

**Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá****ACTA No. 06-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 30 de junio del año 2022**HORA:** 08:02 a.m. hasta las 9:24 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	No asiste por circunstancias de salud.
<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 (Juan Carlos Arbeláez)</b>	Comisionada (Delegado)	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

**SECRETARIA TÉCNICA:**

Nombre	Cargo	Entidad
<b>Juan Carlos Arbeláez</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 Morales Romero</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 2157
  - 2.2. Caso 2158
  - 2.3. Caso 2159
  - 2.4. Caso 2216
  - 2.5. Caso 2222
  - 2.6. Caso 2226
3. Propositiones y varios.
  - 3.1 Balance casos -2022.
  - 3.2 Plan de trabajo 3er Trimestre.

### DESARROLLO:

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 30 de junio del año 2022 siendo las 8:02 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 el Doctor **Juan Carlos Arbeláez** en condición de Secretario Distrital de Hábitat encargado Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C.

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 Decreto 259 de 2022 de la

SDHT, encarga al Doctor **Juan Carlos Arbeláez** para ejercer el rol de Comisionado 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 2157**

#### **1. DATOS GENERALES**

<b>INTERESADO:</b>	CECILIA GERENA TORRALBA
<b>RADICADO:</b>	1-2021-52157
<b>CURADOR:</b>	Ing. Mariano Pinilla Poveda- Curador Urbano No. 5
<b>SOLICITUDES:</b>	SLC 11001-5-21-0103
<b>TIPO DE TRÁMITES:</b>	Licencia de Construcción
<b>LICENCIAS:</b>	RES 21-5-0757 del 16 de julio de 2021 ejecutoriada el 23 de julio de 2021
<b>MODALIDADES:</b>	Obra Nueva y Demolición total
<b>PROYECTO:</b>	<b>Vivienda Multifamiliar</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Multifamiliar VIS.
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	Calle 39 Sur 87C – 13
<b>CHIP:</b>	AAA0052DTAW
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 398 de 2004
<b>UPZ:</b>	UPZ 82 Patio Bonito

#### **2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

Mediante la petición con número 1-2021-52157, la señora Cecilia Gerena Torralba indica:

*“El 16 de julio de 2021 la curaduría Urbana No. 05 me aprueba la licencia de construcción No. 11001-5-21-0757 (Resolución)*

*Realice trámite ante la Notaria 88 para la declaración de la construcción y ante Notariado y Registro para la anotación en el certificado de tradición y libertad.*

*La Superintendencia de Notariado y registro realizo una nota devolutiva, expresando que la Curaduría No. 05 no había publicado en la página ni en el repositorio del SISG de la SNR dicha licencia.*

*Hasta hoy han trascurrido 5 meses sin que la curaduría urbana realice la anotación en el certificado de libertad y tradición para poder yo vender mi propiedad y que al comprador el banco le otorgue el crédito respectivo.*

*Solicito me informe acerca de el porque la curaduría no ha realizado este trámite, o en qué estado se encuentra y cuanto más debo esperar para que se publique dicha licencia. (...)*

### **3. HECHOS**

1. El 11 de febrero de 2021 mediante solicitud de licencia de construcción obra nueva y demolición total, identificada con el número 11001-5.21.0103, en la Curaduría Urbana No 05 Ing. Mariano Pinilla Poveda.
2. Sin embargo, dentro del chequeo de documentos, se evidencio la falta de varios documentos, por lo cual la Curaduría Urbana No 05, emitió Acta de Radicación Incompleta.
3. Así mismo el día 19 de marzo de 2021, la Curaduría Urbana No 05 mediante el oficio AOC-21500260 emitió Acta de Observaciones y Correcciones.
4. El día 27 de abril de 2021, El solicitante de la licencia de construcción, solicito prorroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto nacional Compilatorio 1077 de 2015, solicitud que fue aprobada mediante oficio de la misma calenda, otorgándole un término adicional de quince (15) días hábiles.
5. Dentro del término establecido del a prorroga, el solicitante de la licencia de construcción, allego la documental y completo la información para la emisión de licencia de construcción, por tal motivo la Curaduría Urbana No 05 EMITIO carta de Viabilidad el día 02 de julio de 2021.
6. El 16 de julio de 2021 mediante Resolución RES 11001 – 5. 21 - 0757 el Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, resuelve “OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL (...)
7. Dentro de los dos (2) meses calendario siguientes a la emisión de la licencia de construcción, fue remitida por parte de la Curaduría Urbana No 05 la información para la Super Intendencia de Notariado y Registro de acuerdo con lo establecido en la Ley 1579 de 2012.
8. El 16 de septiembre de 2021, la oficina de registro de instrumentos públicos mediante oficio con Nota devolutiva, procedió a inadmitir y devolver la solicitud de registro bajo el siguiente argumento:  
***“LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-5-21-0757 NO SE ENCONTRÓ EN EL REPOSITORIO, SÍRVASE ACREDITAR LEGITIMIDAD POR LA CURADURÍA URBANA (ART. 3 D Y 22 DE 2012)”***
9. El 13 de enero de 2022, mediante el radicado 2022-1802, se realizó el registro de “*DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO*” en el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 50S-576613, objeto de la licencia de construcción 11001-5-21-0757

### **4. CONSIDERACIONES**

#### **4.1 LOCALIZACIÓN**

**Calle 39 Sur 87C – 13**



## 4. 2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 5 – 21.0103 el 11 de febrero de 2021 de Licencia de Construcción de obra nueva y Demolición Total para el predio ubicado en la Calle 39 Sur 87C – 13, se encontraban vigentes: el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 389 de 2004 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 82, PATIO BONITO, ubicada en la Localidad de KENNEDY”.

## 5. ANÁLISIS

### a. APLICACIÓN DE LA NORMA

Se es pertinente hacer acotación a la normatividad observada para el caso en concreto, por lo cual se es pertinente citar el principio de legalidad previsto en el literal “d”, del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012:

*“d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción”*

Norma, que detalla el principio de legalidad en lo que respecta los títulos y documentos que son registrables, en tal sentido la misma Ley concibe en el artículo 22 lo siguiente:

*“Artículo 22. Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro”*

Articulado donde se determina la inadmisibilidad del registro, situación fáctica que se limita al incumplimiento de las obligaciones o determinaciones contempladas hoy en el CPACA, en consecuencia, los documentos de los actos o negocios jurídicos que deben ser dispuestos a registro están dispuestos taxativamente en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012

*“Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:*

*a) Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*

*b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*

*c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

*Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.*

*Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”*

El término para remitir la documental, faltante o corregida deberá ser remitida en un lapso no superior a dos (2) meses, a partir de la fecha en que se requirió la información y fue devuelta, en la situación en donde no se cumpla con el termino otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos como lo indica el Ley 223 de 1995 y su artículo 14 del Decreto 650 de 1995:

*“Artículo 14. Términos para el registro y sanción por extemporaneidad. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para la inscripción en el registro de los actos, contratos o negocios jurídicos, la solicitud de inscripción deberá formularse a partir de la fecha de su otorgamiento o expedición, de acuerdo con las siguientes reglas:*

*a) Dentro de los dos (2) meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el país, y*

*b) Dentro de los tres (3) meses siguientes, si han sido otorgados o expedidos en el exterior.*

*Entiéndese por fecha de otorgamiento, para los actos notariales, la fecha de autorización; y por fecha de expedición de las providencias judiciales o administrativas, la fecha de su ejecutoria.*

*La extemporaneidad en la solicitud de inscripción en el registro causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, determinados a la tasa y forma establecida en el Estatuto Tributario para el impuesto sobre la renta y complementarios.*

*Parágrafo transitorio. Cuando en las disposiciones legales vigentes no se señalen términos específicos para la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y los actos, contratos o negocios jurídicos hayan sido otorgados o expedidos con anterioridad al 22 de febrero de 1996 o a la vigencia de la respectiva ordenanza departamental, si ésta es anterior, la solicitud de inscripción en el Registro deberá formularse dentro de los noventa (90) días*

*siguientes a su otorgamiento o expedición, cuando hayan sido otorgados o expedidos en el país, y dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes, cuando hayan sido otorgados o expedidos en el exterior.*

*Para los actos, contratos y negocios jurídicos objeto de registro en las Cámaras de Comercio, otorgados o expedidos con anterioridad a la vigencia de la respectiva ordenanza departamental, los intereses de mora por inscripción extemporánea sólo se causarán a partir de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la misma, si éstos fueron otorgados en el país, o a partir de los tres (3) meses siguientes, si tales documentos fueron otorgados o expedidos en el exterior, sin que para determinar la mora se tenga en cuenta el tiempo transcurrido con anterioridad a la vigencia de la respectiva ordenanza.*

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación del Curador Urbano No 05 el Ing. Mariano Pinilla Poveda, relacionada con la radicación del registro de Licencia de Construcción de Obra nueva y Demolición total No. 11001-5-21-0757 ante la Oficina de Instrumentos Públicos, el día 13 de enero de 2022, 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.**

## **6. RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del presente informe técnico a la peticionaria **Cecilia Gerena Torralba**, informando el resultado del estudio jurídico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Cerrar el caso 2157.

## **DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:**

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

### **2.2. CASO 2158**

## **7. DATOS GENERALES**

<b>INTERESADO:</b>	María Rosario Morales Casas
<b>RADICADO:</b>	1-2021-3702
<b>CURADOR:</b>	Juana Sanz Montaña – Curadora Urbana N° 5 German Moreno Galindo – Curador Urbano N° 2 Mauro Baquero – Curador Urbano N° 2 Adriana López Moncayo – Curadora Urbana N° 4 Catherine Cely Corredor – Curadora Urbana N° 4
<b>SOLICITUDES:</b>	SLC 13-5-1607 del 23 de agosto de 2013 SLC 16-2-0944 del 11 de marzo de 2016 SLC 17-2-1265 del 4 de abril de 2017 SLC 18-2-0727 del 13 de abril de 2018 SLC 11001-4-20-0519 del 28 de febrero de 2020 SLC 11001-4-21-0254 del 9 de febrero de 2021
<b>TIPO DE TRÁMITES:</b>	LICENCIA DE URBANIZACIÓN PRORROGA SEGUNDA PRORROGA

	REVALIDACION
	MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACION
	VIGENTE
	PRORROGA DE REVALIDACIÓN
<b>LICENCIAS:</b>	RES 14-5-0314 del 11-mar-14
	RES 16-2-0554 del 15/03/2016
	RES 17-2-0546 del 10/04/2017
	RES 18-2-0644 del 16/05/2018
	RES 11001-4-20-3098 del 21/09/2020
	RES 11001-4-21-0415 del 15/02/2021
<b>MODALIDADES:</b>	Desarrollo
<b>PROYECTO:</b>	<b>ALTOS DEL CERRO</b>
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 60A 1A 75 / CL 60A 2 31 / DG 60 BIS 1 83
<b>CHIP</b>	AAA0090BOPP / AAA0090BOHY / AAA0090BOFT
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 190 de 2004
<b>UPZ:</b>	UPZ 90 Pardo Rubio– Localidad Chapinero

## 8. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat mediante el radicado interno 1-2021-37032 recibe la solicitud de la señora María Rosario Morales Casas, donde indica:

