informe técnico al Interesado, señor Elvis Vega Rodríguez.
2. Enviar copia del presente informe técnico al Despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el fin que sea socializado el resultado del caso 2214 en la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, en el Consejo Local de Gobierno de la Alcaldía Local de Suba.
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 del excuradora No. 3 Arq. Adriana López Moncayo, relacionada con irregularidades e incumplimientos normativos.
4. Enviar copia del presente informe técnico al Concejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares -CPNAA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta del excuradora No. 3 Arq. Adriana López Moncayo, relacionada con irregularidades e incumplimientos normativos.
5. Cerrar el caso 2214.

### **SUGERENCIAS Y/O DUDAS DE LOS COMISIONADOS**

Los comisionados indican que no existe un elemento de juicio para poder realzar una verificación sobre los sondeos, además por consecuencia de encontrar la información del suelista, se debía solicitarle al mismo dicha información, para corroborar los estudios técnicos.

En el mismo sentido, cuestionan si podría existir alguna sanción para la curadora, toda vez que ya pasaron mas de 10 años de la misma, y que como tenían entendido la garantía de estabilidad de obra es por un término de 10 años, en consecuencia, de no existir algún proceso que pueda sancionar a quien otorgó la licencia con falencias técnicas, no se entendería para que remitir este caso a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Es por ello que el área jurídica debe verificar dicha situación, para esclarecer si existe prescripción o caducidad de un posible proceso disciplinario para la curadora, que expidió la licencia en cuestión.

### **DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:**

**Los comisionados por unanimidad no aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión y solicitan presentarlo en la próxima comisión con las observaciones atendidas.**

## **2.8 CASO 2153**

### **DATOS GENERALES**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>INTERESADO:</b>       | Gloria Isabel Rodríguez Sierra. Inspectora 7D Distrital de Policía   |
| <b>RADICADO:</b>         | 1-2021-43292   |
| <b>CURADOR:</b>          | Arq. Ada Montilla Guerrero– Curadora Urbana N° 3 (P)<br>Ing. Mariano Pinilla Poveda- Curador Urbano No. 5                |
| <b>SOLICITUDES:</b>      | SLC 13-3-1560 del 16 de julio de 2013<br>SLC 17-5-0350 del 1 de marzo de 2017<br>SLC 18-5-0243 del 15 de febrero de 2018 |
| <b>TIPO DE TRÁMITES:</b> | Licencia de Urbanización y de Construcción   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>LICENCIAS:</b>            | Prórroga 1<br>Prórroga 2<br>RES 14-3-0026 del 20 de enero de 2014 ejecutoriada el 17 de marzo de 2014<br>RES 17-5-0418 del 27 de marzo de 2017 ejecutoriada el 26 de abril de 2017<br>RES 185-0243 del 23 de febrero de 2018 ejecutoriada el 8 de marzo de 2018 |
| <b>MODALIDADES:</b>          | Desarrollo<br>Obra Nueva y Cerramiento  |
| <b>PROYECTO:</b>             | <b>BOSA LA INDEPENDENCIA</b>  |
| <b>USO:</b>                  | Vivienda Multifamiliar VIS, Vivienda Multifamiliar VIP, Comercial.  |
| <b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b> | Calle 70 Sur 87B 12   |
| <b>CHIP:</b>                 | AAA0149ZSFZ   |
| <b>NORMA APLICADA:</b>       | Decreto Distrital 190 de 2004<br>Decreto Distrital 327 de 2004  |
| <b>UPZ:</b>                  | UPZ 84 BOSA OCCIDENTAL– Localidad Bosa  |

## MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el memorando 3-2021-06488, la Subdirección de Prevención y Seguimiento trasladó a la Secretaría Técnica de la Comisión de Curadurías Urbanas de Bogotá, la petición 1-2021-43292, mediante la cual la Inspectora de Policía Gloria Isabel Rodríguez Sierra indica:

*“En audiencia del 13 de octubre de 2021, indican que dichas coordenadas corresponden al predio ubicado en la calle 70 Sur No. 87 B 12 (...) el cual cuenta con licencia de urbanismo y construcción resolución 18-5-0243 del 23 de febrero de 2018 para el urbanismo y construcción del proyecto urbanización Bosa la Independencia hoy urbanización Huitaca (...)”*