*“A través del radicado 21-4-00599, la Corporación El Castillo entrega a la Curaduría Urbana 4, un comunicado de Objeciones y Observaciones al expediente No. 11001-4-20-2375, entre los cuales se destacan: - Incumplimientos en las prórrogas y revalidaciones de la licencia de urbanismo por cuanto el solicitante certificó bajo la gravedad de juramento que las obras estuvieron ejecutadas en un 50%, cuando realmente no se realizó obra alguna de urbanismo , lo cual se corrobora con el registro fotográfico (...) Se anota que desde la expedición de la licencia de urbanismo hasta la fecha no se ejecutaron obras de urbanismo”*

## 9. HECHOS

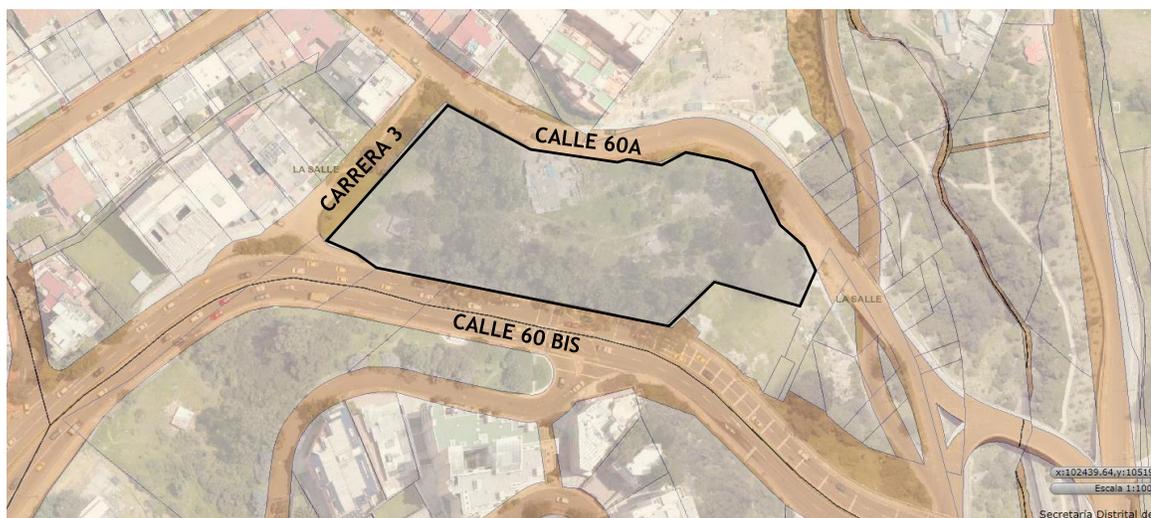
1. El 23 de agosto de 2013, mediante radicación 13-5-1607, se solicitó ante la Curaduría Urbana 5 arquitecta Juana Sanz Montaña, una solicitud para **Licencia de Urbanización** para los predios localizados en CL 60A 1A 75 / CL 60A 2 31 / DG 60 BIS 1 83, la cual fue aprobada el 11 de marzo de 2014 mediante la **RES 14-5-0314** y plano urbanístico **CU5CH732/4-01** y **ejecutoriada el 16 de abril de 2014**. El término de la licencia aprobado fue de 24 meses prorrogables por un periodo de 12 meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoría, es decir, la **vigencia se aprobó hasta el 16 de abril de 2016**.
2. **El 11 de marzo de 2016** mediante radicación 16-2-0944, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, una solicitud de **prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanización RES 14-5-0314** para los mismos predios, la cual fue aprobada el 15 de marzo de 2016 mediante **RES 16-2-0554** y ejecutoriada el 15 de marzo de 2016. El término de vigencia aprobado fue de 12 meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia mencionada, es decir, la **vigencia se prorrogó hasta el 16 de abril de 2017**.
3. **El 4 de abril de 2017** mediante radicación 17-2-1265, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, una solicitud de **segunda prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanización RES 14-5-0314** para los mismos predios, la cual fue aprobada el 10 de abril de 2017 mediante **RES 17-2-0546** y ejecutoriada el 12 de mayo de 2017. El término de vigencia aprobado fue de 12 meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga, es decir, la **vigencia se prorrogó por segunda vez hasta el 16 de abril de 2018**.
4. **El 13 de abril de 2018** mediante radicación 18-2-0727, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero, una solicitud de **revalidación de la licencia de urbanización RES**

14-5-0314 para los mismos predios, la cual fue aprobada el 16 de mayo de 2018 mediante **RES 18-2-0644** y ejecutoriada el 30 de mayo de 2018. El término de vigencia de la nueva licencia de urbanización concedida en virtud de la revalidación para culminar obras y actuaciones aprobadas en la misma fue de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo, es decir, la **vigencia se revalidó hasta el 30 de mayo de 2020.**

5. **El 28 de febrero de 2020 mediante radicación 11001-4-20-0519**, se solicitó ante la Curaduría Urbana 4 arquitecta Adriana López Moncayo, una solicitud de modificación de la licencia de urbanización vigente RES 14-5-0314 para los mismos predios, la cual fue aprobada el 21 de septiembre de 2020 mediante **RES 11001-4-20-3098** y plano urbanístico **CU4CH732/4-02**, y ejecutoriada el 15 de octubre de 2020. **La vigencia de la licencia de urbanización vigente se extiende hasta el 28 de abril de 2021.**
6. **El 28 de octubre de 2020 mediante RES 11001-4-20-3464** se corrige la vigencia de la licencia de urbanización siendo la correcta **el 28 de febrero de 2021.**
7. **El 9 de febrero de 2021** mediante radicación 11001-4-21-0254, se solicitó ante la Curaduría Urbana 4 arquitecta Catherine Cely Corredor, la **prórroga de la revalidación de la licencia de urbanización** RES 14-5-0314 para los mismos predios, la cual fue aprobada el 15 de febrero de 2021 mediante **RES 11001-4-21-0415** y ejecutoriada el 24 de febrero de 2021. **La prórroga del término de la vigencia se extiende hasta el 28 de febrero de 2022.**

## 10. CONSIDERACIONES

### 4.1 LOCALIZACIÓN



Tomado de <http://sinupotp.sdp.gov.co/>

### 4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC 13-5-1607 del 23 de agosto de 2013 para Licencia de Urbanización para los predios localizados en CL 60A 1A 75 / CL 60A 2 31 / DG 60 BIS 1 83, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, Decreto Distrital 614 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 90, PARDO RUBIO ubicada en la localidad de Chapinero”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo **11** de la **UPZ 90 PARDO RUBIO**, en Área de Actividad **Área Urbana Integral**, Zona **Residencial**, y Tratamiento de **Desarrollo** y Sector de Demanda de Estacionamiento B.

## 11. ASPECTOS DE LA QUEJA

### a. SOBRE LAS PRÓRROGAS Y REVALIDACIONES DE LA LICENCIA DE URBANISMO

Teniendo en cuenta que mediante el radicado interno 1-2021-37032 recibe la solicitud de la señora María Rosario Morales Casas, donde indica:

*“A través del radicado 21-4-00599, la Corporación El Castillo entrega a la Curaduría Urbana 4, un comunicado de Objeciones y Observaciones al expediente No. 11001-4-20-2375, entre los cuales se destacan: - Incumplimientos en las prórrogas y revalidaciones de la licencia de urbanismo por cuanto el solicitante certificó bajo la gravedad de juramento que las obras estuvieron ejecutadas en un 50%, cuando realmente no se realizó obra alguna de urbanismo, lo cual se corrobora con el registro fotográfico (...) Se anota que desde la expedición de la licencia de urbanismo hasta la fecha no se ejecutaron obras de urbanismo”* se precisa hacer el análisis de las prórrogas y revalidaciones de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante la **RES 14-5-0314 del 11 de marzo de 2014 y ejecutoriada el 16 de abril de 2014**, cuyo término aprobado fue de 24 meses prorrogables por un periodo de 12 meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoría, es decir, la **vigencia se aprobó hasta el 16 de abril de 2016**.

De esta manera, la Secretaría Técnica inició el estudio de las prórrogas y revalidaciones del acto administrativo mencionado encontrando lo siguiente:

#### 1. PRORROGA

El **11 de marzo de 2016** mediante radicación 16-2-0944, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, una solicitud de **prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanización RES 14-5-0314** para los mismos predios localizados en CL 60A 1A 75 / CL 60A 2 31 / DG 60 BIS 1 83, la cual fue aprobada el 15 de marzo de 2016 mediante **RES 16-2-0554** y ejecutoriada el 15 de marzo de 2016. El término de vigencia aprobado fue de 12 meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia mencionada, es decir, la **vigencia se prorrogó hasta el 16 de abril de 2017**.

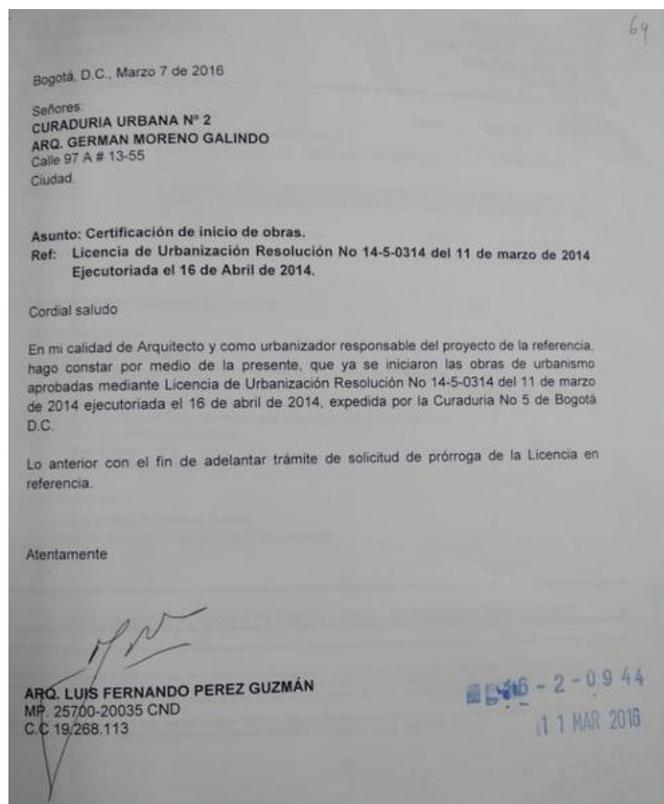
De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015:

*“**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.”*  
*(subrayado fuera del texto)*

Una vez revisado el expediente 16-2-0944 mediante el cual 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:



**Certificado de inicio de obras. Expediente 16-2-0944**

Así las cosas, se pudo verificar que la solicitud de la prórroga de la licencia de urbanización se realizó el 11 de marzo de 2016, más de 30 días calendario antes del término de la vigencia que correspondía al **16 de abril de 2016**, mediante la certificación del inicio de obras de urbanismo, ajustándose a lo indicado en el Decreto 1077 de 2015.

## **2. SEGUNDA PRORROGA**

El **4 de abril de 2017** mediante radicación 17-2-1265, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, una solicitud de **segunda prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanización RES 14-5-0314** para los mismos predios, la cual fue aprobada el 10 de abril de 2017 mediante **RES 17-2-0546** y ejecutoriada el 12 de mayo de 2017. El término de vigencia aprobado fue de 12 meses adicionales contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga, es decir, la **vigencia se prorrogó por segunda vez hasta el 16 de abril de 2018**.

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

*“(...) Parágrafo transitorio. 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 primera prórroga.*

*La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumpliendo los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez (...)*

Una vez revisado el expediente 17-2-1265 mediante el cual se solicitó la segunda 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:

Bogotá, D.C. Marzo 27 de 2017

Señores:  
 CURADURIA URBANA N° 2  
 ARQ. GERMAN MORENO GALINDO  
 Calle 97 A # 13-55  
 Ciudad.

D-2017 IC C 054

**CERTIFICADO DE AVANCE DE OBRAS**

Yo, GLORIA MARIA GONGORA GAITAN, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.776.683 de Bogotá, actuando en mi calidad de URBANIZADOR RESPONSABLE, certifico que a la fecha se lleva a cabo obras por más del 20% de las aprobadas mediante LICENCIA DE URBANISMO Res. 14-5-0314, para el proyecto urbanístico denominado ALTOS DEL CERRO localizado en Dg 60 Bis 1 – 83 (actual) / Cll 60A 1A – 75 (actual) / Cll 60 A 2 – 31 (actual); lo anterior para el trámite de solicitud de SEGUNDA PRORROGA DE LICENCIA DE URBANISMO.

CERTIFICO,

*[Firma]*  
 GLORIA MARIA GONGORA GAITAN  
 C.C. N° 51.776.683 de Bogotá DC.  
 Urbanizador responsable

CURADURIA URBANA 2  
 Arq. German Moreno Galindo  
 04 ABR 2017  
 NO IMPLICA CERTIFICACION  
 SOLO UNICAMENTE PARA ESTUDIO  
 17-2-1265

IC CONSTRUCTORA S.A.S., Nit. 800.141.695-5  
 www.icconstructora.co | Carrera 9 No. 73-24 | PBX: (571) 756 0657 | Bogotá, D.C., Colombia

*Certificado de inicio de obras. Expediente 17-2-1265*

Así las cosas, se pudo verificar que la solicitud de la segunda prórroga de la licencia de urbanización se realizó el 4 de abril de 2017, dentro de 30 días calendario anteriores al vencimiento la primera prórroga, que correspondía al **16 de abril de 2017**, mediante la certificación del inicio de obras de urbanismo, ajustándose a lo indicado en el Decreto 1077 de 2015.

### 3. REVALIDACIÓN.

El **13 de abril de 2018** mediante radicación 18-2-0727, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero, una solicitud de **revalidación de la licencia de urbanización RES 14-5-0314** para los mismos predios, la cual fue aprobada el 16 de mayo de 2018 mediante **RES 18-2-0644** y ejecutoriada el 30 de mayo de 2018. El término de vigencia de la nueva licencia de urbanización concedida en virtud de la revalidación para culminar obras y actuaciones aprobadas en la misma fue de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo, es decir, la **vigencia se revalidó hasta el 30 de mayo de 2020**.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015:

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

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

*1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50 %) por ciento.*

*(...)*

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

Con el fin de verificar el procedimiento del trámite realizado por el entonces Curador Urbano No. 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero, se verificó lo siguiente:

1. Dado que la fecha de solicitud de revalidación corresponde al 13 de abril de 2018, y la vigencia de la segunda prórroga corresponde al 16 abril de 2018, dicha solicitud se ajusta respecto a lo indicado en el Decreto 1077 de 2015: “(...) siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar (...)
2. Respecto a lo indicado en la misma norma: “(...) , que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones: 1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50 %) por ciento. (...) se pudo identificar en el expediente el certificado de Avance de Obras y el Cuadro de Áreas ejecutadas como se observa a continuación:

**MANUFACTURAS DE ORIENTE S A S**

Bogotá, D.C. Abril 12 de 2018

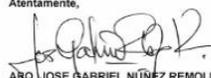
D-2018 IC C 013

Señores:  
**CURADURÍA URBANA N° 2**  
**ARQ. Manuel Arturo Baquero Castro**  
 Carrera 17 # 93A – 87  
 Ciudad.

**CERTIFICADO DE AVANCE DE OBRAS**

Yo **JOSE GABRIEL NÚÑEZ REMOLINA** identificado como aparece junto a mi firma, en mi calidad de constructor responsable del proyecto del referido, hago contar que a la fecha se presenta un avance superior al 60% de las obras de construcción aprobadas, lo anterior con el fin de solicitar **REVALIDACION DE LICENCIA DE URBANISMO**.

Atentamente,

  
**ARQ. JOSE GABRIEL NÚÑEZ REMOLINA**  
 MAT-88700-25017 STD  
 CC 79.153.626 de Usaquén.  
 Constructor responsable.

13 ABR 2018  
 18-2-0727

Carrera 11 No. 93 –B- 33 Piso 6, P. B. X. 691 91 65 FAX 691 91 74, Bogotá, D. C.

Certificado de Avance de Obras. Expediente 18-2-0727

CUADRO DE AREAS		URBANISMO ALTOS DEL CERRO CU8SCH732/4-01			
CONSTRUCTOR RESPONSABLE		ARQ. JOSE GABRIEL NÚÑEZ		FECHA	
				09/05/2018	
ACTIVIDAD	M2 URBANISMO CU8SCH732/4-01	% SOBRE URBANISMO	EJECUTABLE	AREA EJECUTADA	% EJECUTADO
CESION A REFORESTACION	363,89	8,18	56%	203,78	4,58
CONTROL AMBIENTAL	1154,66	25,94	60%	692,80	15,56
RESERVA MALLA VIAL AV PATRICIO GNECCO	403,65	9,07	85%	343,10	7,71
CESION PARQUES LOCALES	755,61	16,98	11%	83,12	1,87
CESION TALUD CONTENCIÓN	6,60	0,15	87%	5,74	0,13
CESION OBLIGATORIA PARA CANCELAR	521,60	11,72	100%	521,60	11,72
CESION ADICIONAL AUMENTO EDIFICABILIDAD	510,46	11,47	100%	510,46	11,47
CESION VIAS LOCALES CARRERA 3	68,47	1,54	45%	30,81	0,69
CESION VIAS LOCALES CALLE 60A	44,14	0,99	45%	19,86	0,45
CESION VIAS LOCALES DG 60BIS	243,83	5,48	65%	158,49	3,56
CESION VIA PEATONAL V-09	378,28	8,50	27%	102,14	2,29
<b>AREA A INTERVENIR</b>	<b>4451,19</b>	<b>100</b>		<b>2671,90</b>	<b>60,03</b>

Vo Bo

  
**ARQ. JOSE GABRIEL NÚÑEZ REMOLINA**  
 C.C. 79.153.626 de Usaquén

Cuadro de áreas del porcentaje ejecutado. Expediente 18-2-0727

De acuerdo con la documentación identificada en el expediente 18-2-0727, se corroboró el certificado de avance de obras junto con el cuadro de áreas que indica que el proyecto está ejecutado en un 60.03%, superior al 50% exigido en el Decreto 1077 de 2015, concluyendo que se ajusta a la norma aplicable al momento de la solicitud. Respecto a la queja puntual donde se indica que: “A través del radicado 21-4-00599, la Corporación El Castillo entrega a la Curaduría Urbana 4, un comunicado de Objeciones y Observaciones al expediente No. 11001-4-20-2375, entre los cuales se destacan: - Incumplimientos en las prórrogas y revalidaciones de la licencia de urbanismo por cuanto el solicitante certificó bajo la gravedad de juramento que las obras estuvieron ejecutadas en un 50%, cuando realmente no se realizó obra alguna de urbanismo, lo cual se corrobora con el registro fotográfico (...) Se anota que desde la expedición de la licencia de urbanismo hasta la fecha no se ejecutaron obras de urbanismo” es preciso concluir que, siendo la declaración de avance de obra una manifestación bajo la gravedad del juramento por parte del constructor responsable, no corresponde o no podría el curador urbano “... desvirtuar la presunción de buena fe ...”. Además es importante indicar, tal como lo señala la norma, que la nueva licencia concedida en virtud de la revalidación es un acto administrativo expedido por el curador urbano con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, por lo tanto no se trata de la aprobación de nuevas construcciones, modificaciones o adiciones, y mucho menos de la aprobación de obras o construcciones realizadas con desconocimiento de lo preceptuado en la licencia de construcción aprobada, lo que se constituye en una infracción urbanística.

**4. MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE.**

Mediante radicación 11001-4-20-0519 del 28 de febrero de 2020, se solicitó ante la Curaduría Urbana 4 arquitecta Adriana López Moncayo, una solicitud de modificación de la licencia de urbanización vigente RES 14-5-0314 para los mismos predios, la cual fue aprobada el 21 de septiembre de 2020 mediante **RES 11001-4-20-3098** y plano urbanístico **CU4CH732/4-02**, y ejecutoriada el 15 de octubre de 2020. **La vigencia de la licencia de urbanización vigente se extiende hasta el 28 de abril de 2021.**

En este punto es preciso indicar que según el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística, párrafo 1 indica: “(...) *Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública (...)*”; de acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta que la vigencia otorgada por la anterior revalidación fue hasta el 30 de mayo de 2020, y la solicitud de la modificación de licencia de urbanización vigente se realizó el 28 de febrero del mismo año, se puede concluir que la Licencia de Urbanización se encontraba vigente al momento de la solicitud de su Modificación, por tanto, en este aspecto, se encontró ajustada a la norma vigente al momento de su solicitud.

## 5. PRORROGA DE LA REVALIDACIÓN

**El 9 de febrero de 2021** mediante radicación 11001-4-21-0254, se solicitó ante la Curaduría Urbana 4 arquitecta Catherine Cely Corredor, la **prórroga de la revalidación de la licencia de urbanización RES 14-5-0314** para los mismos predios, la cual fue aprobada el 15 de febrero de 2021 mediante **RES 11001-4-21-0415** y ejecutoriada el 24 de febrero de 2021. **La prórroga del término de la vigencia se extiende hasta el 28 de febrero de 2022, es decir que, a la fecha de elaboración de este informe técnico, esta licencia NO SE ENCUENTRA VIGENTE.**

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 las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) 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 prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado.”*