## HECHOS

1. El 20 de enero de 2014 mediante Resolución RES 14-3-0026 la Curadora Urbana No. 3 (P) Arq. Ada Montilla Guerrero *expide Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN BOSA LA INDEPENDENCIA, y se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el Conjunto Residencial LA INDEPENDENCIA, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la CL 70 Sur 87B 12 (Actual), Localidad de Bosa.*
2. El 23 de marzo de 2017 mediante Resolución RES 17-5-0418 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, resuelve prorrogar por un término de doce (12) meses, la vigencia de la Resolución No. 14-3-0026, contada a partir de su fecha de vencimiento, lo cual acaece el día 17 de marzo de 2017.
3. El 15 de febrero de 2018 mediante Resolución RES 18-5-0243 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, resuelve *“PRORROGAR POR SEGUNDA VEZ y por un término de Doce (12) meses, la vigencia de la Resolución No. 14-3-0026 por medio de la cual se expidió licencia de urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN BOSA LA INDEPENDENCIA y se concedió licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para dicho proyecto, ubicado en la CL 70 Sur 87B 12 de la ciudad de Bogotá D.C.”*

## CONSIDERACIONES

### MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 13-3-1560 del 16 de julio de 2013 de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción para el predio ubicado en la Calle 70 Sur 87B 12, se encontraban vigentes: el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, y el Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”.

### 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 13-3-1560 del 16 de julio de 2013, aprobado con Resolución RES 14-3-0026 del 20 de enero de 2014 ejecutoriada el 17 de marzo de 2014, se pudo establecer lo siguiente:

#### ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DE DESARROLLO

| ITEM  | SEGÚN LA NORMA APLICABLE<br>Decreto 190 de 2004; Decreto 327 de 2004 | APROBADO EN LA RES 14-3-0026                              | SE AJUSTA |
|---|--|---|-----------|
| <b>ZONIFICACIÓN:</b>                            |  |   |           |
| UPZ   | UPZ 84 – Bosa Occidental / Bosa                                      | UPZ 84 – Bosa Occidental / Bosa                           | SI        |
| Sector Normativo                                | 2  | 2   | SI        |
| Área de Actividad                               | Urbana Integral  | Urbana Integral   | SI        |
| Zona  | Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios            | Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios | SI        |
| Tratamiento                                     | Desarrollo   | Desarrollo  | SI        |
| <b>ÁREAS:</b>                                   |  |   |           |
| Área Bruta                                      | 9.804,49 m <sup>2</sup>  | 9.804,49 m <sup>2</sup>                                   | SI        |
| Área Bruta objeto del trámite                   | 9.414,07 m <sup>2</sup>  | 9.414,07 m <sup>2</sup>                                   | SI        |
| Área en ZMPA                                    | 404,20 m <sup>2</sup>  | 404,20 m <sup>2</sup>                                     | SI        |
| Área Neta Urbanizable (Índices)                 | 9.110,92 m <sup>2</sup>  | 9.110,92 m <sup>2</sup>                                   | SI        |
| Área Neta Urbanizable                           | 9.009,87 m <sup>2</sup>  | 9.009,87 m <sup>2</sup>                                   | SI        |
| Cesión Obligatoria para parques Total           | 2.252,47 m <sup>2</sup>  | 2.252,47 m <sup>2</sup>                                   | SI        |
| Cesión Adicional para aumento de edificabilidad | 43,50 m <sup>2</sup>   | 43,50 m <sup>2</sup>                                      | SI        |
| Cesión válida en ZMPA                           | 202,10 m <sup>2</sup>  | 202,10 m <sup>2</sup>                                     | SI        |
| Cesión vías locales vehiculares Total           | 603,11 m <sup>2</sup>  | 603,11 m <sup>2</sup>                                     | SI        |
| Vía Local vehicular Calle 69B Sur               | 529,51 m <sup>2</sup>  | 529,51 m <sup>2</sup>                                     | SI        |
| Vía Local vehicular Calle 70 Sur                | 73,60 m <sup>2</sup>   | 73,60 m <sup>2</sup>                                      | SI        |
| TOTAL Cesiones al Distrito sobre ANU            | 2.696,98 m <sup>2</sup>  | 2.696,98 m <sup>2</sup>                                   | SI        |
| AREA UTIL                                       | 6.312,89 m <sup>2</sup>  | 6.312,89 m <sup>2</sup>                                   | SI        |

#### EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

| ITEM  | SEGÚN LA NORMA APLICABLE<br>Decreto 190 de 2004; Decreto 327 de 2004                                    |   |        | APROBADO EN LA RES 14-3-0026<br>y en Planos Arquitectónicos   | SE<br>AJUSTA |
|---|---|---|--------|---|--------------|
| <b>CARACTERÍSTICAS:</b>   |   |   |        |   |              |
| Usos<br>UPZ 84 – Bosa Occidental /<br>Bosa  | Vivienda Multifamiliar por sistema de<br>agrupación–VIS Y VIP   |   |        | Vivienda Multifamiliar por sistema de<br>agrupación – VIS (248 un) VIP (24 un)                        | SI           |
| Estacionamientos  | V.I.S. y V.I.P.<br>Priv.  | 1 por cada 6 viv = 272 / 6 = 45 cupos                                   |        | 45 cupos VIS  | SI           |
|   | V.I.S. y V.I.P.<br>Visit.   | 1 por cada 15 viv = 272 / 15 = 18 cupos                                 |        | 20 cupos VIS  | SI           |
| Estacionamientos para<br>Minusválidos   | 1 cupo para visitantes de 3,80 X 4,50 metros<br>por cada 30 cupos exigidos = 45+18= 63/ 30<br>= 2 cupos |   |        | 2 cupos   | SI           |
| Estacionamiento bicicletas  | 1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos<br>= 63/ 2 = 31 cupos                                       |   |        | 33 cupos bicicletas aprobados en la Res<br>14-3-0026, no se señalan en los planos<br>arquitectónicos. | NO           |
| <b>EDIFICABILIDAD:</b>  |   |   |        |   |              |
| Altura  | 6 pisos   |   |        | 6 pisos, 13.80 m.   | SI           |
| Antejardín<br>Artículo 270 Decreto 190 de 2004 y artículo<br>29 de Decreto 327 de 2004              | Vivienda<br>multifamiliar VIS   | 1 a 3 pisos   | 3,00 m | 5m por la CL 69 B Sur<br>5m y 3m por la CL 70 Sur   | SI           |
| Sótano  | Se permite  |   |        | No se plantea   | SI           |
| Semisótano  | Se permite  |   |        | No se plantea   | SI           |
| Voladizos   | Sobre vías de 10m a 15m: 0,80 m<br>Sobre área de cesión: no se permite                                  |   |        | 0,80 m por la CL 70 Sur   | SI           |
| Cerramiento   | Antejardín: Hasta 1.20m de altura, con<br>transparencia del 90% y zócalo 0.40 m                         |   |        | Antejardín: 1.60m de altura. 230 ML   | SI           |
| Índice de Ocupación   | 1.067,04 m <sup>2</sup> = 0,28  |   |        | 0,27  | SI           |
| Índice de Construcción  | 1.0 BÁSICO, 1.75 MAXIMO   |   |        | 1.479   | SI           |
| <b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>   |   |   |        |   |              |
| <b>Área exigible en el proyecto</b>   |   |   |        |   |              |
| Para las primeras 150 viv./Ha net<br>urb. = 6 m <sup>2</sup> x/viv.                                 | 150 un X 6 m <sup>2</sup> = 900 m <sup>2</sup>  |   |        | 1.983 m <sup>2</sup>  | SI           |
| Para las que se proyecten por<br>encima de las 150 viv./Ha net urb.<br>= 8.5 m <sup>2</sup> x/viv.  | 122 un X 8.5 m <sup>2</sup> = 1.037 m <sup>2</sup>  |   |        |   |              |
| Equipamiento<br>Comunal Privado   | Exigencia   | 1.937 m <sup>2</sup>  |        | 1.983 m <sup>2</sup>  | SI           |
|   | Destinación   | Z. V. Recreativas 40% de 1.937 m <sup>2</sup> = 774,8<br>m <sup>2</sup> |        | 1.845 m <sup>2</sup> : 93% de lo exigido.   | SI           |
|   |   | Serv. Comunales 15% de 1.937 m <sup>2</sup> = 290.55<br>m <sup>2</sup>  |        | 297.28 m <sup>2</sup> = 14.99% de lo exigido.   |              |
|   |   | Estacionamientos adicionales el % restante                              |        | 0   |              |
| <b>VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS</b>  |   |   |        |   |              |
| 1% de las viviendas construidas<br>Total de Viviendas: VIS (248 un) +<br>VIP (24 un)= 272 viviendas | 1% = 2 viviendas para minusválidos  |   |        | 1% = 2 viviendas para minusválidos  | SI           |