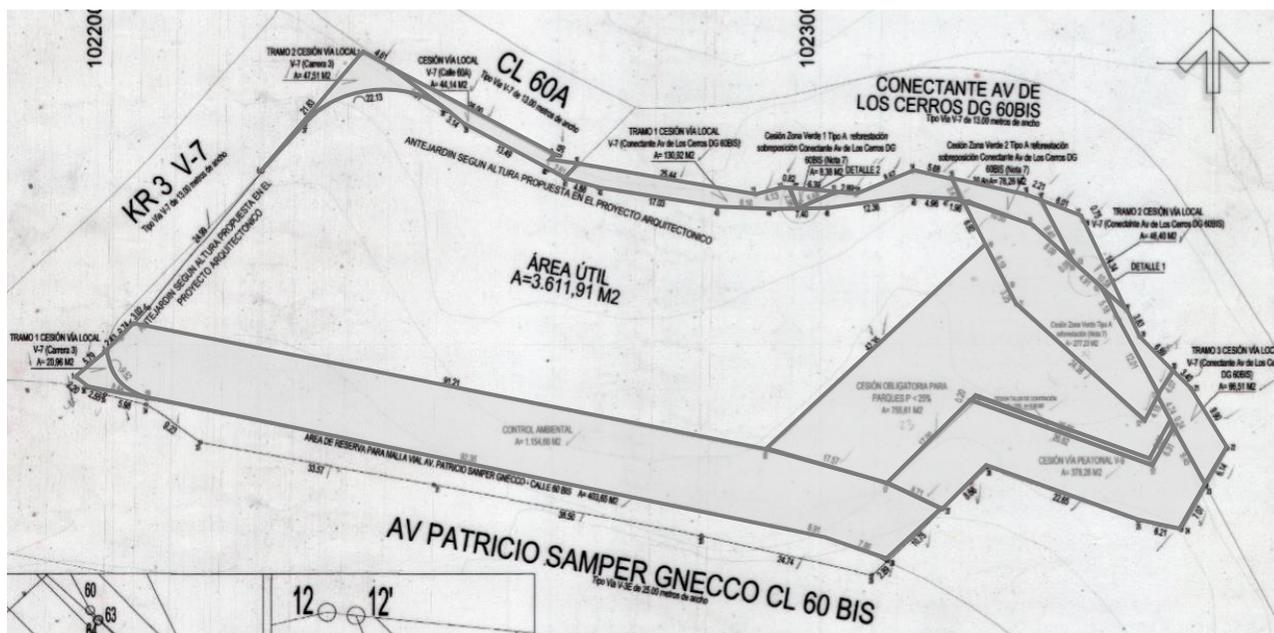
De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015:

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

Una vez revisado el expediente 11001-4-21-0254 mediante el cual se solicitó la prórroga de la revalidación de la Licencia de Urbanización antes mencionada, se identificó que la solicitud de esta se realizó el 9 de febrero de 2021, y teniendo en cuenta que la fecha de vencimiento de la revalidación es el 30 de mayo de 2021, se identificó que la solicitud se hizo previo a los 30 días hábiles del vencimiento de la misma, por lo tanto, se ajusta a lo indicado en el Decreto 1077 de 2015.

## 12. LAS ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

De acuerdo con lo indicado en la queja de la ciudadana María Rosario Morales Casas donde indica que existe un incumplimiento en las prórrogas y revalidaciones “(...) *por cuanto el solicitante certificó bajo la gravedad de juramento que las obras estuvieron ejecutadas en un 50%, cuando realmente no se realizó obra alguna de urbanismo, lo cual se corrobora con el registro fotográfico (...)* Se anota que desde la expedición de la licencia de urbanismo hasta la fecha no se ejecutaron obras de urbanismo”, el Equipo Técnico revisó las áreas del proyecto urbanístico tanto de la Licencia de Urbanismo Inicial aprobada mediante la RES 14-5-0314 del 11/mar/14, como las de la Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente aprobada mediante RES 11001-4-20-3098 del 21/09/2020, encontrando lo siguiente:



Áreas del Proyecto Urbanístico "Altos del Cerro". Segmento del Plano Urbanístico CU4CH732/4-01 aprobado en la Licencia Inicial de Urbanismo mediante la RES 14-5-0314.

Cuadro de áreas de Cesión Gratuitas al Distrito, aprobadas en la Licencia Inicial de Urbanismo mediante la RES 14-5-0314.

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO	M2
CONTROL AMBIENTAL	1154.66
CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUES P<25%	755.61
CESIÓN TALUD DE CONTENCIÓN P>25%	6.60
TRAMO 1 CESION VIA LOCAL V-7 (CARRERA 3)	20.96
TRAMO 2 CESION VIA LOCAL V-7 (CARRERA 3)	47.51
CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CALLE 60A)	44.14
TRAMO 1 CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS)	130.92
TRAMO 2 CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS)	46.40
TRAMO 3 CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS)	66.51
CESIÓN ZONA VERDE 1 TIPO A REFORESTACIÓN SOBREPOSICIÓN CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS	8.38

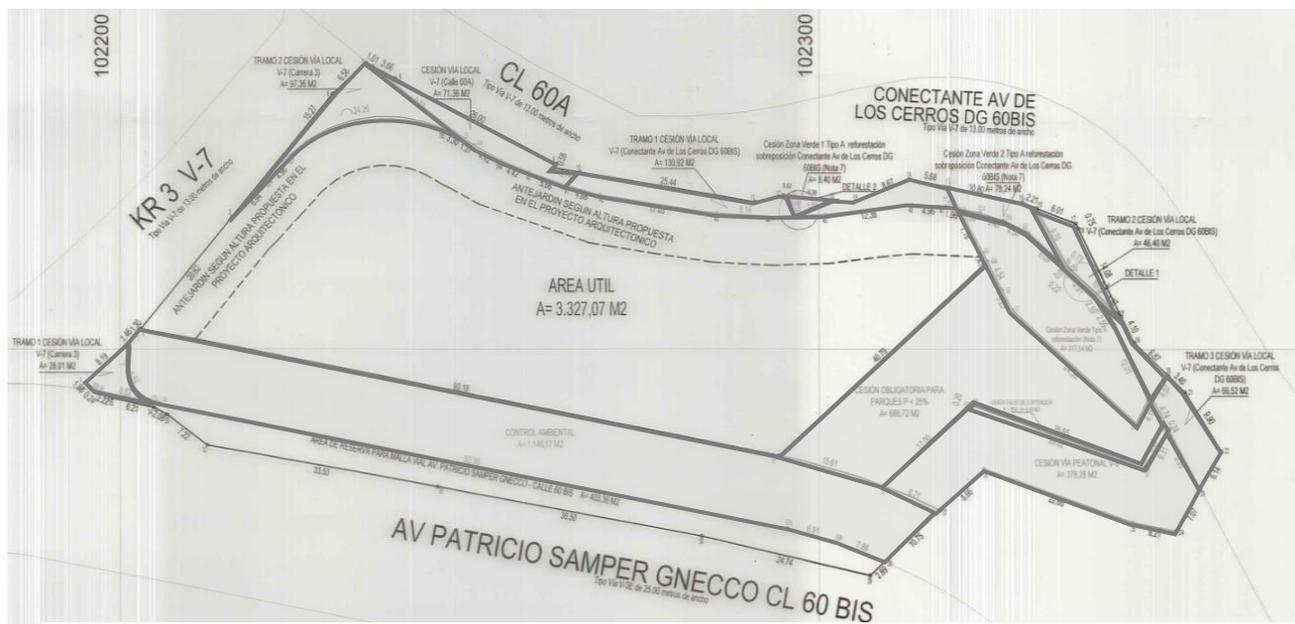
CESIÓN ZONA VERDE TIPO A REFORESTACIÓN SOBREPOSICIÓN CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS	78.28
CESIÓN ZONA VERDE TIPO A REFORESTACIÓN	277.23
CESIÓN VIA PEATONAL V-9	378.28

Posteriormente, mediante radicación 18-2-0727, se solicitó ante la Curaduría Urbana 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero, una solicitud de **revalidación de la licencia de urbanización** RES 14-5-0314 donde se presentó el siguiente cuadro de área ejecutadas bajo gravedad de juramento como lo indica el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015, manifestando un porcentaje del 60.03% ejecutado, así:

CUADRO DE AREAS	URBANISMO ALTOS DEL CERRO CU85CH732/4-01				
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ARQ. JOSE GABRIEL NUÑEZ	FECHA	09/05/2018		
ACTIVIDAD	M2 URBANISMO CU5CH732/4-01	% SOBRE URBANISMO	EJECUTABLE	AREA EJECUTADA	% EJECUTADO
CESION A REFORESTACION	363,89	8,18	56%	203,78	4,58
CONTROL AMBIENTAL	1154,66	25,94	60%	692,80	15,56
RESERVA MALLA VIAL AV PATRICIO GNECCO	403,65	9,07	85%	343,10	7,71
CESION PARQUES LOCALES	755,61	16,98	11%	83,12	1,87
CESION TALUD CONTENCIÓN	6,60	0,15	87%	5,74	0,13
CESION OBLIGATORIA PARA CANCELAR	521,60	11,72	100%	521,60	11,72
CESION ADICIONAL AUMENTO EDIFICABILIDAD	510,46	11,47	100%	510,46	11,47
CESION VIAS LOCALES CARRERA 3	68,47	1,54	45%	30,81	0,69
CESION VIAS LOCALES CALLE 60A	44,14	0,99	45%	19,86	0,45
CESION VIAS LOCALES DG 60BIS	243,83	5,48	65%	158,49	3,56
CESION VIA PEATONAL V-09	378,28	8,50	27%	102,14	2,29
<b>AREA A INTERVENIR</b>	<b>4451,19</b>	<b>100</b>		<b>2671,90</b>	<b>60,03</b>

Cuadro de áreas del porcentaje ejecutado. Expediente 18-2-0727

En cuanto a la Modificación de Licencia Vigente solicitada mediante la radicación 11001-4-20-0519 del 28 de febrero de 2020, y aprobada el 21 de septiembre de 2020 mediante RES 11001-4-20-3098 y plano urbanístico CU4CH732/4-02, y ejecutoriada el 15 de octubre de 2020, se identificó en los numerales 10 y 11 del considerando de la Resolución, que dicha modificación surge de la *rectificación de las áreas* de los inmuebles, realizada por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante la Resolución No. 70352, y por tanto requirió de un ajuste de las mismas áreas en el proyecto urbanístico, las cuales fueron aprobadas así:



Áreas del Proyecto Urbanístico "Altos del Cerro". Segmento del Plano Urbanístico CU4CH732/4-02 aprobado en la Modificación de Licencia Vigente de Urbanismo mediante la RES 11001-4-20-3098.

Cuadro de áreas de Cesión Gratuitas al Distrito, aprobadas en la Modificación de la Licencia Vigente de Urbanismo mediante la RES 11001-4-20-3098.

AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO	M2
CONTROL AMBIENTAL	1146.17
CESIÓN OBLIGATORIA PARA PARQUES P<25%	688.72
CESIÓN TALUD DE CONTENCIÓN P>25%	6.60
TRAMO 1 CESION VIA LOCAL V-7 (CARRERA 3)	28.01
TRAMO 2 CESION VIA LOCAL V-7 (CARRERA 3)	97.36
CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CALLE 60A)	71.36
TRAMO 1 CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS)	130.92
TRAMO 2 CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS)	46.40
TRAMO 3 CESIÓN VIA LOCAL V-7 (CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS)	66.52
CESIÓN ZONA VERDE 1 TIPO A REFORESTACIÓN SOBREPOSICIÓN CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS	8.40
CESIÓN ZONA VERDE 2 TIPO A REFORESTACIÓN SOBREPOSICIÓN CONECTANTE AV. DE LOS CERROS DG 60BIS	78.24
CESIÓN ZONA VERDE TIPO A REFORESTACIÓN	277.54

CESIÓN VIA PEATONAL V-9	378.28
-------------------------	--------

Una vez revisadas las áreas ajustadas en la Modificación de licencia Vigente, el Equipo Técnico identificó que la configuración y distribución espacial de estas, se mantiene en el proyecto urbanístico aprobado, y que el área total de Cesiones a ceder al Distrito pasa de 2651,59m<sup>2</sup> a 2660.34m<sup>2</sup>, es decir, hay una diferencia de 8.75 m<sup>2</sup> adicionales.

Dado que en la queja de la ciudadana María Rosario Morales Casas se presume que existieron comportamientos contrarios a la integridad urbanística, según el registro fotográfico aportado, es pertinente indicar que la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas no ejerce funciones de control y vigilancia urbana sino de coordinación y seguimiento a los Curadores Urbanos, que en este caso considera el equipo técnico de la Comisión que:

- La prórroga 1 aprobada mediante RES 16-2-0554 y ejecutoriada el 15 de marzo de 2016 por la entonces Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La prórroga 2 aprobada mediante **RES 17-2-0546** y ejecutoriada el 12 de mayo de 2017 por la entonces Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La revalidación aprobada mediante **RES 18-2-0644** y ejecutoriada el 30 de mayo de 2018 por la entonces Curaduría Urbana 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero, se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La modificación de licencia vigente aprobada mediante **RES 11001-4-20-3098** y aprobada el 21 de septiembre de 2020 por la entonces Curaduría Urbana 4 arquitecta Adriana López Moncayo, se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La prórroga de revalidación aprobada mediante **RES 11001-4-21-0415** y ejecutoriada el 24 de febrero de 2021 Curaduría Urbana 4 arquitecta Catherine Cely Corredor se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

Ahora bien, en cuanto a la entidad competente para ejercer el control urbano, resulta preciso citar el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

***“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”.*** (Subrayado fuera de texto)

De otra parte, el mismo Decreto en el aparte relativo a Vigilancia y Control, en su artículo 20, modifica el art. 2.2.6.6.7.1 del decreto 1077 de 2015, y expresa:

***“ARTÍCULO 2.2.6.6.7.1 Vigilancia y Control. El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación.”***

De igual manera así lo establece el art. 24 de la ley 1796 de 2017, contempla lo siguiente:

**“Artículo 24. Vigilancia y control.** El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos se aplicará por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sin perjuicio del poder preferente que podrá ejercer la Procuraduría General de la Nación. Para adelantar las funciones de vigilancia y control de curadores urbanos previstas en la presente ley, créase en la Superintendencia de Notariado y Registro la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos. Los recursos para su funcionamiento y costos adicionales serán cubiertos con el recaudo de la tarifa de vigilancia y los que se encuentren disponibles en la Superintendencia de Notariado y Registro.”

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

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

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

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

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

*C) Usar o destinar un inmueble a:*

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
11. Contravenir los usos específicos del suelo.
12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.

*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.” (...)

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

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

### 13. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior que:

- La prórroga 1 aprobada mediante **RES 16-2-0554** y ejecutoriada el 15 de marzo de 2016 por la entonces Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La prórroga 2 aprobada mediante **RES 17-2-0546** y ejecutoriada el 12 de mayo de 2017 por la entonces Curaduría Urbana 2 arquitecto Germán Moreno Galindo, se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La revalidación aprobada mediante **RES 18-2-0644** y ejecutoriada el 30 de mayo de 2018 por la entonces Curaduría Urbana 2 arquitecto Mauro Arturo Baquero, se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La modificación de licencia vigente aprobada mediante **RES 11001-4-20-3098** y aprobada el 21 de septiembre de 2020 por la entonces Curaduría Urbana 4 arquitecta Adriana López Moncayo, se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.
- La prórroga de revalidación aprobada mediante **RES 11001-4-21-0415** y ejecutoriada el 24 de febrero de 2021 Curaduría Urbana 4 arquitecta Catherine Cely Corredor se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

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

### 14. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la ciudadana **María Rosario Morales Casas**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Chapinero**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que determine si

hubo comportamientos contrarios a la integridad urbanística, y la pertinencia de iniciar un proceso de control urbano en el proyecto “*Altos del Cerro*”.

3. Cerrar el caso 2158.

## DECISION DE LOS COMISIONADOS

Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión, y adicionalmente solicitan agregar al Informe Técnico indicar las Áreas Urbanísticas aprobadas tanto en la Licencia Inicial de Urbanismo, como en la Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente, dados los presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística indicados en la queja de la ciudadana, con el fin de enviar el correspondiente informe técnico a la Alcaldía Local de Chapinero, para que desde sus competencias determine si los hubo o no.

### 2.3. CASO 2159

#### 1. DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Asociación Suprajunta de Áticos Colina Norte
<b>RADICADO:</b>	1-2021-52667
<b>CURADOR:</b>	Mauro Baquero Castro – Curador Urbana N° 4
<b>SOLICITUDES:</b>	SLC 11001-4-21-2096 del 7 de diciembre de 2021
<b>TIPO DE TRÁMITES:</b>	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
<b>ACTO ADMINISTRATIVO:</b>	RES 11001-4-22-0376 del 1 de abril de 2022
<b>MODALIDADES:</b>	Obra nueva y Demolición total
<b>USO:</b>	<b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO – BIENESTAR SOCIAL / VIVIENDA MULTIFAMILIAR</b>
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	CL 136 57A 23 / KR 57B 134A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57A 35 / KR 57B 134A 56
<b>CHIP:</b>	AAA0119MJFT/AAA0119MJDM/AAA0119MJHY/ AAA0119MJEA / AAA0119MJCX
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decreto Distrital 190 de 2004
<b>UPZ:</b>	UPZ 24 Niza– Localidad Suba

#### 2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat mediante el radicado interno 1-2021-52667 recibe copia de la solicitud de la Asociación Suprajunta de Áticos de Colina Norte al Curador Urbano No. 4 arquitecto Mauro baquero Castro, donde indica:

*“(...) respetuosamente le manifestamos nuestra rotunda oposición a la solicitud de licencia de construcción radicada bajo en número 11001-4-21-2096 de fecha 7 de diciembre de 2021, por considerarla fuera de lugar, en este sector considerado de consolidación y conservación urbanística. Solicitamos: 1. Abstenerse de otorgar licencia de construcción a la mencionada solicitud, porque su desarrollo afectaría gravemente las estructuras de las casas aledañas y dañaría completamente el perfil urbano del sector. 2. Nos informe bajo cual norma se sustenta la solicitud de la licencia radicada.”*

#### 3. HECHOS

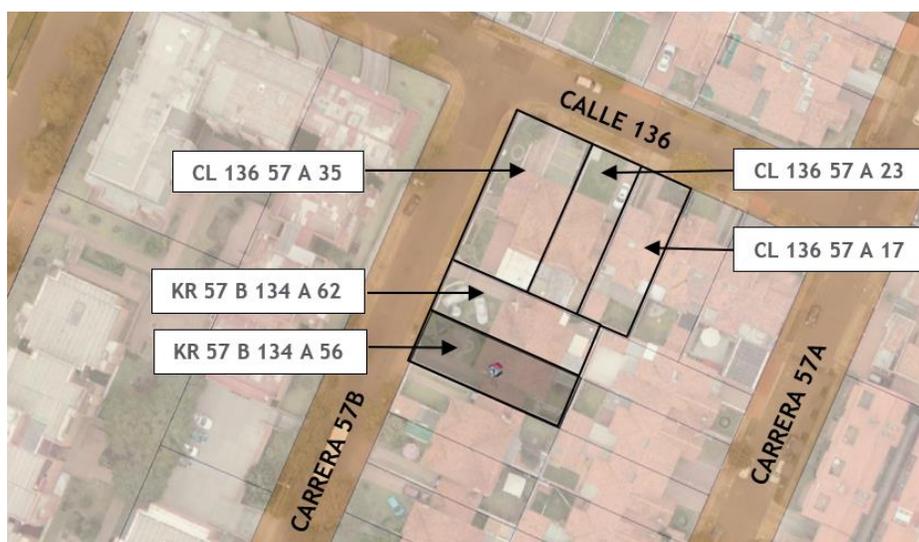
1. El 7 de diciembre de 2021, mediante radicación **11001-4-21-2096**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 4 arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, una solicitud para **Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total**, para los predios

localizados en CL 136 57A 23 / KR 57B 134A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57A 35 / KR 57B 134A 56.

2. **El 27 de diciembre de 2021**, la Curaduría Urbana No. 4 emitió el Acta de Observaciones y Correcciones la cual fue recibida por los interesados el 7 de enero de 2022.
3. **El 14 de enero de 2022**, los interesados solicitaron la ampliación del plazo para cumplir con el Acta de Observaciones y Correcciones, quedando como plazo para su cumplimiento el día 14 de marzo de 2022.
4. **El 12 de abril de 2022**, mediante la expedición de la Resolución No. 11001-4-22-0376 el Curador Urbano No. 4 resuelve: “*Declarar desistida la solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para los predios ubicados en la CL 136 57A 23 / KR 57B 134A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57A 35 / KR 57B 134A 56 perteneciente a la Localidad de Suba (...)*”, la cual queda ejecutoriada el 27 de mayo de 2022.

## 4. CONSIDERACIONES

### 4.1. LOCALIZACIÓN



Tomado de <http://sinupotp.sdp.gov.co/>

### 4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud SLC **11001-4-21-2096** del 7 de diciembre de 2021 para Licencia de Construcción para los predios localizados en CL 136 57A 23 / KR 57B 134A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57A 35 / KR 57B 134A 56, se encontraban las normas vigentes en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 175 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24 NIZA ubicada en la localidad de Suba”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo **8** de la **UPZ 24 NIZA**, en Área de Actividad **Comercio y Servicios**, Zona **Grandes superficies comerciales**, y Tratamiento de **Consolidación Urbanística**.

### 1. DECISIÓN DE LA CURADURÍA URBANA

De acuerdo con lo encontrado por el Equipo Técnico en el expediente del trámite en mención, se evidencia en la Resolución No. 11001-4-22-0376 del 12 de abril de 2022, que el Curador Urbano No. 4 de Bogotá

D.C., Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, resolvió “*declara desistida la solicitud de Licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y demolición total, para los predios ubicados en la CL 136 57A 23 / KR 57B 134A 62 / CL 136 57 A 17 / CL 136 57A 35 / KR 57B 134A 56(...)*” considerando que a la fecha de vencimiento de la prórroga para dar cumplimiento al Acta de Observaciones y Correcciones, el interesado **NO** dio cumplimiento a la totalidad de las mismas, entre las cuales se observan **2 observaciones jurídicas** respecto a la aclaración de las áreas de los predios; **39 observaciones arquitectónicas** respecto a linderos, localización, radio de giro, usos, estacionamientos, cuadro de áreas, índices, sótanos y semisótanos, habitabilidad, servidumbre de vista, antejardín, cerramientos, voladizos, equipamiento comunal privado, movilidad reducida, normas técnicas, norma sismorresistente (N.S.R.-10), escaleras, puertas, carga de ocupación, y generalidades; y **11 observaciones de ingeniería** respecto a las memorias de cálculo, planos estructurales, y observaciones generales.

## 2. ASPECTOS DE LA QUEJA

### a. DE LA AFECTACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS DE LAS CASAS ALEDAÑAS Y DEL PERFIL URBANO

De acuerdo al escrito recibido por el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá donde se indica que la Asociación Suprajunta de Áticos Colina Norte solicita al Curador Urbano “*abstenerse de otorgar licencia de construcción a la mencionada solicitud, porque su desarrollo afectaría gravemente las estructuras de las casas aledañas y dañaría completamente el perfil urbano del sector*”, es preciso indicar que de acuerdo al Decreto 1077 de 2015, en su **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.15 Responsabilidad del titular de la licencia** “*El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.*”, entre las cuales se encuentra, de acuerdo al **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia:** “*Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público*”, en el caso en el que el Curador Urbano hubiese otorgado la correspondiente licencia.