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se concluye que lo revisado en la Resolución **14-3-0026** ejecutoriada el 17 de marzo de 2014 por la entonces Curadora Urbana N° 3 (P), Arq. Ada Montilla Guerrero; y en los planos aprobados por la misma, se encontraron los siguientes hallazgos:

- El número de estacionamientos aprobados por la Resolución 14-3-0026, **NO** se encuentran señalados en los planos arquitectónicos.
- El Acuerdo 20 de 1995, establece respecto a los ductos de ventilación natural:

**“Sección B.4.2.1 GENERAL**

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

#### **“Sección B.4.12 VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO**

**ARTÍCULO B.4.12.1.** Ventilación por conducto de baños, retretes y orinales. Si la ventilación de baños, retretes y orinales no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan los requisitos de este artículo.

**PARÁGRAFO B.4.12.1.1.** *El conducto y orinales no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan los requisitos de este artículo.*

**PARÁGRAFO B.4.12.1.2.** *La abertura de comunicación del local con el conducto debe ser regulable y debe tener un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto, y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local.*

**PARÁGRAFO B.4.12.1.3.** *El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, con una longitud no mayor que 1.50 m, y debe tener caras internas lisas.*

**PARÁGRAFO B.4.12.1.4.** El conducto debe rematar por lo menos a 0.5 m, sobre la azotea o techo y su boca debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto.

**ARTÍCULO B.4.12.5.** *Prohibición de colocar instalaciones en conductos de ventilación.*

*Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación hidráulica sanitaria, eléctrica o similar en los conductos destinados exclusivamente a ventilación”.* (Sublíneas fuera de texto).

Los ductos de ventilación localizados en los baños del proyecto no cumplen con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995.

Por lo anterior, el equipo técnico de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá concluye que la **Resolución 14-3-0026** ejecutoriada el 17 de marzo de 2014 por la entonces Curadora Urbana N° 3 (P), Arq. Ada Montilla Guerrero; **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud en lo referente a la localización de los bicicleteros aprobados, y al cumplimiento técnico de los ductos de ventilación.

## **ASPECTOS DE LA QUEJA**

### **CORRESPONDENCIA DE LA LICENCIA CON EL PREDIO EN MENCIÓN**

Respecto al objeto de la queja, consistente en:

*“En audiencia del 13 de octubre de 2021, indican que dichas coordenadas corresponden al predio ubicado en la calle 70 Sur No. 87 B 12 (...) el cual cuenta con licencia de urbanismo y construcción resolución 18-5-0243 del 23 de febrero de 2018 para el urbanismo y construcción del proyecto urbanización Bosa la Independencia hoy urbanización Huitaca”*

Una vez revisados los demás actos administrativos que recaen sobre el predio localizado en la Calle 70 Sur 87B 12, la Secretaría Técnica de esta Comisión evidenció que la RES 14-3-0026 ejecutoriada el 17 de marzo de 2014, se encuentra prorrogada por la **RES 17-5-0418**, mediante la cual el entonces Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda resolvió *“PRORROGAR por un término de Doce (12) Meses, la vigencia de la Resolución No. 14-3-0026 expedida el día 20 de enero del año 2014 por el Curador Urbano No. 3 de*

*Bogotá (...) la presente prórroga del término de vigencia de la licencia urbanística se entenderá contada a partir del vencimiento de la vigencia de la Resolución No. 14-3-0026, expedida el día 20 de enero del año 2014 lo cual acaece el día 17 de marzo del año 2017, conforme a la fecha de ejecutoria de dicho acto administrativo(...)*”

De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015:

*“**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.*

(...)

*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. “*

Una vez revisado el expediente 17-5-0350 mediante el cual el 1 de marzo de 2017, se solicitó la prórroga de la Licencia de Urbanización antes mencionada, se identificó el siguiente documento mediante el cual el urbanizador responsable certifica el inicio de obras de urbanismo aprobadas en la licencia de urbanización:

Así las cosas, se pudo verificar que la solicitud de la prórroga de la licencia de urbanización se realizó el 1 de marzo de 2017, dentro de los 30 días calendario antes del término de la vigencia que correspondía al **17 de marzo de 2017**, mediante la certificación del inicio de obras de urbanismo, ajustándose a lo indicado en el Decreto 1077 de 2015 y teniendo como nuevo termino de vigencia el 17 de marzo de 2018.