Por otro lado, respecto al perfil urbano, es preciso indicar que según el Decreto 1077 de 2015, en su **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1:** “*Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. (...). El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.*”(Negrilla fuera del texto)

Así mismo, en el **ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas:** “*En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes*”.

En este sentido, el Curador Urbano se remite al Marco Normativo vigente al momento de la solicitud del trámite, y lo que indique el mismo respecto a la edificabilidad, específicamente en lo que corresponde al perfil urbano, por tanto, este aspecto no está sujeto a una decisión subjetiva del Curador Urbano, sino a lo que el Marco Normativo permita para el sector donde se localizan los predios objeto de licenciamiento.

### b. DE LA NORMA QUE SUSTENTA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA

De acuerdo con el escrito recibido por el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá donde se indica que la Asociación Suprajunta de Áticos Colina Norte solicita al Curador Urbano “*Nos informe bajo cual norma se sustenta la solicitud de la licencia radicada*”, es preciso indicar que de acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, **ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto.** “*El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables (...)*”, lo que implica que las solicitudes de las licencias en cualquiera de sus modalidades, están sujetas a la revisión previa por parte del Curador Urbano, quien se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de las solicitudes elevadas ante él; y su radicación no implica la aprobación de la misma, de igual manera, los documentos exigidos para el trámite, están sujetos a posteriores correcciones que se informan mediante un Acta de Observaciones y correcciones, y tiene un plazo específico para ser resueltas ante el Curador Urbano.

### 3. USO SOLICITADO

Una vez revisado el expediente por parte del Equipo Técnico, se encontró en el Acta de observaciones y Correcciones No. MT 4-21-0399, que con el fin de aportar documentos adicionales actualizaciones, observaciones y/o correcciones que se debieran hacer al proyecto, se informó entre varias de las observaciones, la siguiente:

#### *II. ARQUITECTONICAS*

##### *USOS*

*Una vez revisada la propuesta, deberá aclarar con precisión en los planos arquitectónicos los usos a desarrollar teniendo en cuenta los siguientes aspectos:*

- a) *Verificar el Uso de Vivienda relacionado en el Formulario de Solicitud, el cual debe ser acorde con la normativa definida en la Resolución 692 de 1990, complementada por los Decretos 730 de 1993 (Capítulo VI – Subcapítulo 1) y 1210 de 1997.*
- b) *Toda vez que se presenta un planteamiento de un Dotacional – Bienes tar Social a Escala Veinal, de conformidad con el cuadro Anexo No. 1 del Decreto 120 de 2018 y en concordancia con el Área de Actividad asignado por la UPZ 24 NIZA para el Sector Normativo 2 donde se ubica el predio (Area de Actividad – Residencial Neta): para el Dotacional anteriormente citado, se permite únicamente los Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y los centros de Servicio de Bienestar (CSB), según el Plan Maestro de Bienestar Social (Decreto 316 de 2016)*

*Es de resaltar, que el Anexo No. 3 del Artículo 28 – Parámetros Urbanísticos del Decreto 316 de 2016, define:*

##### *Centros de Desarrollo Infantil (CDI)*

- *Centros para la atención a la niñez con discapacidad mental leve.*
- *Jardines Infantiles*
- *Centros dirigidos a la atención de niños, niñas y adolescentes en riesgo derivados de la vinculación y explotación laboral*

##### *Centros de Servicio de Bienestar*

- *Comedores comunitarios*
- *Club de Ancianos*
- *Club de Jóvenes*
- *Madres Gestantes*

*Una vez definido claramente el uso a desarrollar, el proyecto se debe ajustar al respectivo Programa Arquitectónico, según el Anexo No. 2 del Artículo 27 del Decreto 316 de 2016.*

*Es de resaltar que al presentar mezcla de usos (Residencial – Dotacional Bienestar Social a Escala Vecinal), para alcanzar la edificabilidad planteada en su proyecto el uso predominante deberá ser Dotacional.*

De acuerdo a la anterior observación, el Equipo Técnico observó en el expediente y en la planimetría entregada a la Curaduría por los interesados, que el proyecto cuenta con 15 niveles, de los cuales 14 corresponderían a unidades habitacionales, es decir, al uso de vivienda, y únicamente el primer nivel correspondería al uso de equipamiento dotacional de Bienestar Social, en el cual se observan espacios destinados a: Lobby, Minimarket, Boulangerie (panadería), Gimnasio, Lavandería, Teatrino, área Múltiple Disponible, Coworking Salón Comunal, Administración, Teleconferencias y Sala de Reuniones; espacios que NO corresponden a los indicados en los programas arquitectónicos que se prevén en el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social.

Área Privada Unidades Habitacionales		Área total construida	
Nivel	Area m2	Nivel	Area m2
Nivel 2	419,92	Sotano 1	1176,36
Nivel 3-6	1118,24	Nivel 1	366,42
Nivel 7-11	1410,3	Nivel 2	577,27
Nivel 12	286,79	Nivel 3-12	3989,4
Nivel 13	267,31	Nivel 13	377,27
Nivel 14	252,88	Nivel 14	354,58
Nivel 15	245,11	Nivel 15	336,74
TOTAL	4000,55	Terraza - Cuartos técnicos	17,48
		TOTAL	7195,52

**Cuadros de áreas. Plano No. A004 de la solicitud de Licencia de Construcción No. 11001-4-21-2096 del 7 de diciembre de 2021**

Actuando bajo los principios rectores de legalidad, moralidad, eficacia, economía, celeridad e imparcialidad como se indica en el artículo 3 del Acuerdo 001 del 2019, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. identificó en el presente caso la posible incurrencia en prácticas indebidas por parte de los interesados en las cuales, se presenta un proyecto que **por sus características en el diseño y en el programa arquitectónico no corresponden al uso específicamente de Equipamiento de Bienestar Social**, teniendo presente las siguientes definiciones dadas por la normativa vigente al momento de la solicitud de la licencia de Construcción del acto administrativo en estudio:

*“Sistema de Equipamientos: El Sistema de Equipamientos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos del Distrito Capital de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, para mejorar los índices de seguridad humana a las distintas escalas de atención, en la perspectiva de consolidar la ciudad como centro de una red regional de ciudades, buscando desconcentrar servicios que pueden ser prestados a menores costos en las otras ciudades de la región. Este sistema busca organizar los servicios sociales atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas.” Artículo 230. Decreto 190 de 2004*

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

Escala de los Equipamientos:

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

Función de los Centros de Servicios de Bienestar: *“Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en el nivel barrial. Uso flexible de los espacios.”* Artículo 20. Decreto 316 de 2006

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

*“Es importante señalar, que el DTS del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en las páginas 95 a 97, define los equipamientos Centros de Servicios de Bienestar – CBS de la siguiente manera:*

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

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

*(...) albergará servicios de comedor comunitario o centro de orientación y atención psicosocial oportuna orientada a la familia. Su carácter debe ser atractivo para los grupos de población, y generar apropiación por parte de los diferentes actores sociales y ser adaptables como contenedor de servicios sociales, de acuerdo con el perfil y la dinámica que haya sido definido con participación de la comunidad. En este sentido el equipamiento se constituye como un punto focalizador de intereses comunes del área de la ciudad donde se encuentre.*

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

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

#### 4. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación del Curador Urbano No. 4 Arq. Mauro Baquero Castro, relacionada con el trámite de Licencia de Construcción **SLC 11001-4-21-2096 del 7 de diciembre de 2021**

y con el Acto Administrativo RES 11001-4-22-0376 del 1 de abril de 2022; se encontró AJUSTADA a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

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

## 5. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Asociación Suprajunta de Áticos Colina Norte**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Cerrar el caso 2159.

## DECISION DE LOS COMISIONADOS

**Los comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión**

### 2.4. CASO 2216

#### 1. DATOS GENERALES

<b>INTERESADO:</b>	Edgar Mauricio Pedraza Corredor
<b>RADICADO:</b>	1-2022-11569 del 18 de marzo de 2022.
<b>CURADOR:</b>	Mauro Arturo Baquero Castro, Curador Urbano No. 2
<b>SOLICITUD:</b>	11001-2-21-1051 del 10 de mayo de 2021.
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de Construcción.
<b>LICENCIA:</b>	RES. 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, fecha ejecutoria del 28 de julio de 2021.
<b>MODALIDADES:</b>	Obra Nueva y Demolición Total.
<b>PROYECTO:</b>	<b>CANCHAS SINTETICAS DE FUTBOL</b>
<b>USO:</b>	Dotacional - Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala Vecinal.
<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO:</b>	AK 72 181 45 (Actual)
<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b>	San José
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decretos Distritales 190 de 2004, 380 de 2004, 080 de 2016 y 355 de 1960.
<b>UPZ:</b>	UPZ 17 San José de Bavaria - Localidad de Suba

#### 2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, recibió la solicitud del señor Edgar Mauricio Pedraza Corredor, bajo el radicado 1-2022-11569 del 18 de marzo de 2022, en el cual solicita: “... requiero de la información de una licencia expedida por la Curaduría Urbana No. 2 por el Arq. Mauro Baquero Castro en la modalidad de Demolición Total Obra Nueva para el predio Urbano localizado en la Carrera 72 No 181-45 Chip AAAOI22HOFT matrícula SON - 958190 urbanización san José de Bayana propietario RI-1 Ingeniera Y CONSTRUCCION SA NIT 830036351-7, esto con el fin de evidenciar la construcción que al parecer incumple las normas urbanísticas contempladas en la UPZ 17 de San José de Bavaria, para la localidad de Suba...”.

#### 3. CONSIDERACIONES

## a. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (10 de mayo de 2021), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 17 – SAN JOSÉ DE BAVÁRIA mediante el Decreto Distrital 380 del 23 de noviembre de 2004, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 3, Subsectores de Usos I y Edificabilidad A, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística y Sector de Demanda de estacionamientos A.

De acuerdo con la tabla de consolidación urbanística contenida en la UPZ 17, San José de Bavaria, el predio se ubica en la Urbanización Campestre “San José”, razón por la cual le aplican las normas específicas aprobadas mediante los Decretos 355 de 1960 “*Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada CAMPESTRE “SAN JOSÉ”*” y 1102 de 1986.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 380 de 2004, reglamentario de la UPZ 17 – San José de Bavaria, 080 de 2016 Común a todas las UPZ y 355 Reglamentario de la Urbanización CAMPESTRE “SAN JOSÉ”.

## 4. ANALISIS

### a. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

#### i. PROYECTO ARQUITECTÓNICO RES 11001-2-21-1243:

Del estudio realizado se infiere que, el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Licencia de Construcción No. **RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021**, con fecha ejecutoria del 28 de julio de 2021, expedida por el Curador Urbano No. 2, Mauro Arturo Baquero Castro, para la solicitud No. 11001-2-21-1051 del 10 de mayo de 2021; **NO SE AJUSTA** a la norma urbanística vigente, en lo referente al Uso Dotacional Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala Vecinal aprobado y la no exigencia del aislamiento lateral.

## 5. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS:

### a. EN LO REFERENTE AL USO APROBADO:

Es pertinente recordar que, las normas bajo las cuales se debió estudiar la licencia de construcción son las contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 380 de 2004 reglamentario de la UPZ 17 San José de Bavaria, 080 de 2016 común a todas las UPZ y 355 de 1960 reglamentario de la Urbanización CAMPESTRE “SAN JOSÉ”.

Así pues, una consultada la plancha No. 2 de 3 “*Usos Permitidos*” de la UPZ 17 – San José de Bavaria, la cual forma parte de su Decreto reglamentario 380 de 2004, se identificó en su “*CUADRO DE SECTORES CON CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA*” que, respecto de los usos permitidos para el Subsector de Usos I del Sector Normativo 3, en el que se ubica el predio en estudio, de acuerdo con la nota escrita, aplican los usos establecidos en la “*Ficha de usos del subsector I*”.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que en el acto administrativo expedido (Licencia de Construcción RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021), se aprobó el uso “*DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO DE ESCALA VECINAL*”; una vez examinada la ficha de usos señalada en la UPZ, se evidenció que dicho uso NO se encuentra permitido para el subsector de usos I; ya que los únicos usos Dotacionales que se indican como permitidos en esta ficha son los Equipamientos

Colectivos Educativo de escala Vecinal, Cultural de escala Vecinal y Bienestar Social de escala Zonal y Vecinal.

Por lo anterior se concluye que, el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Licencia de Construcción No. RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, respecto del Uso aprobado, **NO SE AJUSTA** a las normas urbanísticas.

**b. EN CUANTO AL AISLAMIENTO LATERAL EXIGIDO:**

Es pertinente traer a colación las disposiciones que, respecto de la aplicación de las normas urbanísticas para el Tratamiento de Consolidación en la modalidad Urbanística, contiene el 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*”, que en su artículo 17 establece:

*“Artículo 17. Aplicación del tratamiento de consolidación, modalidad urbanística. Esta modalidad del tratamiento de consolidación aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanización de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre **aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos**, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa.*

***Parágrafo 1°.** Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto.*

***Parágrafo 2°.** Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, en los decretos que adoptan las fichas reglamentarias en el marco de cada UPZ se relacionan las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que mantienen su norma original, las cuales son demarcadas en los respectivos planos. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.*

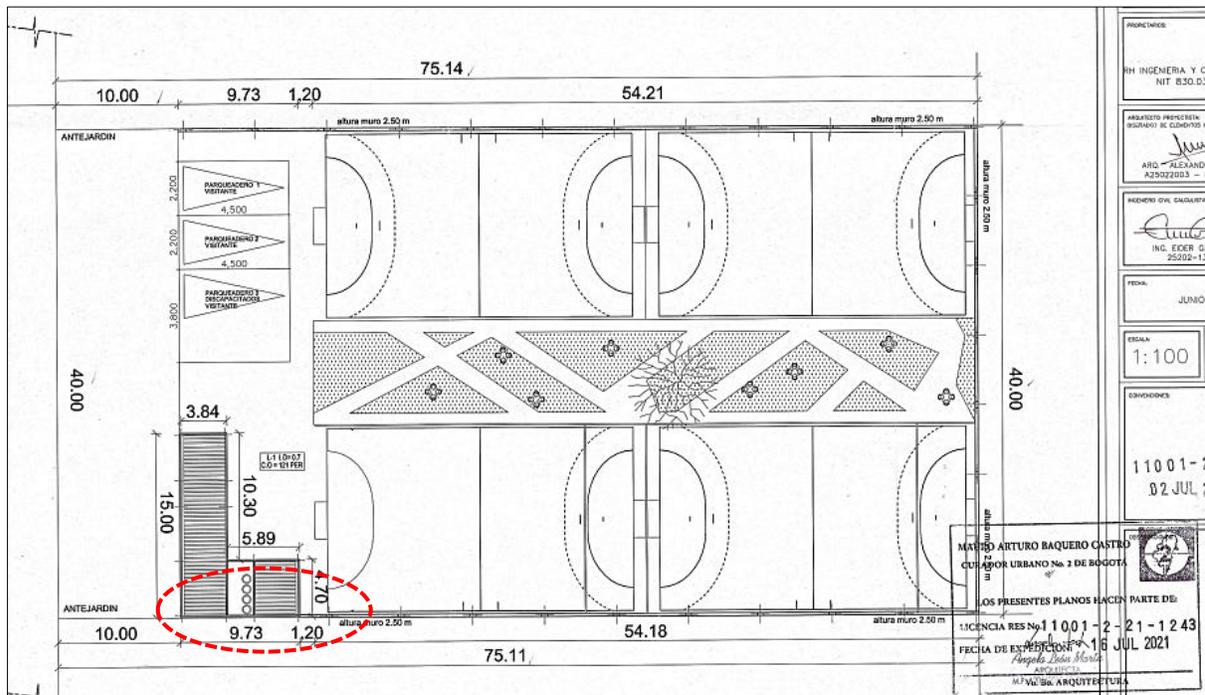
(...)” (Subrayado y negrillas fuera de texto)

Así las cosas, las normas de edificabilidad bajo las cuales se debió estudiar la licencia de construcción son las contenidas en el Decreto 355 de 1960 reglamentario de la Urbanización CAMPESTRE “SAN JOSÉ”; respecto del aislamiento lateral, en el numeral 2 del literal d) “*Aislamientos*”, del Artículo Quinto, indica lo siguiente:

**“ARTÍCULO QUINTO:** (...)

d). *Aislamientos:* (...)

2.- *Aislamiento Lateral:* El aislamiento lateral mínimo será de 5,00 metros para viviendas de un piso. y de 8 metros para las de dos pisos”.



**Plano No. A.1 / 2 “PLANTA PRIMER PISO”**

En este sentido, una vez revisado el plano No. A.1/2 aprobado mediante la Resolución No. 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, que contiene la “Planta Primer Piso”, se logró determinar que la edificación propuesta en un (1) piso de altura, se ubica sobre el costado Nor-oriental del predio, sin respetar el aislamiento lateral mínimo de 5,00 metros exigido por las normas específicas de la Urbanización, contenidas en el Decreto 355 de 3 1960; por lo que el proyecto aprobado **NO SE AJUSTA** a las normas urbanísticas relacionadas con los aislamientos.

## 6. ASPECTOS DE LA QUEJA

### a. EN CUANTO A LA INFORMACIÓN SOLICITADA:

Teniendo en cuenta la solicitud del señor Pedraza: “... requiero de la información de una licencia expedida por la Curaduría Urbana No. 2 por el Arq. Mauro Baquero Castro en la modalidad de Demolición Total Obra Nueva para el predio Urbano localizado en la Carrera 72 No 181-45 Chip AAAOI22HOFT matrícula SON - 958190 urbanización san José de Bayana propietario RI-1 INGENIERIA Y CONSTRUCCION SA NIT 830036351-7...”, es pertinente comunicarle que dicha información se encuentra o reposa en el expediente No. 11001-2-21-1051 del 10 de mayo de 2021, en la Curaduría Urbana No. 4 la cual está a cargo del Curador Urbano Mauro Arturo Baquero Castro anterior Curador No. 2.

## 7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Curador Urbano No. 2, Mauro Arturo Baquero Castro relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, con fecha ejecutoria del 28 de julio de 2021, en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, concedida para el predio de la AK 72 181 45, para la solicitud No. 11001-2-21-1051 del 10 de mayo de 2021, **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas, en lo referente al Uso aprobado “Dotacional

*Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala Vecinal” y a la no exigencia del Aislamiento Lateral de 5,00 metros.*

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

## **8. RECOMENDACIONES**

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, señor Edgar Mauricio Pedraza Corredor.
2. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CNAA, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta del Curador Urbano No. 2 Mauro Arturo Baquero Castro, relacionada con el incumplimiento normativo, amerita sanción.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta del Curador Urbano No. 2 Mauro Arturo Baquero Castro, relacionada con el incumplimiento normativo encontrado, amerita sanción.
4. Cerrar el caso 2216.

## **DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:**

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

## **2.5. CASO 2222**

### **1. DATOS GENERALES**

<b>INTERESADO:</b>	Ciudadano(a) Anónimo(a)
<b>RADICADO:</b>	1-2022-19943 del 02 de mayo de 2022.
<b>CURADORA:</b>	Adriana López Moncayo, Curadora Urbana No. 4
<b>SOLICITUD:</b>	11001-4-20-0766 del 29 de abril de 2020.
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Modificación del Proyecto Urbanístico y la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción.
<b>LICENCIA:</b>	RES. 11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020, fecha ejecutoria del 15 de septiembre de 2020.
<b>MODALIDADES:</b>	Desarrollo, Obra Nueva y Cerramiento.
<b>PROYECTO:</b>	<b>ELEMENTUM RESERVA RESIDENCIAL</b>
<b>USO:</b>	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP.
<b>NORMA APLICADA:</b>	<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO:</b> KR 97 A 158 80 (Actual)
<b>UPZ:</b>	<b>URBANIZACIÓN O BARRIO:</b> Parque Real de Suba Decretos Distritales 190 de 2004, 615 de 2006 y 327 de 2004 UPZ 27 Suba – Localidad de Suba

### **2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN**

La Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, recibió la solicitud de un ciudadano (a) anónimo (a) bajo el radicado 1-2022-19943 del 02 de mayo de 2022, en el cual solicita: *“ME DIRIJO A USTEDES CON EL FIN DE AVERIGUAR SI ESTA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ES VALIDA PARA SEGUIR HACIENDO MIS APORTES PARA MI APARTAMENTO”.*

### 3. CONSIDERACIONES

#### a. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización, ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 27 - SUBA mediante el Decreto Distrital 615 del 29 de diciembre de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 3, Subsectores de Usos I y Edificabilidad A, 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. (...)*.  
(Subrayado fuera de texto)

Así pues, tratándose de un predio urbanizable no urbanizado el predio se ubica según el Decreto 615 de 2006 (UPZ 27 - Suba) en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 615 de 2006, reglamentario de la UPZ 27 – Suba y 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo del POT.

### 4. ANALISIS

#### a. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

##### i. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO PARQUE REAL DE SUBA:

De acuerdo con el estudio realizado se infiere que la Modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización concedidas por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo mediante la Resolución No. **RES. 11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020**, con fecha ejecutoria del 15 de septiembre de 2020 para la solicitud No. 11001-4-20-0766 del 29 de abril de 2020; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTAN** a la norma.

##### ii. PROYECTO ARQUITECTÓNICO ELEMENTUM RESERVA RESIDENCIAL:

Del estudio efectuado se infiere que la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento concedida mediante la Resolución No. **RES. 11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020**, con fecha ejecutoria del 15 de septiembre de 2020, por la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo para la solicitud No. 11001-4-20-0766 del 29 de abril de 2020; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

## 5. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS:

### i. 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:*

<b>RANGO</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO</b>	<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO</b>
<b>RANGO 1</b>	<i>Sobre corredores regionales de integración. Sobre ejes de la malla vial arterial principal. En áreas de centralidad.</i>	<i>C: 1,00</i>	<i>C: 2,75</i>
<b>RANGO 2</b>	<i>En áreas de la ciudad consolidada.</i>	<i>C: 1.00</i>	<i>C: 2.00</i>
<b>RANGO 3</b>	<i>En áreas en proceso de consolidación.</i>	<i>C: 1.00</i>	<i>C:1,75</i>

*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 615 de 2006 (reglamentario de la UPZ 27 SUBA) 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 3” por encontrarse en un sector en proceso de consolidación, teniendo así que prever un índice de construcción básico de 1,00 y máximo de 1,75.