Por otro lado, el Equipo de la Secretaría Técnica indagó sobre la **RES 18-5-0243** del 23 de febrero de 2018, mediante la cual el entonces Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda resuelve *“PRORROGAR POR SEGUNDA VEZ y por un término de Doce (12) Meses, la vigencia de la Resolución No. 14-3-0026”*.

De acuerdo con el *Parágrafo transitorio* del artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015:

*“Hasta el 31 de diciembre del año 2019, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes, salvo cuando se trate de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la segunda prórroga.*

*La solicitud de la 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. La segunda prórroga solo podrá concederse cumpliendo los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez”*

Una vez revisado el expediente 18-2-0228 mediante el cual se solicitó la segunda prórroga, se evidencio que el acto administrativo inicial se encontraba vigente antes de la fecha de **31 de diciembre del año 2019** indicada en el Decreto 1077 de 2015, y que la misma se realizó el 15 de febrero de 2018, encontrándose dentro de los 30 días calendario previos al vencimiento del acto administrativo que correspondía al 17 de marzo de 2018.

Adicionalmente se evidenció en el mismo expediente un Certificado de Inicio de Obra donde se indica que el avance es del 20%.

Así las cosas, se pudo verificar que la solicitud de la segunda prórroga de la licencia de urbanización y construcción aprobada mediante la RES 14-3-0026 se ajusta a lo indicado en el Decreto 1077 de 2015 y

normas aplicables. Cabe resaltar que el término de la segunda licencia otorgado mediante la **RES 18-5-0243 es el 17 de marzo de 2019**. A la fecha, de acuerdo con la información otorgada por las diferentes curadurías Urbanas de Bogotá, no se ha realizado ninguna otra solicitud para el predio ubicado en la **Calle 70 Sur 87B 12**, concluyendo que los actos administrativos ya mencionados **NO** se encuentran vigentes.

## CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la entonces Curadora Urbana N° 3 (P), Arq. Ada Montilla Guerrero, relacionada con la expedición de la Licencia de Urbanización y de Construcción **RES 14-3-0026 del 20 de enero de 2014 ejecutoriada el 17 de marzo de 2014**, se encontró **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud; que la actuación del entonces Curador Urbano N° 5, Ing. Mariano Pinilla Poveda, relacionada con la expedición de la Prórroga de Licencia de Urbanística **RES 17-5-0418 del 27 de marzo de 2017 ejecutoriada el 26 de abril de 2017**, se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud; y por último que la actuación del entonces Curador Urbano N° 5, Ing. Mariano Pinilla Poveda, relacionada con la expedición de la Segunda Prórroga de Licencia de Urbanística **RES 18-5-0243 del 23 de febrero de 2018 ejecutoriada el 8 de marzo de 2018** se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

Es preciso indicar que los hallazgos evidenciados mediante el presente informe técnico, en la **RES 14-3-0026 del 20 de enero de 2014 ejecutoriada el 17 de marzo de 2014**, NO modifican el acto ejecutoriado y por lo mismo, el único fundamento para ejercer el control urbano del proyecto aprobado en los términos del artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, y del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, es lo indicado en la **RES 14-3-0026, documentos y planos que la soportan, mientras estuvo vigente**.

**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 Inspectora 7D Distrital de Policía **Gloria Isabel Rodríguez Sierra**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesionales Auxiliares -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la entonces Curadora Urbana N° 3 (P), Arq. Ada Montilla Guerrero al encontrarse **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la entonces Curadora Urbana N° 3 (P), Arq. Ada Montilla Guerrero al encontrarse **NO AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
4. Enviar copia del presente informe técnico a las **Curadurías Urbanas de Bogotá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para los fines pertinentes.
5. Cerrar el caso 2153.

## 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 2148
2. Caso 2156
3. Caso 2160
4. Caso 2201
5. Caso 2202
6. Caso 2206
7. Caso 2153

Siendo las 9:20 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.



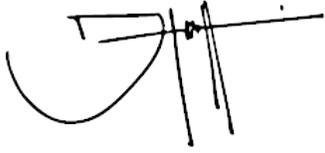
**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO**

Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá y Presidenta Delegada



**ARMANDO PALOMINO**

Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



---

**JAVIER JIMÉNEZ**  
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

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