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 artículo 8 de la Resolución No. **11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020** de la urbanización “**PARQUE REAL DE SUBA**”, en su numeral 2, el predio cuenta con un Área Neta Urbanizable – A.N.U. de 6.341,00 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>
La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.	4	1
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.	1	6
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.	1	4,8

<u>La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.</u>	1	<u>Estratos</u> <u>1, 2 y 3</u>	Estrato 4	Estratos 5 y 6
		<u>20</u>	16	14

La anterior tabla se aplica para cesiones adicionales localizadas en el mismo proyecto urbanístico. Cuando se pretenda aumentar la edificabilidad mediante cesiones hechas por fuera del proyecto, se aplicarán, además, las condiciones para el traslado definidas en el artículo 45 del presente Decreto”.

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

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

En ningún caso se podrá superar el índice máximo permitido para cada rango. (...)”.

El proyecto urbanístico puesto a consideración de la Curadora Urbana 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 2.2 del artículo 8 de la Resolución No. 11001-4-20-1828 del 27 de agosto de 2020 expedida por la Curaduría Urbana No. 4, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para parques públicos de **145,323 m<sup>2</sup>**, con el fin de lograr un aumento en la edificabilidad, con lo cual se totalizan 3.140,333 m<sup>2</sup> de áreas de cesión al Distrito Capital sobre el Área Neta Urbanizable, quedando como Área Útil de la Urbanización **3.200,667 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>5.072,80 m<sup>2</sup></b>	Básico 1,00
Cesión adicional para Parques	95,115 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> por cada 1 m <sup>2</sup> de Cesión adicional (95,115 m <sup>2</sup> X 20)	<b>1.902,30 m<sup>2</sup></b>	0,375
Cesión adicional para Parques	50,208 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> por cada 1 m <sup>2</sup> de Cesión adicional / factor 0,75 (50,208 m <sup>2</sup> X 20 / 0,75)	<b>1.338,88 m<sup>2</sup></b>	0,264
<b>Totales</b>	<b>145,323 m<sup>2</sup></b>		<b>3.313,98 m<sup>2</sup></b>	<b>Máximo 1,639</b>

Así las cosas, se puede concluir respecto del aumento de edificabilidad, que el proyecto urbanístico PARQUE REAL DE SUBA, **SE AJUSTA** a las normas contenidas en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, que regulan la materia, ya que el índice de construcción aprobado se encuentra dentro del Máximo permitido para el Rango 3 que es 1,75.

## 6. ASPECTOS DE LA QUEJA

### a. EN CUANTO A LA VALIDEZ DE LA LICENCIA:

De acuerdo con la solicitud de la Quejosa: “*ME DIRIJO A USTEDES CON EL FIN DE AVERIGUAR SI ESTA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ES VALIDA PARA SEGUIR HACIENDO MIS APORTES PARA MI APARTAMENTO*”, es pertinente citar el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, que modifica el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, que señala:

*“Artículo 6°. Modifíquese el artículo [2.2.6.1.1.1](#) de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

*Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.*

*La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.*

*El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.*

*Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.*

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

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

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

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

*(...)”.*

De acuerdo con lo anterior, es importante mencionar que mediante el acto administrativo No. 17-4-1089 del 18 de julio de 2017, con fecha ejecutoria del 17 de agosto de 2017, se aprueba el Proyecto Urbanístico y se

concede Licencia de Urbanización, la cual fue prorrogada mediante la Resolución No. **11001-4-19-2703 del 14 de agosto de 2019**. Posteriormente, con la expedición de la Resolución No. **11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020**, con fecha ejecutoria del **15 de septiembre de 2020**, (fecha en la cual quedó en firme), se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización, con vigencia hasta el 17 de mayo de 2021; e igualmente se concede la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, cuya vigencia de 24 meses se vence el 14 de septiembre de 2022.

Así las cosas, se puede concluir que la Licencia de Construcción concedida mediante la Resolución No. **11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020**, se encuentra **EN FIRME** desde el día 15 de septiembre de 2020, por lo que se encuentra vigente hasta el 14 de septiembre de 2022; susceptible de ser prorrogada su vigencia.

## 7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo relacionadas con la expedición de la Resolución No. **11001-4-20-2818 del 27 de agosto de 2020**, mediante la cual concedió la Modificación del Proyecto Urbanístico y la Licencia de Urbanización y aprobó la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio de la KR 97 A 158 80, para la solicitud No. 11001-4-20-0766 del 29 de abril de 2020, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

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

## 8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, ciudadano(a) Anónimo(a).
2. Cerrar el caso 2222.

### 2.6 CASO 2226

#### 1. DATOS GENERALES

<b>INTERESADA:</b>	Hilda Zoraida Siabatto Trujillo
<b>RADICADO</b>	1-2022-21880
<b>CURADOR:</b>	Arq. Ana María Cadena Tobón - Curador Urbano No. 3
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Licencia de construcción
<b>No. EXPEDIENTE:</b>	11001-3-21-1290 del 10 sep del 2021
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO:</b>	KR 72 Bis 74-95 (actual)
<b>NORMA APLICADA:</b>	Decretos 070 del 2002 y 190 del 2004
<b>UPZ:</b>	30, Boyacá real

#### 2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2022-21880 la ciudadana Hilda Zoraida Siabatto solicita se compruebe la veracidad de la licencia construcción del predio ubicado en la Kr 72 Bis 74-95

#### 3. HECHOS

El 10 de septiembre 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 Kr 72 Bis 74-95 (Actual), bajo radicación No. 11001-3-21-1290

## 4. CONSIDERACIONES

### 4.1 LOCALIZACION



Kr 72 Bis 74-95 Localización SINUPOT

## 5. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Kr 72 Bis 74-95 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 070 del 2002 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 70, Boyacá real, ubicada en la localidad de Engativá 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 30, en Área de Actividad residencial, Consolidación con densificación moderada

## 6. ANÁLISIS

### 6.1 ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

**ARGUMENTO:** “(...) los asuntos relacionados a la demolición de la estructura actual, y futura construcción, legalización, financiación, planificación, diseño, promoción, y venta de los apartamentos nuevos, que se planean edificar en los lotes de propiedad de los señores CALIXTO PARRA JAIME OCTAVIO(..), ubicados en las direcciones KR 72 BIS 74 95 (...) con el fin de que los terceros que tengan co-responsabilidad, se hagan parte, en la calidad que mejor les corresponda, dentro de los trámites relacionados a los supuestos Radicados (...)”

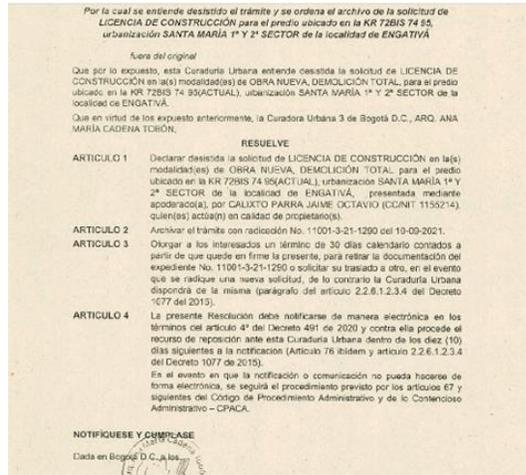
El 10 de septiembre de 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 3 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ana María Cadena Tobón para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Kr 72 Bis 74-95 (Actual), bajo radicación No. 1001-3-21-1290, presentada mediante apoderado, por Calixto Parra Jaime Octavio CC. 1155214 quien actúa en calidad e propietario del predio objeto de estudio.

Al momento de la radicación de este expediente, no se presentaron los documentos en legal y debida forma, quedaron faltantes los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud
- Matricula inmobiliaria
- Impuesto predial
- Certificación vigencia de tarjeta
- Certificación COPNIA
- Tarjeta profesional
- Certificación de experiencia
- Planos de elementos no estructurales
- MEMORIA DE CALCULO
- Estudio de suelos
- Memorias de elementos no estructurales

Dicha radicación se radico de esta manera por solicitud del interesado, La curadora Urbana No.3, Ana María Cadena Tobón concede un plazo de 30 días hábiles previsto en el artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para anexar la documentación faltante.

Debido a que dichos documentos no fueron aportados al expediente, la Curadora Urbana No.3 Ana María Cadena Tobón entiende desistida la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra nueva y demolición total.



De acuerdo con las fotos anexadas a la solicitud se aclara que 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.

Dirección KR 72 BIS 74 95, ubicada en Bogotá D.C. (Monferreto):



“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.

## 7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curadora Urbana No.1 para el radicado 11001-1-21-1440 del 25 de mayo 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.**

## 8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora Hilda Zoraida Siabatto Trujillo, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Engativá 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 2226.

## DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

## 3. PROPOSICIONES Y VARIOS

### 3.1 BALANCE CASOS - 2022



### 3.2 PLAN DE TRABAJO 2DO TRIMESTRE

NUEVA FECHA	CASO	SESION	FECHA	RADICADO
JULIO	2158	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2021-37032
JULIO	2204	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-1638
JULIO	2207	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-5975
JULIO	2203	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-979
JULIO	2210	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-8791
JULIO	2211	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-8791
JULIO	2213	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-8116
JULIO	2215	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	OFICIO - TOKYO
JULIO	2217	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-14908
JULIO	2219	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-16797
JULIO	2220	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-16797
JULIO	2221	SESION 07- 2022	29 DE JULIO DE 2022	1-2022-16991
AGOSTO	2223	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-21880
AGOSTO	2218	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-16797
AGOSTO	2224	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-21880
AGOSTO	2225	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-21880
AGOSTO	2227	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-21880
AGOSTO	2228	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-21880
AGOSTO	2229	SESION 08- 2022	31 DE AGOSTO 2022	1-2022-21869
SEPTIEMBRE	2230	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2231	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2232	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2233	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2234	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2235	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2236	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2237	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2238	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO
SEPTIEMBRE	2239	SESION 09- 2022	30 DE SEPTIEMBRE 2022	OFICIO

- JULIO: 12 CASOS
- AGOSTO: 7 CASOS
- JUNIO: 10 CASOS
- TOTAL: 29 CASOS

**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:

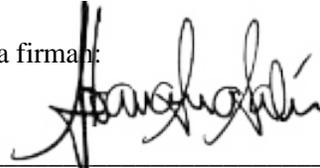
1. Caso 2157
2. Caso 2158
3. Caso 2159
4. Caso 2216
5. Caso 2222
6. Caso 2226

Siendo las 9:24 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



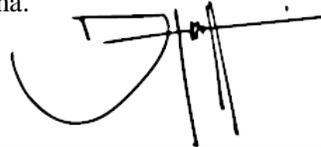
---

**GUSTAVO PERRY**  
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



---

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



---

**JUAN CARLOS ARBELÁEZ**  
Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá y Presidente Encargado

---

**JAVIER JIMÉNEZ**  
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

Proyectó: Jorge Morales – Abogado Contratista- CVCUB / SIVC  
Revisó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC