

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 07-2022****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 29 de julio del año 2022**HORA:** 8:00 a.m. hasta las 9:00 a.m.**LUGAR:** Microsoft Teams**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

SECRETARIA TÉCNICA:

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

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Jorge Andrés Morales Romero	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

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

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del Estudio de los casos
 - 2.1. Caso 2140
 - 2.2. Caso 2207
 - 2.3. Caso 2213
 - 2.4. Caso 2217
 - 2.5. Caso 2221
 - 2.6. Caso 2224
 - 2.7. Caso 2225
 - 2.8. Caso 2229
3. Propositiones y varios
 - 3.1. Balance Casos 2022
 - 3.2. Programación Reunión Superintendencia de Notariado y Registro

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 29 de julio del año 2022 siendo las 8:00 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Gustavo Perry – Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca
Johana Andrea Salomón Castro - Personera Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana
Javier Jiménez- Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

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

Para la presente sesión, la Doctora Nadya Rangel en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando No. 3-2022-4330 de la SDHT, delega a la Doctora Iveth Lorena Solano para ejercer el rol de Comisionada en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

2.1. CASO 2140

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	MARGARETH ALEXANDRA PEÑA VARGAS
RADICADO SDHT:	1-2021-32030
CURADOR:	Arq. Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3
TIPO DE TRÁMITE:	Modificación de Licencia de Construcción
MODALIDADES:	Modificación de Licencia de Construcción (Vigente)
No EXPEDIENTE:	11001-3-21-0908
No de Licencia:	Resolución 11001-3-22-0493 del 02 de marzo de 2022
PROYECTO:	Salitre Living.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 60 No 66-55
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 080 de 2016, 287 de 2005 y Resolución 1153 de 2018
UPZ:	No. 22 - DOCE DE OCTUBRE
LOCALIDAD:	Barrios Unidos

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió mediante radicados 1-2021-32030 presentado por la señora Margareth Alexandra Peña Vargas manifestó lo siguiente:

“(…) No tiene cabida, ni prosperidad jurídica alguna la solicitud de la petición de licencia, con el radicado #11001-3-21-0908 del 15 de julio de 2021 para el predio AK 60# 66-55 de Bogotá D.C., pero mucho menos los actos administrativos que se hayan surtido y proferido, creyendo en la buena fe, de las personas que han logrado inducirla en error y engaño.

Es evidente que, lo solicitado por las personas que pretenden conseguir la LICENCIA, no sean adecuados, conformes con las normas urbanísticas, arquitectónicas, de conservación del medio ambiente, la protección de los humedales, no pudiendo, por ende, ejecutarse ninguna obra de urbanización, construcción en los predios de la AK 60 660 55 de la localidad de Barrios Unidos, porque se están quebrantando innumerables disposiciones de carácter CONSTITUCIONAL LEGAL, al estarse desconociendo en un todo la MEMORIA TESTAMENTARIA del doctor José Joaquín Vargas Escobar, así como la indebida transferencia de los terrenos vulnerando la voluntad, el querer del TESTADOR, quien impuso la OBRIGACIÓN de EXPLOTACIÓN

AGRICOLA de los terrenos para el SOSTENIMIENTO del hospital San Juan de Dios (...) convirtiéndose desde 1936 en BIENES FISCALES, sobre los cuales no pueden aplicarse por su naturaleza específica, ninguna clase de PRESCRIPCIONES (...)”

3. HECHOS

- **El 12 de enero de 2021**, mediante la resolución RES 1101-3-21-0038 la Arq. Ana María Cadena Tobón curadora Urbana No 03 de Bogotá D.C., concedió licencia de Urbanización al desarrollo denomina ALDEA, proyecto Salitre Living y licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento al proyecto arquitectónico del mismo nombre a desarrollarse en el predio localizado en la AK 60- 66- 55 de la localidad de Barrios Unidos.
- **El 16 de julio de 2021**, el representante legal de Constructora Bolívar, el señor Carlos Alfonso Sierra, radico ante la curaduría Urbana No. 03 Licencia de modificación de licencia vigente mediante el radicado 11001-3-21-0908.
- **El 03 de agosto de 2021**, la señora Margareth Alexandra Peña Vargas, solicito ante la Curaduría Urbana No 03 ser constituida como parte dentro del proceso de la Licencia de Modificación bajo el radicado 11001-3-21-0908, además de proponer objeciones sobre el otorgamiento de la mencionada modificación de licencia, fundada en que la solicitud de licencia carecía de la documental pertinente en lo que respecta a las aprobaciones de Planes de Manejo de tránsito expedidos por la Secretaria Distrital de Movilidad.
- **El 18 de agosto de 2021**, la Curaduría urbana No 03 de alcance a lo pronunciado por la quejosa, dándole alcance a lo manifestado sobre la supuesta falta de la documental de los Planes de Manejo de tránsito expedidos por la Secretaria Distrital de Movilidad, informa que el artículo 6 de la Resolución 462 de 2017, determina la documental para la construcción de las edificaciones para usos de gran impacto indica que la documental informada no era requisito para iniciar el proceso y que por lo tanto no es procedente efectuar requerimiento alguno y en lo que respecta que sea considerada como parte del proceso, la curadora urbana detallo el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 sobre la intervención de terceros y determino que las peticiones no reúne los requisitos indicados por el decreto, por cuanto no presenta objeciones y pruebas fundamentadas.
- **El 17 de septiembre de 2021**, El señor PAULO CESAR DIAZ DELGADO, allega derecho e petición donde solicita:
 1. Se le reconozca como parte dentro del procesos del expediente 11001-3-21-0908 en su calidad de vecino colindante.
 2. Reiterar el interés que tiene el Conjunto Residencial el Labrador VI en presentar objeciones al proyecto urbanístico que se tramita en el expediente 11001-3-21-0908
 3. Y que se le reconozca personería jurídica para actuar en nombre del Conjunto Residencial el Labrador VI.
- **El 18 de septiembre de 2021**, la Curaduría urbana No 03, emite Acta de Observaciones, las cuales contiene 20 arquitectónicas y 7 estructurales, las cuales fueron remitidas en debida forma al solicitante de la modificación de licencia.
- **El 08 de octubre de 2021**, la Curaduría urbana No 03, mediante el oficio C.E. No. 21-3 07509, procede a reconocer como parte al señor PAULO CESAR DIAZ DELGADO y ser tenido en cuenta como parte en el proceso del expediente 11001-3-21-0908.

- **El 27 de octubre de 2021**, la Sociedad Constructora Bolívar Bogotá.S.A., solicitante de la modificación de licencia de construcción, solicitó la ampliación del plazo para cumplir con el Acta de Observaciones y Correcciones.
- **El 27 de octubre de 2021**, La Curaduría Urbana No. 03 mediante el oficio aprobó prórroga inicial de 15 días hábiles de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, con vencimiento del plazo el día 19 de noviembre de 2021.
- **El 19 de noviembre de 2021**, los interesados aportaron documentos para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones.
- **El 26 de noviembre de 2021**, la Curaduría urbana No 03, mediante la resolución No. 11001-3-21-1874 prorrogó el plazo máximo para pronunciarse sobre la Solicitud De Modificación De Licencia Vigente para el predio localizado en la AK 60 66 55 de la urbanización Aldea de la Localidad de Barrios Unidos
- **El 31 de diciembre de 2021**, la Curaduría urbana No 03, mediante la resolución No. 11001-3-21-2176 suspendió los términos en línea con lo preceptuado con el artículo 6 del Decreto 491 de 2020 de acuerdo al artículo 6, en vigencia de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.
- **El 02 de marzo de 2022**, la Curaduría urbana No 03, mediante la resolución No. 11001-3-22-0493 otorgó Modificación De Licencia De Construcción (vigente) para el proyecto arquitectónico denominado Salitre Living.
- **El 16 de marzo de 2022**, mediante el radicado 3268, el señor PAULO CESAR DIAZ DELGADO interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el acto administrativo 11001-3-22-0493.
- **El 01 de abril de 2022**, la Curaduría urbana No 03, mediante la resolución No. 11001-3-22-0493 resolvió el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Modificación de Licencia de Construcción Vigente, en el cual resolvió:

Artículo 1° No acceder a las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por abogado Paulo César Díaz Delgado, identificado con cédula de ciudadanía No 79962443, con tarjeta profesional No. 126971, actuando en representación del Conjunto Residencial el Labrador IV, contra la Modificación de Licencia de Construcción (vigente) No. 11001-3-22-0493 del 2 de marzo de 2022 expedida por este Despacho para el predio ubicado en la AK 60 66 55 (actual) de la urbanización Aldea de la localidad de Barrios Unidos

ARTÍCULO 2° Remitir el expediente No. 11001-3-21-0908 a la Secretaría Distrital de Planeación para que se pronuncie respecto del recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria.

ARTÍCULO 3° La presente resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 56 del CPACA, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021. En el evento en el que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 67 y siguientes del CPACA.

- **El 05 de mayo de 2022**, la Curaduría urbana No 03, mediante el Oficio No. CE 22-3-03505 fue remitido el expediente a la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación, para que se resuelva el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano PAULO CESAR DIAZ DELGADO.
- **El 30 de junio de 2022**, la Secretaría Distrital de Planeación, emitió la Resolución No. 1005 de 2022, con el cual resuelve

Artículo 1°. Confirmar el contenido de la Resolución No. RES 11001-3-22-0493 del 2 de marzo del 2022, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C., conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

Artículo 2° Negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el doctor Paulo César Díaz Delgado, identificado con cédula de ciudadanía n.° 79.962.443 y T.P. n.° 126971, quien actúa en calidad de apoderado especial del CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV, contra la 11001-3-22-0493 del 2 de marzo del 2022, expedida por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C., de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

Artículo 3°. Notificar esta resolución al doctor Paulo César Díaz Delgado, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.962.443 y Tarjeta Profesional No. 126.971 del CSJ, en su calidad de apoderado especial del CONJUNTO RESIDENCIAL EL LABRADOR IV advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

Artículo 4°. Notificar esta resolución a Carolina Ramírez, identificada con la cédula de ciudadanía n.° 52.990.318, autorizada por Constructora Bolívar S.A dentro del trámite de licenciamiento, advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno.

Artículo 5° Remitir copia de la decisión, junto con el expediente a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., una vez en firme.

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACIÓN



Localización SINUPOT - AK 60 No 66-55

4.2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la radicación de la solicitud **11001-3-21-0908** del 16 de julio de 2021 para Modificación de Licencia de Construcción Vigente, para el predio ubicado en la AK 60 No 66-55, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”,

Decreto Distrital 287 de 2005, “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 22, DOCE DE OCTUBRE, ubicada en la localidad de Barrios Unidos” y la Resolución 1153 del 3 de agosto de 2018 “Por la se adopta el Plan de Regularización y Manejo del Equipamiento de Bienestar Social El Salitre, ubicado en la Localidad de Barrios Unidos”

5. ANÁLISIS

De acuerdo con el escrito del quejoso, en el cual solicita el seguimiento del trámite adelantado por la Curadora Urbana No 3, se analizaron los aspectos señalados en la queja manifestada por la señora Margareth Alexandra Peña Vargas, los cuales se desarrollan en los siguientes términos:

5.1. SOBRE LA TITULARIAD DE LA SOLICITUD DE MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIENTE)

Argumenta la quejosa que el trámite de solicitud de Modificación de Licencia de construcción (Vigente) solicitud de licencia, ésta fue radicada por la empresa Constructora Bolívar S.A. por lo cual, este aspecto es preciso señalar que el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único 1077 de 2015, modificado por el art. 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016, determina quienes son titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, de la siguiente manera:

“Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)”

Ahora bien, el mismo Decreto en comento establece en su artículo 2.2.6.1.2.1.7 , el cual fue modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1203 de 2017, los documentos para la solicitud de licencias., en los siguientes términos: *“ El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.(...)”*

Dando cumplimiento a lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución No 462 de 2017 *“Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”* y en su parte Resolutiva estableció:

“(...) Artículo 1. Documentos. Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.

3.. (...)”

Con lo anteriormente expuesto, se puede concluir que la norma establece quienes pueden ser titulares de las modificaciones de licencias y cuáles son los documentos que deben acompañar las solicitudes. Así las cosas, para el caso en estudio y de acuerdo con lo registrado en el certificado de libertad obrante en el expediente de la Curaduría Urbana No 3, no existe impedimento para la solicitud.

Ahora bien, se es pertinente aclarar que el otorgamiento de licencia o modificación de licencia no determina la titularidad del derecho sobre el inmueble, por lo cual, se cita el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015:

“(…) De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. (negrilla fuera de texto)

*En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano.
(…)”*

De acuerdo con lo anterior, se tiene que: i) la licencia y sus modificaciones recae sobre los predios, no sobre los titulares, ii) El titular de la licencia y sus modificaciones, es quien figure como propietario en el certificado de libertad y tradición, por lo cual se dio cumplimiento por la Curadora Urbana No 3 con lo estipulado en la norma. Ahora bien, como la misma norma lo establece, si a bien lo considera el nuevo titular de la licencia puede solicitar la actualización ante el curador, de su derecho como titular.

5.2. TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE

La información allegada por la quejosa, supone una situación que presuntamente limite la posibilidad de dar ejecución al proyecto Salitre Living, ya que presuntamente se vulnera la voluntad testamentaria del señor José Joaquín Vargas Escobar.

Por tal motivo, se es pertinente realizar estudio de títulos al certificado de tradición y libertad No. 50C-204892 del inmueble ubicado en la dirección AK 60 No 66-55 donde se evidencian 4:

ANOTACIÓN	NATURALEZA DEL ACTO	TITULO	TRADENTE	ADQUIRENTE
1	918 DIVISION MATERIAL	Escritura 003 del 01-01-2019 Notaria 72 de Bogotá D.C. .	N/A	PROMOTORA EQUILATERO
2	214 LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALIA	Oficio 19EE22533 del 22 -05-2019 de Catastro Distrital- de Bogotá D.C.	Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.	N/A
3	CANCELACION DE LA ANTORACIÓN 2	Oficio 20EE36756 del 20-10-2020 de Catastro Distrital- de Bogotá D.C	Catastro Distrital- de Bogotá D.C	N/A
4	189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL	Escritura 6038 del 29 -12-2020 de la Notaria 72 de Bogotá D.C.	PROMOTORA EQUILATERO S.A.S.	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SALITRE LIVING

De acuerdo con la tradición descrita en las anotaciones del certificado de tradición y libertad del inmueble no se evidencia afectación al patrimonio, que limite la posibilidad de desarrollar el proyecto Salitre Living ubicado en la dirección AK 60 No 66-55.

Ahora bien, para absolver la afirmación de la quejosa donde indica que se trata de un bien fiscal, se es pertinente traer a colación la definición detallada en la sentencia 21699 de 2012 del Consejo de Estado:

Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos³⁴; estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación.

Al verificar la tradición del inmueble no se evidencia afectación directa en la cual se registre como anotación como bien de uso fiscal, en consecuencia, la afirmación detallada pro la quejosa no permite dilucidar la situación manifestada.

De acuerdo con el estudio referido se evidencio que el procedimiento efectuado dentro de la radicación expediente No. **11001-3-21-0908** del 16 de julio de 2021 y la resolución No. **11001-3-22-0493** de fecha 02 de marzo de 2022 por consecuencia la Resolución con la cual se aprobó la Modificación de Licencia de Construcción (vigente) expedida por la Curadora Urbana No 3 Ana María Cadena Tobón; **SE AJUSTA** a lo exigido por la normatividad legal al momento de su solicitud cumpliendo con los procedimientos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y sus correspondientes modificaciones.

6. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al ciudadano **MARGARETH ALEXANDRA PEÑA VARGAS** informando el resultado del estudio jurídico y decisiones adoptadas por los comisionados
2. Cerrar el caso 2140

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2. CASO No. 2207

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Carolina Ortega Robayo – Representante Legal del Centro Comercial Galerías.
RADICADO:	1-2022-5975 del 17 de febrero de 2022.
CURADORA:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3
SOLICITUD:	11001-3-21-1901 del 22 de noviembre de 2021

TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción
LICENCIA:	Resolución de Desistimiento No. 11001-3-22-1075 del 09 de mayo de 2022.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total.
PROYECTO:	CENTRO COMERCIAL GALERÍAS
USO:	Vivienda No VIS, Comercio y Servicios
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 24 53 41 / 45 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Urbanización Hipódromo de Bogotá
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 621 de 2006 y 080 de 2016
UPZ:	UPZ 100 Galerías – Localidad de Teusaquillo

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado 1-2022-5975 del 17 de febrero de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación traslada a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, la petición de la señora Carolina Ortega Robayo, representante legal del Centro Comercial Galerías, en el cual solicita: “... *hemos solicitado que en el acta de observaciones que se expida en el trámite de referencia, se formulen como requisitos indispensables para continuar con el trámite, el consentimiento del titular del derecho de dominio del lote D, en este caso el Centro Comercial, el estudio de tráfico y el plan de implantación*”.

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (22 de noviembre de 2021), se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ No. 100 – Galerías mediante el Decreto Distrital 621 del 29 de diciembre de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 6, Subsectores de Usos y Edificabilidad Únicos, en Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Grandes Superficies Comerciales, Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el estudio son las contenidas en los Decretos 621 de 2006 (UPZ 100 – Galerías) y 080 de 2016 común a todas las UPZ.

4. ASPECTOS DEL ANALISIS

4.1. EN CUANTO A LA RESOLUCIÓN DE DESISTIMIENTO:

El Decreto 1783 de 2021 que modificó el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.2.4, señala respecto del acta de observaciones, lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia, el cual, salvo renuncia expresa, se reanuda el día hábil siguiente al vencimiento del término máximo con el que cuenta el solicitante para dar respuesta al acta de observaciones. El lapso de tiempo entre la

expedición del Acta de observaciones y la comunicación de la misma, no será contabilizado dentro del término que la curaduría tiene para pronunciarse.

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

De otro lado el mismo Decreto 1077 de 2015, en el artículo 2.2.6.1.2.3.4, indica en cuanto al desistimiento de solicitudes de licencia:

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

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

En ese sentido, una vez revisado el expediente, se encontró:

- El 31 de enero de 2022, se expide el Acta de Observaciones y Correcciones, recibida por el interesado el día 03 de febrero de 2022.
- Con escrito del 03 de marzo de 2022, los interesados solicitaron ampliación del plazo para cumplir con el Acta de Observaciones y Correcciones; concedido por la Curaduría Urbana mediante oficio de la misma fecha, aclarando que el plazo vencía el 05 de mayo de 2022.
- El 01 de abril de 2022, los interesados solicitaron la suspensión de términos del expediente, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 304 de 2022.
- La Curaduría Urbana, el 05 de abril de 2022 mediante la Resolución No. 11001-3-22-0818 concedió la suspensión de términos hasta el 30 de abril de 2022.
- El 28 de abril de 2022, los interesados en el trámite allegaron los documentos de soporte y la respuesta al Acta de Observaciones y Correcciones.
- El 05 de mayo de 2022, los interesados solicitaron una nueva suspensión de términos del expediente de conformidad con la Resolución 666 de 2022.
- La Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, mediante la Resolución No. 11001-3-22-1075 del 9 de mayo de 2022, declara desistida la solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, para el predio de la AK 24 53 41 / 45 (Actual) y ordena archivar el expediente.

Según la Resolución de desistimiento, la Curaduría urbana basa su decisión en el incumplimiento de los siguientes puntos del acta de observaciones:

Arquitectónicos

“3. Aclarar usos propuestos y según esto cumplir con las condiciones señaladas por la ficha reglamentaria.

4. Especificar uso, m2 y escala en locales del proyecto”.

Estructurales

“4.2. Clasificar todas y cada una de las áreas de la edificación de acuerdo al Grupo de Uso (K.2 NSR-10), establecer el número de personas de acuerdo con la carga de ocupación (Tabla K.3.3-1) NSR-10).

5.1. Anexar diseño de los elementos no estructurales vs espectro sísmico, indicar el grupo de importancia de la edificación y el grado de desempeño de los elementos no estructurales.

6.1. Se debe indicar los requisitos de protección contra el fuego de edificaciones y las especificaciones mínimas que deben cumplir los elementos estructurales y los materiales utilizados con el propósito de proteger contra el juego los elementos estructurales, los acabados y las vías de evacuación”.

Así las cosas, una vez cumplido el término señalado por la norma para el cumplimiento del acta de observaciones y correcciones y revisado el proyecto por la curaduría, junto con la documentación allegada en el acta; era viable el desistimiento del trámite, de acuerdo con los argumentos esgrimidos por la Curaduría Urbana No. 3 en su Resolución, ya que no se había definido un aspecto tan importante como los usos, lo cual puede determinar condiciones especiales para el proyecto de conformidad con las exigencias de la norma.

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. RESPECTO DEL ACTA DE OBSERVACIONES:

Respecto de las inquietudes señaladas por la quejosa en su escrito: *“...se formulen como requisitos indispensables para continuar con el trámite, el consentimiento del titular del derecho de dominio del lote D, en este caso el Centro Comercial, el estudio de tráfico y el plan de implantación”*, es pertinente aclarar los siguientes aspectos:

5.2. DEL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR DEL DERECHO:

Es preciso traer a colación lo preceptuado en el Decreto 1077 de 2015 que en su Artículo 2.2.6.1.2.1.5 respecto de los Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, reza:

“Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como, solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.

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

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

PARÁGRAFO 1. Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

PARÁGRAFO 2 Los operadores o administradores de los parques cementerios podrán ser titulares y presentar la solicitud de licencias urbanísticas sin la participación de los propietarios de tumbas o nichos que se localicen dentro de su ámbito de aplicación, y sin necesidad de aportar las matrículas inmobiliarias que se hayan creado para cada uno de estos, siempre y cuando no se intervengan dichos nichos o tumbas y dentro de los cinco (5) días siguientes a que se realice la solicitud respectiva, efectúen y acrediten el procedimiento establecido en el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del presente decreto. (Negrilla fuera del texto)”

De la cual se extrae que pueden ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, los titulares de derechos reales principales, propietarios de derecho de dominio a título de fiducia y fideicomitentes, así como las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 11 de la Ley 9ª de 1989:

“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.”

En conclusión, quien ostenta la calidad de titular del derecho para solicitar una licencia, se desprende de la relación jurídica que tiene el solicitante de la misma, el cual puede ser persona natural o persona jurídica, que acredite su titularidad o posesión de forma suficiente sobre el inmueble del cual versa la solicitud.

5.3. DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN Y ESTUDIO DE TRÁNSITO:

El Decreto Distrital 1119 de 2000, en su artículo 1 define:

“ARTÍCULO 1. DEFINICIÓN Y OBJETO

Los planes de implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación del comercio metropolitano y del comercio urbano, las dotaciones de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje.

El plan de implantación tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos contemplados en el presente artículo.

Así mismo el Decreto Distrital 132 de 2017, que modificó el Decreto 1119 de 2000, en su artículo 2 establece:

“ARTÍCULO 2º. Se deberá obtener la aprobación previa de un plan de implantación para desarrollar los usos clasificados como compatibles por las normas anteriores al Decreto 619 de

2000, en predios ubicados en urbanizaciones ya desarrolladas y en predios no desarrollados que tengan un área menor a diez (10) hectáreas de área neta urbanizable, cuando se pretenda desarrollar los usos referidos en el Artículo 1° del presente Decreto.

PARÁGRAFO. Las áreas nuevas y/o ampliaciones de comercio con área de ventas de más de 2.000 M2, así como las intervenciones con licencia(s) de ampliación sucesiva(s) que sumen estas áreas, en usos clasificados como compatibles por las normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000, requieren de Plan de Implantación.

Se entiende por área de ventas, el área construida definida en el Glosario anexo al Decreto Distrital 190 de 2004". (Sublineas fuera de texto).

El Decreto Distrital 079 de 2015, mediante el cual se adicionó el párrafo 4 del artículo 6 del Decreto 1119 de 2000, señala:

“ARTÍCULO 6°. ETAPA DE FORMULACIÓN

La etapa de formulación tiene por objeto el estudio y la decisión sobre la adopción de la propuesta, las acciones y las actuaciones urbanísticas para el o los predios objetos del plan de implantación.

En esta etapa el interesado deberá presentar los siguiente:

(...)

PARÁGRAFO 4. Cuando la Secretaría Distrital de Planeación, identifique en la etapa de consulta preliminar que un uso dotacional no genera impactos urbanísticos significativos en la estructura urbana de la ciudad, podrá expedir el acto administrativo de adopción, determinando únicamente, las normas que regirán al predio o predios objeto del plan, así como la obligación de obtener la licencia respectiva.

En estos casos, el solicitante deberá presentar como mínimo los siguientes documentos para surtir la etapa de formulación:

1. La formulación del Plan de Implantación, con los respectivos documentos y la planimetría, en los que se suministre:

a. La descripción general del proyecto, incluyendo el plan de ocupación, especificación de los usos y servicios complementarios, la volumetría, las alturas y la disposición de áreas finales, dimensionando antejardines y aislamientos.

b. El programa de áreas y usos.

c. Los índices de ocupación y construcción.

2. Documentos anexos:

a. Los folios de matrícula inmobiliaria de los predios materia del Plan, expedidos con anterioridad no superior a 30 días calendario desde la fecha de la solicitud.

b. El certificado de existencia y representación legal expedido con anterioridad no superior a 30 días calendario desde la fecha de la solicitud, cuando se trata de personas jurídicas.

En el evento de requerirse Estudio de Tránsito, el trámite podrá realizarse con posterioridad a la adopción del Plan, en los términos del artículo 101 de la Ley 769 de 2002 y el Decreto Distrital 596 de 2007. (Sublineas y negrillas fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que, como lo indicó la curaduría en el acta de observaciones y correcciones, debían definirse los usos propuestos, su área y escala, con el fin de dar cumplimiento a las

exigencias de la norma; dentro de las cuales cabe la posibilidad de un plan de implantación y un estudio de tránsito.

5.4. EN CUANTO AL INCUMPLIMIENTO DEL ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES:

De acuerdo con el numeral anterior, los solicitantes presentaron el día 28 de abril de 2022, los documentos para complementar la documentación solicitada en el acta de observaciones, aun así, el día 05 de mayo mediante el radicado de correspondencia No. 005775, los solicitantes, realizaron una nueva petición de suspensión de los términos del expediente de acuerdo con la Resolución 666 de 2022.

Petición que una vez verificada por la Curaduría Urbana No. 03 de Bogotá D.C., la Arq. Ana María Cadena Tobón, mediante la Resolución No. 11001-3-22-1075 del 9 de mayo de 2022, declara desistida la solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, para el predio de la AK 24 53 41 / 45 (Actual) y ordena archivar el expediente; argumentando lo siguiente:

“Que el 5 de Mayo de 2022, los interesados solicitaron nuevamente la suspensión del expediente, pero este Despacho determinó que no era viable esta solicitud, ya que una vez agotados los términos para radicar y revisada la documentación aportada y efectuado su estudio técnico de orden arquitectónico, estructural y jurídico frente a las normas aplicables, así como sobre los requerimientos a cumplirse, este Despacho determinó que no hay cumplimiento a las observaciones arquitectónicas Nos. 3 y 4 y de las observaciones estructurales las Nos. 4.2 – 5.1 – 6.1”

En tal sentido los solicitantes, NO cumplieron con los requerimientos establecidos en el acta de observaciones, por lo cual la Curaduría Urbana No. 03, mediante la Resolución No. 11001-3-22-1075 del 9 de mayo de 2022, debe aplicar lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica lo siguiente:

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

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

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

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la expedición de la Resolución No. **11001-3-22-1075 del 098 de mayo de 2022**, mediante la cual resuelve desistir el trámite de la solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. 11001-3-21-1901 del 22 de noviembre de 2022, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, Carolina Ortega Robayo – Representante Legal del Centro Comercial Galerías.
2. Cerrar el caso 2207.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.3. CASO 2213

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Hernando Groot Sáenz
RADICADO:	1-2022-8116
EX CURADOR:	Arq. Adriana López Moncayo- Curador Urbano No. 5
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-5-21-1203 25 de octubre del 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Cl 137 76 A-05 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 699 del 2009 y 190 del 2004
UPZ:	24, Niza – Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

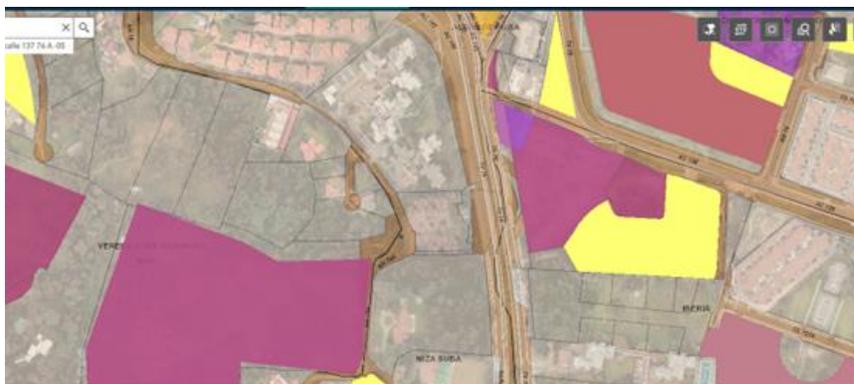
La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2022-8116 el ciudadano Hernando Groot solicita se estudie el trámite de expedición de licencia presentado ante la curaduría urbana número Cinco (5) respecto al predio identificado en la nomenclatura urbana Calle 137 76A-05 (Radicado 11001-5-21-1203 de 25 de octubre de 2021)

3. HECHOS

- El 25 de octubre del 2021, se solicita en la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Adriana López Moncayo para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total para el predio ubicado en la CL 137 76A -5 (Actual), bajo radicación No. 1001-5-21-1203
- El 16 de diciembre del 2021, se emite el acta de observaciones por parte de la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Adriana López Moncayo, para el predio ubicado en la Cl 137 76A- 05
- El 13 de abril del 2022, se le informa al señor Hernando Groot Saenz que de acuerdo con su solicitud ha sido constituido como parte en el expediente No. 11001-5-21-1203
- El 23 de junio de 2022, el Curador Urbano No.5 (P) Arq. Margarita Casanova Ruiz Acepta el desistimiento y ordena el archivo del expediente 11001-5-21-1203

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACION



Calle 137 76 A-05 Localización SINUPOT

4.2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en CI 137 76 A-05 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 699 del 2009 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, Niza, ubicada en la localidad de Suba y 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en la UPZ 24, en Área de Actividad residencial, Tratamiento de consolidación urbanística.

5. ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

ARGUMENTO: “(...) 1. ¿Amparándose en el decreto 190 de 2018, es factible expedir licencia de construcción de un proyecto con las características descritas a continuación?

2. ¿El predio materia de esta solicitud se considera urbanizado?

3. Puede una curaduría darle trámite y emitir acta de observaciones a un proyecto sin percatarse de los siguientes puntos:

3.1 Área precisa?

3.2 Linderos definidos?

3.3 Topografía dudosa?

3.4 Disponibilidad de servicios?

3.5 No se respeta el perfil de la Vía V-7 E en forma clara?

3.6 Afectaciones al espacio público?

3.7 Alturas en relación con el nivel de la vía?

4.5. ¿Puede una curaduría dar trámite a una solicitud sin tener el plano definitivo de la urbanización?

6. ¿La valla publicitaria donde anuncian el proyecto debe coincidir con los planos radicados?

las curvas de nivel de lo presentado en la curaduría deben ser Iguales a las consignadas en los planos topográficos aprobados? (...)”

En virtud de lo anterior el equipo técnico de la comisión evidencio lo siguiente:

- **El 16 de diciembre del 2021**, se emite el acta de observaciones por parte de la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Adriana López Moncayo, para el predio ubicado en la CI 137 76A- 05, donde se solicita la corrección de aspectos arquitectónicos, de ingeniería y jurídicos

¿El predio materia de esta solicitud se considera urbanizado?

La AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PALOS VERDES fue aprobada mediante la Resolución No. 260 del 12/03/1993, emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital- DADP (hoy secretaria Distrital de Planeación), la cual adopta los planos topográficos y urbanísticos No. S.297/1-1, S.297/1-2 y S.297/4-1. Posteriormente con la Resolución No. 872 del 10/09/1996 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se modifica el proyecto urbanístico AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PLAOS VERDES y adopta el plano urbanístico No. S.297/4-02

¿Puede una curaduría darle trámite y emitir acta de observaciones a un proyecto sin percatarse de los siguientes puntos: área, linderos, topografía, etc.?

De acuerdo con la consulta manifestada por el peticionario, se es pertinente citar el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 que indica lo siguiente:

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

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

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

La norma en cita, determina la forma de radicación en legal y debida forma para la solicitud de licencia y sus modificaciones, en tal sentido, se aclara que lo contemplado en la normatividad contempla lo consultado por el peticionario.

¿Puede una curaduría dar trámite a una solicitud sin tener el plano definitivo de la urbanización?

En lo que respecta a esta consulta del quejoso, se es pertinente citar el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto 1077 de 2015, donde se determina el acta de observaciones:

***ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones.** Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.*

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia, el cual, salvo renuncia expresa, se reanuda el día hábil siguiente al vencimiento del término máximo con el que cuenta el solicitante para dar respuesta al acta de observaciones. El lapso de tiempo entre la expedición del Acta de observaciones y la comunicación de la misma, no será contabilizado dentro del término que la curaduría tiene para pronunciarse.

De acuerdo con lo anterior, el plano de urbanismo puede ser modificado si se solicita alguna observación después de realizada la revisión técnica o si el solicitante así o requiere durante el proceso de aprobación.

Con respecto al área:

Después de revisada la documentación y las boletas de radicación se evidencia que en el acta de observaciones y correcciones emitidas por la Curaduría Urbana en observaciones arquitectónicas mencionan que el área del predio es 1.930 M2. Y solicitan corregir el área libre del proyecto y las áreas de los índices de ocupación y construcción.

Linderos, dimensiones y áreas:

Los linderos especificados en el formulario único nacional radicado son:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDA CON
Norte: Cll 137	21.68 M	Cll 137
Sur: Kr 76 A 135-55 Kr 134 14	42.64 M 6.35 M	Lote 12 Cra 136 A
Oriente: Cra 76	46.04 M	Cra 76
Occidente: Kr 78 136 A-70 Kr 78 136 A-50	27.15 M 29.29M	Lote 05 Lote 04



Dado lo anterior es importante informar que el 23 de junio del 2022 la Curadora Urbana No.5 (P) Arq. Margarita Casanova Ruiz procede ordenar el archivo del expediente de la referencia que contiene la solicitud de licencia de construcción debido a la petición de **DESISTIMIENTO VOLUNTARIO** presentado por el señor **OSCAR JULIO MEJIA TORRES** en calidad de apoderado para el predio ubicado Cl 137 76 A-05. Así las cosas, la Curadora Urbana acepta el desistimiento presentado por el solicitante.

Es importe aclarar que parte de la información no pudo ser verificada debido a que el solicitante retiro la documentación aportada al expediente el día siguiente de ser aprobada la solicitud de desistimiento Voluntario

6. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Arq. Margarita Casanova Ruiz Curadora Urbana No.5 (P) para la resolución 11001-5-22-2075 de 23 de junio de 2022 en relación se encuentran **AJUSTADOS** a las normas vigentes.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al señor Hernando Groot Sáenz informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Cerrar el caso 2213

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.4. CASO 2217

INTERESADO:	Ciudadano anónimo
RADICADO:	1-2022-14908
CURADOR:	Adriana López Moncayo – Ex Curador Urbano 4
SOLICITUD:	SLC 11001-4-19-0604 del 1 de marzo de 2019.
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	11001-4-19-2478 del 26 de julio de 2019, ejecutoriada el 5 de agosto de 2019.
MODALIDADES:	Demolición parcial, Ampliación, Modificación y Cerramiento.
PROYECTO:	Vivienda Unifamiliar – Ciudadela Colsubsidio
USO:	Vivienda Unifamiliar No VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Kra 113 89 F 03
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 190 de 2004, 309 de 2004 y Resolución 418 de 1987
UPZ:	UPZ 72 Bolivia – Localidad de Engativá

1. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Con ocasión de petición de un ciudadano anónimo mediante radicado SDHT 1-2022-14908, en la cual manifiesta “*Quiero denunciar la construcción de una vivienda en el barrio ciudadela Colsubsidio, Cr 113 # 89 casa esquinera que tiene una modificación de estructura, revisando documentos no está permitido cambio de fachada, agregar tercer piso, la casa de al lado se está viendo afectada en la estructura*” y en el marco de las competencias otorgadas a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, la Secretaria Técnica dispuso la apertura del **CASO 2217**, con el objeto de verificar que la Licencia de Construcción para el predio ubicado en a Cr 113 # 89 fue otorgada en legal y debida forma, dando cumplimiento a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

2. HECHOS

1. Con el radicado **SLC 11001-4-19-0604 del 1 de marzo de 2019**, ante la Curaduría Urbana No. 4 se solicita Licencia de Construcción en la modalidad de **DEMOLICION PARCIAL, AMPLIACIÓN, MODIFICACION Y CERRAMIENTO** para el predio urbano estrato 3 ubicado en la Kra 113 89F 03 de la Localidad de Engativá; la cual quedo radicada en legal y debida forma.

2. Mediante el acto administrativo **11001-4-19-2478 del 26 de julio de 2019, ejecutoriada el 5 de agosto de 2019**, la Curadora Urbana 4, Adriana López Moncayo concede Licencia de Construcción para la Modificación y Ampliación incrementando el área construida y manteniendo la altura y las siguientes características: Una (1) edificación en dos (2) pisos destinada a una vivienda (NO VIS) con un cupo de estacionamiento para residentes.

3. CONSIDERACIONES

3.1. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

3.2. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (1 de mayo de 2021), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 72 – BOLIVIA mediante el Decreto Distrital 309 de 2004, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 2, Subsectores de Usos II y Edificabilidad A, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística.

De acuerdo con la tabla de consolidación urbanística contenida en la UPZ 72, Bolivia, el predio se ubica en la Urbanización “Ciudadela Colsubsidio”, razón por la cual le aplican las normas específicas aprobadas mediante la Resolución 418 de 1987 “Por el cual se aprueba el proyecto general de la Urbanización CIUDADELA COLSUBSIDIO, se establecen sus normas, se concede licencia, se determina el plazo de ejecución de obras de urbanismo y obras de saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”.

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), 309 de 2004, reglamentario de la UPZ 72 – Bolivia, Resolución 418 del 9 de septiembre de 1987 Reglamentario de la Urbanización “CIUDADELA COLSUBSIDIO”.

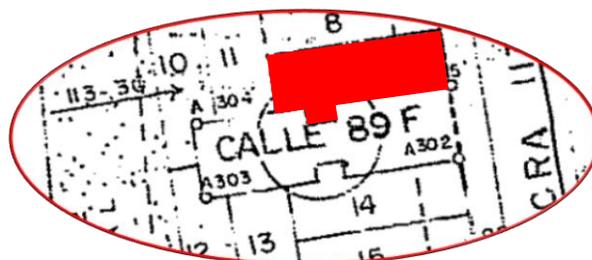
4. ANALISIS

4.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

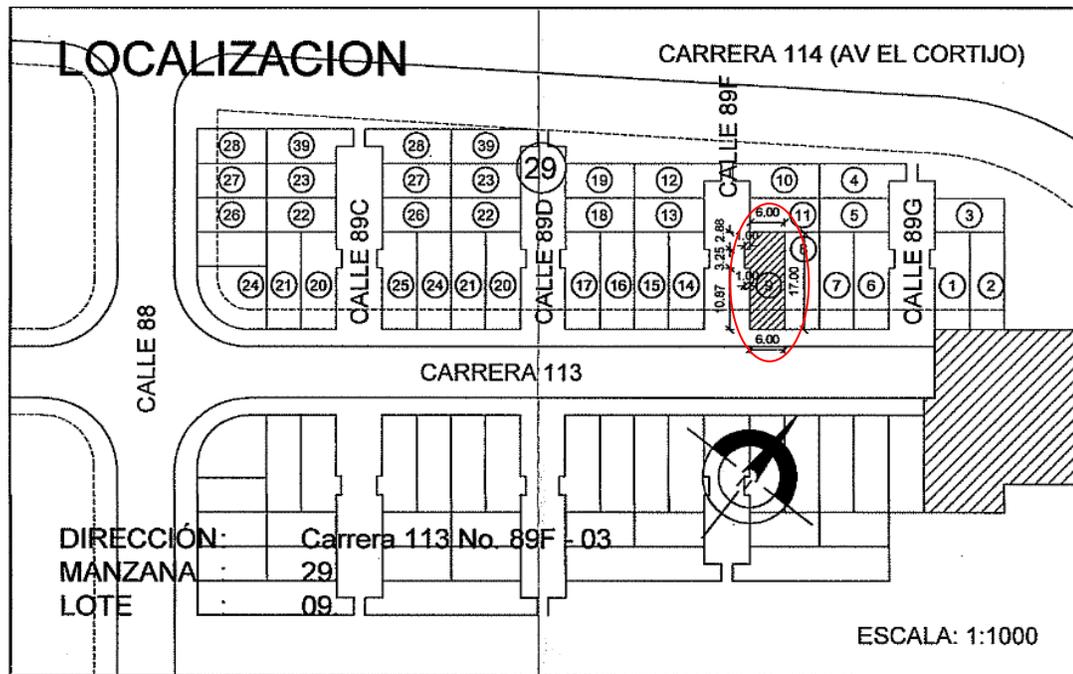
4.1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR NO VIS – CIUDADELA COLSUBSIDIOO – LC 11001-4-19-2478

ITEM	SEGÚN LA NORMA (Res. 418 de 1987)	APROBADO EN LICENCIA 11001-4-19-2478 - 26/07/ 2019	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	UPZ 72, BOLIVIA	UPZ 72, BOLIVIA	SI
Sector Normativo	2 – II - A	2 – II – A	
Tratamiento	Consolidación Modalidad Urbanística	Consolidación Modalidad Urbanística	
Área de Actividad	Residencial, Zona Residencial Neta	Residencial, Zona Residencial Neta	
USOS			
Usos	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar No VIS	SI
EDIFICABILIDAD			
Altura	Máximo en pisos = 2 pisos	Máximo en pisos = 2 pisos	SI
Antejardín	Para viviendas Rango 1 (De 1 a 3 pisos) = 3,50 metros	Para viviendas Rango 1 (De 1 a 3 pisos) = 3,50 metros	SI
Tipología Edificatoria	Continua	Continua	SI
Aislamientos	Lateral	No se exige	SI
	Posterior	De 3,00 metros	SI
Voladizo	Sobre vías vehiculares = 0,80 m.	Por KR 113 D = 0,80 metros	SI
ESTACIONAMIENTOS			
Estacionamientos	Privados	1 cupo	SI

Del estudio anterior se infiere que la Licencia de Construcción expedida, mantiene concordancia entre el texto de la misma y los planos aprobados por la Ex-Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo para la SLC 11001-4-19-0604 del 1 de marzo de 2019, resuelta con la Licencia de Construcción **LC 11001-4-19-2478 del 26 de julio de 2019**; por lo que el proyecto en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTAN** a la norma.



Imágenes tomadas del Plano E 123/4-14 – Urbanización Ciudadela Colsubsidio



Imágenes tomadas del Plano A-001

5. ACTA DE OBSERVACIONES

5.1. OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS

5.1.1.NSR-10

- a. Teniendo en cuenta que según numeral K.3.8.2.7 de la NSR-10, el piso a ambos lados de cualquier puerta de salida o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos igual al ancho de la puerta, identificar los cambios de nivel cumpliendo esta condición.

Respecto a esta observación, el numeral K.3.8.2.7 de la NSR-10, hace referencia a “*Nivel del piso — El piso a ambos lados de cualquier puerta de salida o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos igual al ancho de la puerta*”, en este sentido podemos verificar que la salida de evacuación por el costado lateral sobre la calle 89F, en la cual está cumpliendo con los niveles de pisos.

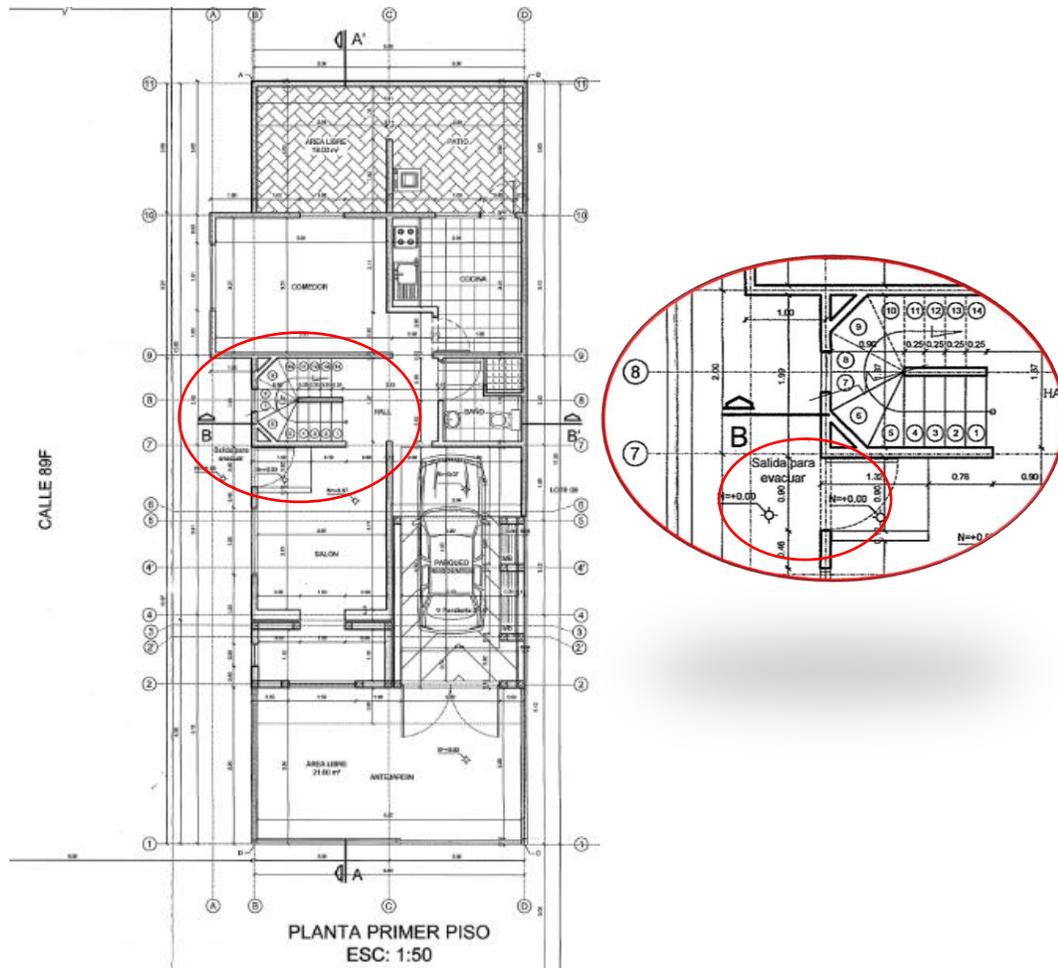
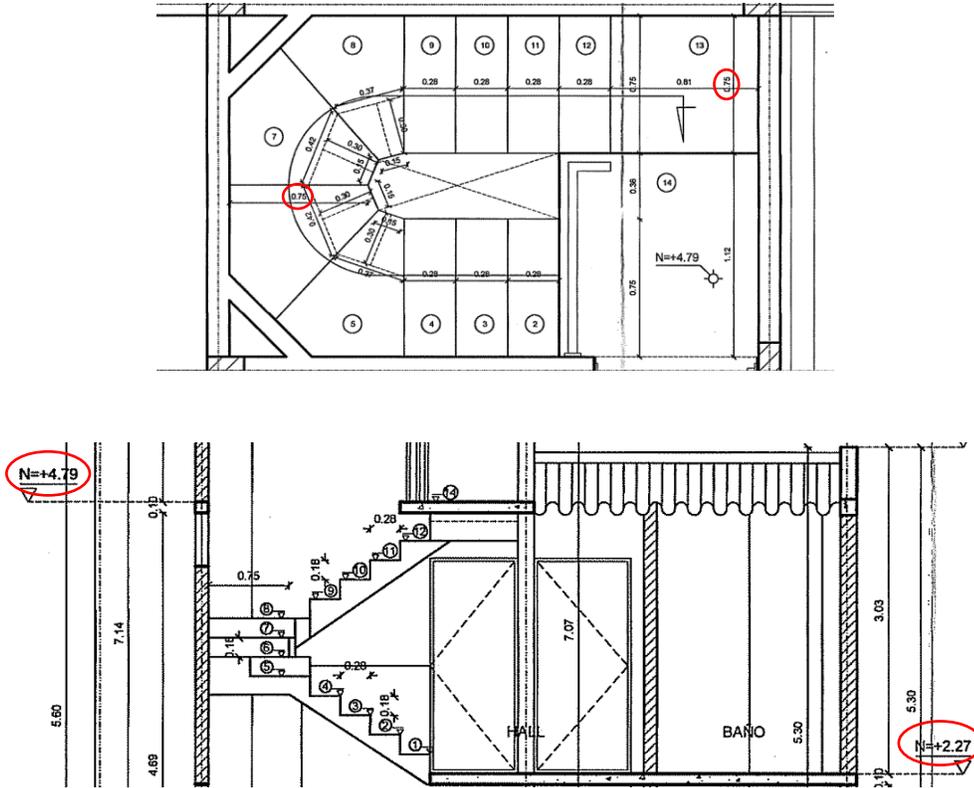


Imagen tomada del plano A-001

- b. Se debe garantizar una circulación paralela al estacionamiento de 0.90 mts teniendo en cuenta que en ese espacio se encuentra la salida para evacuar.
Respecto a esta observación, ya no aplica ya que el proyecto modificó la salida para evacuar para el costado de la casa contra la calle 89F.
- c. La escalera no es objeto de modificación. Ajustar la indicación en planos de áreas intervenidas o en caso de ser modificada de acuerdo al numeral K.3.8.3.5 las escaleras en abanico solo se permiten dentro de la unidad de vivienda y la profundidad de la huella en su punto mas angosto no debe ser menor a 0.15 mts y la profundidad de la huella en su punto ubicado a 0.30 mts del borde mas angosto del escalón no debe ser menor a 0.28 mts. Ajustar.

La escalera original de la vivienda existente no es objeto de modificación, sin embargo, el proyecto diseña una escalera para llegar a la terraza de mantenimiento, la cual cumple con los requisitos exigidos en K.3.8.3.5, el cual expresa: *“Descansos — Todo descanso debe tener una dimensión mínima, medida en la dirección del movimiento, igual al ancho de la escalera, pero tal dimensión no necesita exceder de 1.20 m. La diferencia de nivel entre dos descansos o entre un descanso y un nivel de piso, debe ser inferior a 2.40 m en sitios de reunión y edificaciones institucionales; en todos los demás casos esta diferencia de nivel debe ser inferior a 3.50 m”*, como se puede evidenciar en las imágenes a continuación, los parámetros contemplados en el título K.3.8.3.5 son acatados en la licencia estudiada.

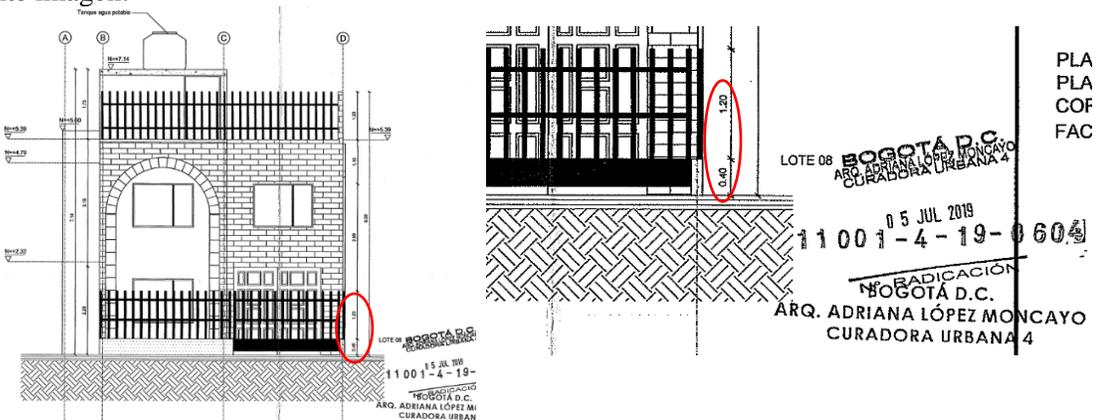


Imágenes tomadas del Plano A-003

5.1.2.CERRAMIENTO

- a. El cerramiento de antejardín se permite según Decreto 190 de 2004, Artículo 270 con las siguientes características: 1.20 Mts de altura con 90% de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0.40 Mts.

Al respecto del cerramiento, se puede evidenciar en los planos arquitectónicos, establece un zócalo de 0.40m y un cerramiento de 1.20m, dando cumplimiento al Decreto 190 de 2004, esto se puede evidenciar en la siguiente imagen:

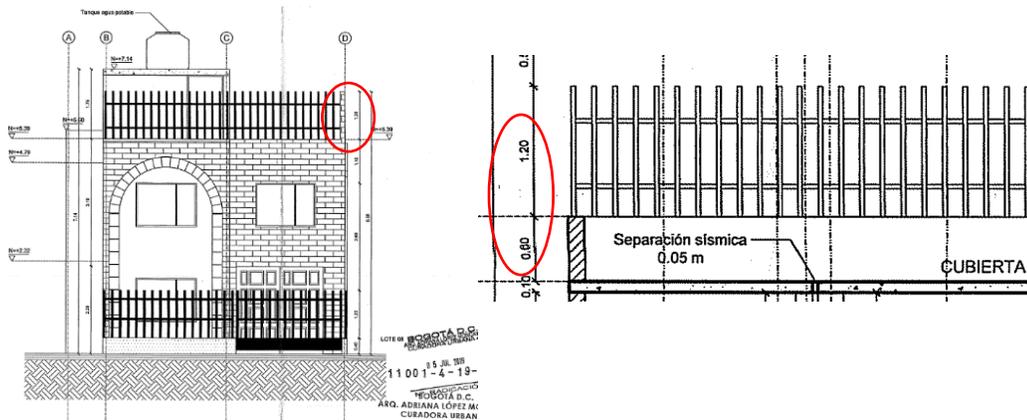


Imágenes tomadas del Plano A-002

- b. Según Artículo 32 del Decreto 736 de 1993 el cerramiento en pisos superiores debe ser con antepechos de 0.60 metros de altura máxima y a partir de estos, elementos de protección en

materiales que permitan transparencia total, hasta alcanzar una altura de 1.20 metros como máximo y contra predios vecinos se debe levantar cerramiento en el lindero con muro tratado en materiales de fachada, altura máxima de 1.80 metros y con chaflán contra la fachada que dé al espacio público.

Al respecto del cerramiento, podemos constatar que se establece un antepecho de 0.60m, cerramiento en reja en la terraza de mantenimiento de 1.20m de altura y un muro contra vecinos de la misma altura, dando cumplimiento al Decreto 736 de 1993, esto se puede evidenciar en la siguiente imagen:



Imágenes tomadas del Plano A-002

5.1.3.DIBUJO

- a. En las plantas indicar los linderos por todos los costados e incluyendo la saliente de acuerdo a lo indicado en la Escritura Pública.

Al respecto, podemos evidenciar que en los planos A-001 y A-002, están especificados los linderos del predio, así como un mapa de la localización donde se puede apreciar los vecinos colindantes del predio.

- b. Acotar el estacionamiento e indicar su destinación (residentes), teniendo en cuenta que las dimensiones mínimas son 2.20 x 4.50 Mts.

Al respecto, podemos evidenciar que en el plano A-001, están especificadas las dimensiones para el estacionamiento, como se puede apreciar en la imagen a continuación.

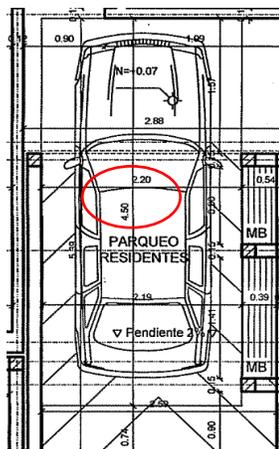
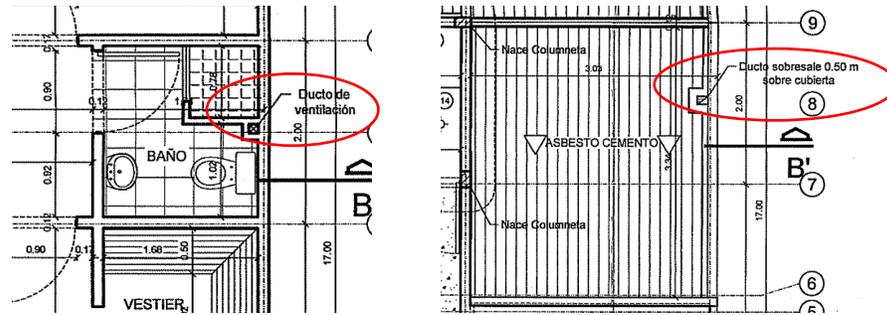


Imagen tomada del Plano A-001

- c. El baño planteado en el segundo piso debe registrar sistema de ventilación.

Al respecto, podemos evidenciar que en los planos A-001 y A-002, está especificado el sistema de ventilación para el baño planteado, como se puede apreciar en la imagen a continuación.



Imágenes tomadas del Plano A-001 y A-002

- d. Acotar el aislamiento posterior hasta el lindero del predio e identificarlo así en los planos.

Al respecto, podemos evidenciar que en el plano A-001, está especificado el aislamiento posterior, como se puede apreciar en la imagen a continuación.

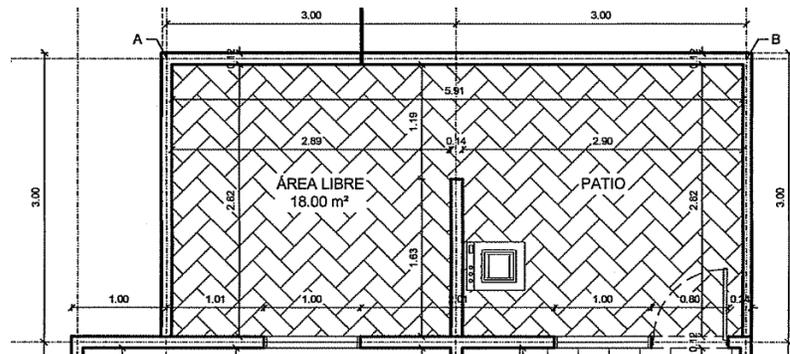


Imagen tomada del Plano A-001

- e. El cuadro de estacionamientos corregir la exigencia. Esta es Residentes 1 x 4 viviendas y Visitantes 1 x 15 viviendas.

Al respecto, podemos evidenciar que en el plano A-003, está especificado el cuadro de estacionamientos con sus respectivas exigencias, como se puede apreciar en la imagen a continuación.

CUADRO RESUMEN ESTACIONAMIENTOS				
CUADRO GENERADOR DE ESTACIONAMIENTOS				
SECTOR DEMANDA C				
VIVIENDA				
UNIDADES DE VIVIENDA	ESTACIONAMIENTOS			
	RESIDENTES (1 x 4 VIVIENDAS)		VISITANTES (1 x 15 VIVIENDAS)	
	EXIGIDO (UNID)	PLANTEADO (UNID)	EXIGIDO (UNID)	PLANTEADO (UNID)
1	0	1	0	0

Imagen tomada del Plano A-003

- f. Incluir el área de remate del punto fijo dentro del cuadro de áreas y registrar el Acto Administrativo de gestión anterior.

Al respecto, podemos evidenciar que en el plano A-004, está especificado en el cuadro de áreas el área de remate de punto fijo, como se puede apreciar en la imagen a continuación.

CUADRO DE AREAS INTERVENIDAS				
	GESTIÓN ANTERIOR LIC 863 DE 9 JUNIO DE 1988	ÁREA MODIFICADA	ÁREA AMPLIADA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
AREA DEL LOTE	105.00 m ²			
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	45.88 m ²	0.00 m ²	19.52 m ²	65.40 m ²
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	35.00 m ²	28.37 m ²	35.24 m ²	70.24 m ²
<u>AREA CONSTRUIDA PUNTO FIJO</u>			5.17 m ²	5.17 m ²
TOTAL	81.00 m ²	28.37 m ²	59.93 m ²	140.81 m ²

Imagen tomada del Plano A-004

- g. Verificar concordancia en el dibujo entre plantas, cortes y fachadas.

Al respecto, podemos evidenciar que en los planos, cortes y fachadas existe concordancia.

- h. Indicar en el rótulo que el Ingeniero Nelson Alfonso actúa en calidad de Diseñador de Elementos No Estructurales.

Al respecto, podemos evidenciar que, en el rótulo de los planos, se encuentra acreditado el Ingeniero Nelson Alfonso Díaz como Constructor y Diseñador de Elementos No Estructurales.

5.1.4.RETIE

En el acta de observaciones, solicita aportar certificación sobre el cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en las Normas RETIE de Codensa, la cual debe estar suscrita por el constructor responsable, a esta observación, se evidencia el cumplimiento de acuerdo a la imagen mostrada a continuación:

Bogotá, D.C, Mayo 27 de 2019

Señores:

CURADURIA URBANA 4

REF: Certificación RETIE*

Respetados Señores

Por medio de la presente, certifico que conozco el reglamento **RETIE** y que el predio ubicado en la **Carrera 113 No. 89 F - 03**, cumple con las normas sobre distancias mínimas de seguridad a redes de energía, establecidas en el reglamento **RETIE**.

Por lo anterior, exoneró a la curaduría 4 de cualquier responsabilidad.

*La presente certificación se expide en los términos del inciso 2 del Art. 13 del anexo general del RETIE adoptado por el Art 1 de la resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía.

BOGOTÁ D.C.
ABO. ADRIANA LOPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 4

05 JUL 2019

11001-4-19-0604

N° RADICACIÓN

Cordialmente,

Ing. Nelson Alonso D.

T.P.No.25202-60061CND

Imagen tomada del Expediente 11001-4-19-0604

5.2. OBSERVACIONES DE INGENIERIA

5.2.1. PLANOS ESTRUCTURALES

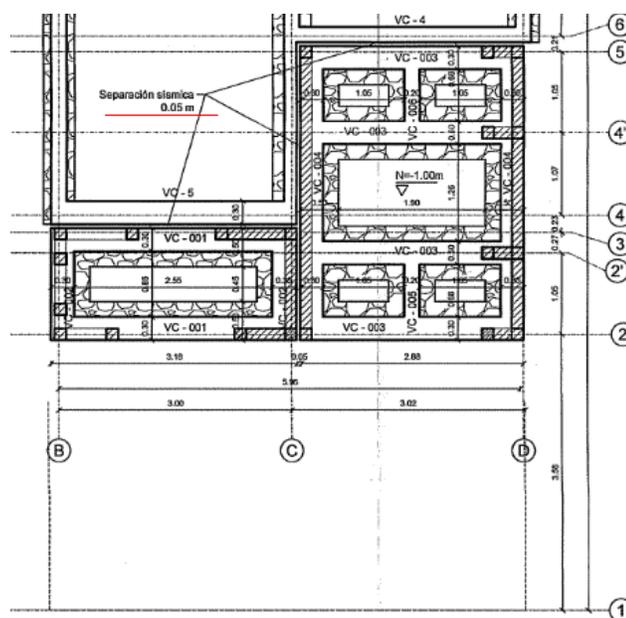
- a. En el proyecto estructural se deberán tener en cuenta todos los requerimientos del proyecto arquitectónico y realizar los ajustes correspondientes, el cual deberá tener total concordancia.

Al respecto, podemos evidenciar que en los planos arquitectónicos y estructurales guardan total concordancia entre sí.

- b. Se debe tener en cuenta lo establecido en el título A.10.7 de la NSR-10 (respecto a ampliaciones adosadas), junto con las intervenciones estructurales correspondientes.

Al respecto, de acuerdo con lo establecido en el título A.10.7.1 de la NSR-10 la cual manifiesta: **NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE** — Cuando los índices de sobreesfuerzo y flexibilidad de la estructura existente son menores que la unidad no hay necesidad de intervenir el sistema estructural existente, siempre y cuando la porción nueva de la edificación se separe de la antigua con una junta apropiada de acuerdo con los requisitos del Capítulo A.6 del Reglamento. En este caso la porción nueva debe diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos del

Reglamento para edificaciones nuevas”, se puede evidenciar una junta de separación sísmica de 0.05m entre la construcción antigua y la nueva, desde la cimentación hasta la cubierta (terracea de mantenimiento), por este motivo no hay necesidad de intervenir el sistema estructural existente, lo cual cumple con las exigencias de los títulos A.10.1, A.10.7.3 y A.7.10.4 de la NSR-10. A continuación, se presenta imagen de las juntas de separación sísmica tomada del plano E-001:



PLANTA CIMENTACIÓN [N:+0.00]
ESC. 1:50

Imagen tomada del Plano E-001

- c. En el caso que se requiera adicionar, modificar o remodelar el sistema estructural aprobado, se deberá entregar un informe en el que se desarrollen por completo los pasos definidos en el título A.10 de la NSR-10 y todas las consideraciones básicas plasmadas en dicho título.

Al respecto, de acuerdo al título A.10.1.3.1, el cual expresa: **“Reparaciones y cambios menores** — Se considera que el sistema estructural de la edificación no sufre modificación cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación. En este caso no hay necesidad de llevar a cabo los estudios a que hace referencia el presente Capítulo, con la excepción anotada en A.10.1.3.2”, en consideración a que las reparaciones y cambios son menores y no afectan al sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación, no se requiere llevar a cabo los estudios a que hace referencia el capítulo A.10 de la NSR-10. Además de acuerdo al título A.10.1.3.2, el cual expresa: **“Cambio de uso** — Cuando se modifique el uso de una edificación, aun en los casos que menciona A.10.1.3.1, entendido el cambio de uso como una modificación de acuerdo a normas urbanísticas (de residencial a multifamiliar, de alguno de ellos a comercial, entre otros), así como cambio de uno de los Grupos de Uso descritos en A.2.5.1 a otro superior dentro de ese numeral, deben evaluarse las implicaciones causadas por este cambio de uso, ante cargas verticales, fuerzas horizontales y especialmente ante efectos sísmicos”, debido a que no se cambió el uso de la edificación de acuerdo a las normas urbanísticas, no se debe evaluar las implicaciones causadas por este cambio de uso en las cargas verticales, fuerzas horizontales y efectos sísmicos.

- d. En los detalles estructurales de las columnas se debe tener en cuenta que la altura máxima permitida en título E es de dos pisos.

Al respecto, se evidencia en el plano E-002, que se diseño las columnas para una vivienda de dos pisos con acceso solo para mantenimiento a una placa de cubierta, cumpliendo con lo exigido en el título E de la NSR-10.

- e. Presentar únicamente los detalles de elementos no estructurales que apliquen según el sistema estructural adoptado y el proyecto en particular.

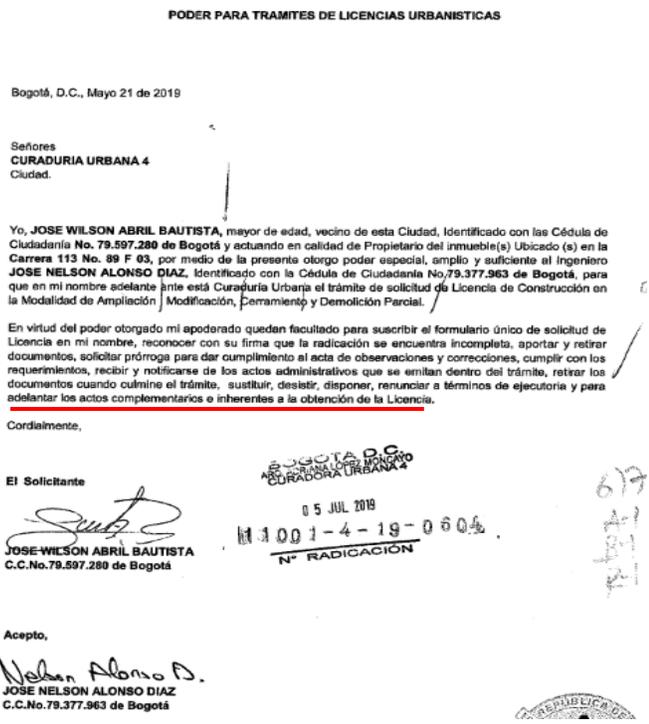
Al respecto, se evidencia en los planos estructurales, que solo se detallan los elementos no estructurales aplicables según el sistema estructural adoptado.

5.3. OBSERVACIONES JURIDICAS

5.3.1.PODER

La observación se refiere a que se debe aportar nuevamente el poder indicando la totalidad de las modalidades de la licencia de construcción que son Ampliación, Modificación, Cerramiento y Demolición parcial.

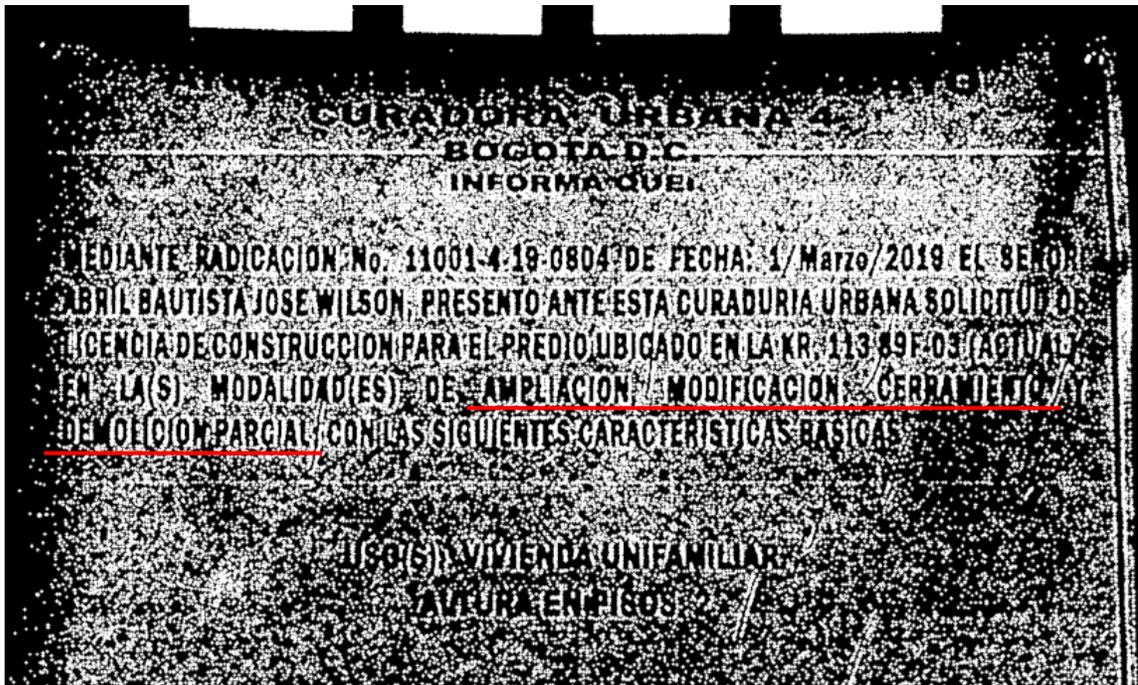
Al respecto, se evidencia el aporte nuevamente del poder para tramitar licencias con las respectivas correcciones, que mostramos a continuación:



5.3.2.VALLA

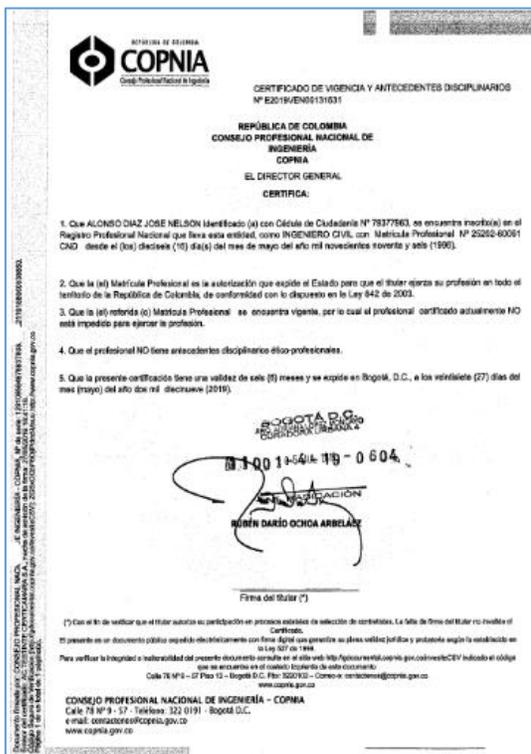
La observación se refiere a que se debe aportar nuevamente las fotografías de la valla indicando la totalidad de las modalidades de la licencia de construcción que son Ampliación, Modificación, Cerramiento y Demolición parcial.

Al respecto, se evidencia el aporte nuevamente de la fotografía de la valla informativa con las respectivas correcciones, que mostramos a continuación:



5.3.3. CERTIFICADO

La observación se refiere a que se debe aportar del Arquitecto Proyectista el certificado del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y del Ingeniero el COPNIA.



Así pues, una vez verificados los planos arquitectónicos aprobados mediante la Licencia de Construcción No. LC 11001-4-19-2478 del 26 de julio de 2019, se observó que el proyecto aprobado **SE AJUSTA** a las disposiciones contenidas en la norma vigente aplicable al momento de la solicitud.

6. CONCLUSIONES

Se concluye por lo anterior, que las actuaciones del Ex Curadora Urbana No. 4 Adriana López Moncayo, relacionadas con la aprobación de la Licencia de Construcción No. **11001-4-19-2478 del 26 de julio de 2019**, ejecutoriada el 5 de agosto de 2019, para la solicitud de Licencia de Construcción **SLC 11001-4-19-0604 del 1 de marzo de 2019**, en la modalidad de Demolición Parcial, Ampliación, Modificación, Cerramiento, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas vigentes aplicables al momento de la solicitud.

7. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, respecto al CASO 2217, al ciudadano anónimo que elevó la petición con radicado SDHT No. 1-2022-14908.
2. Cerrar el caso 2217.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.5. CASO 2221

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Camilo Lee Corradine, Representante Legal Conjunto Bosque del Rosario, Etapas I y II.
RADICADO:	1-2022-16991 del 20 de abril de 2022.
CURADORES:	Adriana López Moncayo - Curadora Urbana No. 3, María Esther Peñaloza Leal - Curadora Urbana No 3 (P) y Germán Moreno Galindo - Curador Urbano No. 2.
SOLICITUDES:	08-3-1496 del 12 de septiembre de 2008, 11-3-2460 del 1 de septiembre de 2011, 12-3-0195 del 26 de enero de 2012 y 13-2-0961 del 19 de marzo de 2013.
TIPOS DE TRÁMITES:	Licencia de Urbanización, Modificación Licencia vigente, Modificación Proyecto Urbanístico y Modificación de Licencia Vigente.
LICENCIAS:	RES 09-3-0052 del 30 de enero de 2009, ML 09-3-0333 del 26 de octubre de 2011, RES 12-3-0139 del 8 de febrero de 2012 y ML 12-3-1169 del 14 de mayo de 2013.
MODALIDADES:	Desarrollo y Modificación proyecto urbanístico y Modificaciones de licencias vigentes.
PROYECTO:	BOSQUE DEL ROSARIO
USO:	Vivienda Multifamiliar No VIS y VIP.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AK 3 52 A 20 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Bosques del Rosario
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 614 de 2006 y 327 de 2004 y Resolución 09-3-0052 de 2009.
UPZ:	UPZ 90 Pardo Rubio – Localidad de Chapinero

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá recibió la solicitud del señor Camilo Lee Corradine, Representante Legal Conjunto Bosque del Rosario, Etapas I y II., bajo el radicado 1-2022-16991 del 20 de abril de 2022 en el cual indica: *“El Conjunto Bosque de Rosario es un proyecto que inicialmente fue planeado en tres etapas, compuesta de un edificio multifamiliar ya construido, la etapa II corresponde a 2 casas ya construidas y la etapa III tiene como disposición realizar vivienda VIP, a la fecha esta última etapa no ha sido construida; sin embargo, el urbanizador informa que podría entregar esta etapa III a los copropietarios como zona verde, por tanto, nos surgen las siguientes inquietudes:*

1. *Cuál es el estado de ejecución de las licencias de construcción y urbanismo adjudicadas al predio Bosque del Rosario.*
2. *Cuáles son las obligaciones del urbanizador.*
3. *Cuál es la obligación del urbanizador de realizar la vivienda VIP, descrita en la tercera etapa.*
4. *Que implicaciones tiene el no completar las obras de la urbanización, al no construir la vivienda VIP.*
5. *Que seguimiento ha realizado la secretaria de hábitat para que el urbanizador cumpla con lo dispuesto en la licencia de construcción. (...).”*

3. HECHOS

1. **El 30 de enero de 2009** mediante la Resolución No. **RES 09-3-0052**, la Arquitecta Adriana López Moncayo ejerciendo como Curadora Urbana No. 3, aprobó el proyecto general para el desarrollo

- urbanístico denominado BOSQUE DEL ROSARIO, ubicado en la KR 3 52 A 20, estableció sus normas, concedió Licencia de Urbanización y fijó las obligaciones a cargo del titular de la Licencia y del urbanizador, adoptando el plano No. CU3-CH11/4-03.
2. Mediante acto administrativo No. **09-3-0333 del 15 de mayo de 2009**, la Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo, concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, en el predio de la KR 3 52 A 20, “... *para la Etapa 1 del proyecto BOSQUES DEL ROSARIO, la cual consta de una edificación en 12 pisos de altura, semisótano y un sótano en terreno inclinado, con destinación del primer piso a estacionamientos y equipamiento comunal, para 44 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS) y una edificación en un piso de altura para portería, con 125 cupos de parqueo privados que incluyen 1 para discapacitados, 14 cupos de parqueo para visitantes que incluyen 2 para discapacitados y 29 bicicleteros. Se autoriza el cerramiento del antejardín con altura máxima de 1,80 metros, según planos...*”.
 3. Mediante la Resolución No. **RES 11-3-0389 del 11 de mayo de 2011**, la Curaduría Urbana No. 3 concede la prórroga de la Licencia 09-3-0333 del 15 de mayo de 2009.
 4. La Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo, expide el acto administrativo No. **ML 09-3-0333 del 26 de octubre de 2011**, mediante el cual concede la modificación de la licencia de construcción vigente No. 09-3-0333.
 5. Con el acto administrativo No. **RES 11-3-0046 del 31 de enero de 2011**, la Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo concedió por una sola vez prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Urbanismo contenida en la Resolución No. RES 09-3-0052 de enero 30 de 2009.
 6. Bajo el radicado No. **12-3-0195 de enero 26 de 2012**, ante la Curaduría Urbana No. 3, se solicitó la modificación del proyecto urbanístico denominado BOSQUE DEL ROSARIO, en lo que respecta a la vía de acceso al predio y al área destinada al uso comercial.
 7. El **08 de febrero de 2012**, mediante la Resolución No. **RES 12-3-0139**, la Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo, “... *aprueba la modificación parcial del proyecto urbanístico del desarrollo urbanístico denominado BOSQUES DEL ROSARIO, localizado en el predio denominado NUEVO OASIS, ubicado en la AK 3 No. 52 A-20, en lo que respecta a la vía de acceso al citado desarrollo y el área destinada a. comercio, contenidos en el plano urbanístico No. CU3-CH 11/4-03 Alcaldía Local de Chapinero*”, en lo que respecta a la vía de acceso al predio y el área destinada a comercio.
 8. Mediante la Licencia No. **LC 12-3-1169 del 15 de agosto de 2012**, la Curadora Urbana No. 3 María Esther Peñaloza Leal, resolvió la solicitud radicada con el No. **12-3-1503 del 15 de mayo de 2012**, en la que concedió la Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación y Modificación en el predio de la KR 3 52 A 20, “... *para permitir la construcción de la ETAPA II del proyecto BOSQUE DEL ROSARIO la cual consta de una edificación en 2 pisos de altura y semisótano en terreno inclinado, para 2 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS), con 6 cupos de parqueo privados y 6 cupos de parqueo para visitantes y permitir algunas modificaciones en área comunes de la ETAPA I del proyecto citado, según planos. Los demás aspectos relacionados con equipamiento comunal y estacionamientos fueron previstos en la ETAPA I, Licencia de Construcción No. LC 09-3-0333 de mayo 15 de 2009, modificada con fecha octubre 26 de 2011...*”
 9. Bajo el radicado No. **13-2-0961 del 19 de marzo de 2013**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2, la modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 12-3-1169 del 15 de agosto de 2012,

la cual fue resuelta por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo mediante la Licencia No. **ML 12-3-1169 del 14 de mayo de 2013**.

10. La Licencia de Construcción No. 12-3-1169 del 15 de agosto de 2012, se Prorrogó mediante la Resolución No. **RES 14-2-1092 del 08 de septiembre de 2014** expedida por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo.
11. El **20 de mayo de 2015** con radicado No. **15-2-2111**, se solicitó ante la Curaduría Urbana No. 2 nueva modificación de la Licencia de Construcción vigente No. 12-3-1169 del 15 de agosto de 2012, para modificar las áreas de las etapas del proyecto urbanístico Bosque del Rosario.
12. El Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, mediante el Acto Administrativo No. **ML 12-3-1169 del 19 de agosto de 2015**, concedió la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente No. 12-3-1169 del 15 de agosto de 2012, en la modalidad de modificación de Propiedad Horizontal “... para permitir modificar las áreas de la Etapas que conforman el proyecto denominado **BOSQUE DEL ROSARIO**. Se aprueban el cuadro de áreas que contiene la modificación de la información de Propiedad Horizontal correspondiente a la Etapa II del proyecto citado. Los demás aspectos contenidos en Actos Administrativos anteriores se mantienen...”

4. CONSIDERACIONES

4.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización (12 de septiembre de 2008), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 90 – Pardo Rubio mediante el Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 15, Subsectores de Usos y Edificabilidad Únicos, en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Tratamiento de Desarrollo y Sector de Demanda de estacionamientos B.

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

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

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

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

Por lo tanto, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en los Decretos 190 de 2004 (Compilación POT), 614 de 2006 (UPZ 90 – Pardo Rubio) y 327 (Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo del POT).

4.2. ACTOS ADMINISTRATIVOS A ESTUDIAR

Expediente	Fecha Rad.	Acto Administrativo	Fecha Exp.	Tipo de Trámite	Modalidad
08-3-1496	12/09/2008	RES 09-3-0052	30/01/2009	Licencia de Urbanización	Desarrollo
11-3-2460	1/09/2011	ML 09-3-0333	26/10/2011	Modificación Licencia vigente	Modificación
12-3-0195	26/01/2012	RES 12-3-0139	8/02/2012	Modificación Proy. Urbanístico	Modificación Parcial
13-2-0961	19/03/2013	MLC 12-3-1169	14/05/2013	Modificación Licencia vigente	Modificación

5. ANALISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

5.1.1. PROYECTOS ARQUITECTONICOS BOSQUE DEL ROSARIO ETAPAS I Y II - LC 09-3-0333 DE MAYO 15 DE 2009 Y LC 12-3-1169 DE AGOSTO 15 DE 2012:

Es importante mencionar, que esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá en los Casos 1010 y 1010 A, estudió las Licencias de Construcción de la Etapa I (LC 09-3-0333 de mayo 15 de 2009) y Etapa II (LC 12-3-1169 de agosto 15 de 2012) de la Urbanización Bosque del Rosario; en los que se determinó:

CASO 1010:

1. *Informar al Quejoso.*
2. *Enviar a la Procuraduría General de la Nación copia del informe y del expediente, para que se determine por parte de esa Entidad si la conducta de la Ex Curadora Urbana No. 3, Adriana López Moncayo, relacionada con la aprobación de una dimensión menor a la mínima exigida para el aislamiento contra predios vecinos, en contravención de lo dispuesto en las normas contenidas en la Resolución No. RES 09-3-0052 del 30 de enero de 2009 y con la falta de verificación del cumplimiento de las normas vigentes que garantizan el acceso y desplazamiento de personas con movilidad reducida y las normas sobre rampas de acceso vehicular, ameritan investigación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 734 de 2002.*
3. *Oficiar a la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes, toda vez que se tipifican presuntas deficiencias constructivas”.*

CASO 1010A

1. *Enviar a la Procuraduría General de la Nación copia del informe y del expediente, para que se determine por parte de esa entidad si la conducta de la ex Curadora Urbana No. 3 (P), María Esther Peñaloza Leal, relacionada con la falta de verificación del cumplimiento de las normas vigentes que garantizan el acceso y desplazamiento de personas con movilidad reducida y del cumplimiento del desarrollo y pendiente de la rampa de acceso vehicular, en la expedición de la modificación de la licencia de construcción No. LC 12-3-1169 del 15 de agosto de 2012, ameritan investigación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 734 de 2002.*
2. *Informar al Quejoso”.*

5.1.2. PROYECTO URBANISTICO BOSQUE DEL ROSARIO - RES 09-3-0052 DE 2009:

De acuerdo con el estudio realizado se infiere que, el proyecto general aprobado mediante la Licencia de Urbanización expedida bajo el acto administrativo No. **RES 09-3-0052 del 30 de enero de 2009** por la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Adriana López Moncayo, para la solicitud No. SLC 08-3-1496 del 12 de septiembre de 2008, **SE AJUSTA** a la norma en los aspectos urbanísticos.

5.1.3. MODIFICACIÓN PROYECTO URBANISTICO BOSQUE DEL ROSARIO - RES 12-3-0139 DE 2012:

Realizado el estudio se infiere que, la modificación del proyecto general aprobada mediante la Modificación de Licencia de Urbanización concedida mediante el acto administrativo No. **RES 12-3-0139 del 08 de febrero de 2012** por la Curadora Urbana No. 3 (P) Arquitecta María Esther Peñaloza Leal, para la solicitud No. SLC 12-3-0195 del 26 de enero de 2012, **SE AJUSTA** a la norma en los aspectos urbanísticos.

5.1.4. MODIFICACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO ETAPA I BOSQUE DEL ROSARIO – MLC 09-3-0333 DE OCTUBRE 26 DE 2011:

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con las aprobadas en Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. MLC 09-3-0333 del 26 de octubre de 2011, se pudo establecer que, mediante el mencionado acto administrativo, se otorgó: *“MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN... para permitir algunas modificaciones en el diseño de la ETAPA I del proyecto BOSQUE DEL ROSARIO. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. LC 09-3-0333 de mayo 15 de 2009, se mantienen”*.

Una vez revisado el expediente se infiere que, el proyecto aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción Vigente expedida bajo el acto administrativo No. **MLC 09-3-0333 del 26 de octubre de 2011** por la Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo, para la solicitud No. SLC 11-3-2460 del 01 de septiembre de 2012, respecto de las modificaciones internas realizadas, **SE AJUSTA** a la norma en los aspectos urbanísticos; y en los demás aspectos no modificados se mantiene lo aprobado en la gestión anterior.

5.1.5. MODIFICACIÓN PROYECTO ARQUITECTÓNICO ETAPA II BOSQUE DEL ROSARIO – MLC 12-3-1169 DE 2013:

En concordancia con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No. SLC 13-2-0961 del 19 de marzo de 2013 correspondiente a la Modificación de la Licencia de Construcción vigente No. MLC 12-3-1169 del 14 de mayo de 2013, una vez realizado el estudio se infiere que, el proyecto aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción Vigente expedida bajo el acto administrativo No. **MLC 12-3-1169 del 14 de mayo de 2013** por el Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, para la solicitud No. SLC 13-2-0961 del 19 de marzo de 2013, **SE AJUSTA** a la norma en los aspectos urbanísticos.

6. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS:

6.1. PROYECTO URBANÍSTICO BOSQUE DEL ROSARIO - RES 09-3-0052:

6.1.1. EN CUANTO AL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD:

Respecto del tema de edificabilidad, el artículo 27 del Decreto 327 de 2004 hace referencia a las condiciones que deben cumplir los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en zonas especiales de ocupación, así:

“ARTICULO 27°. EDIFICABILIDAD EN ZONAS ESPECIALES DE OCUPACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y DENSIDAD RESTRINGIDA.

De conformidad con el numeral 7 del artículo 362 del decreto 190 de 2004, la edificabilidad en los predios ubicados en áreas de construcción, ocupación y densidad restringida, será la resultante de aplicar los índices previstos en los siguientes literales, sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en el plan zonal, el plan de ordenamiento zonal, la UPZ o los planes parciales.

a) (...)

c. *Al oriente de la línea conformada por la Avenida Séptima y hasta el límite del área de reserva forestal definida por la Resolución 76 de 1977, entre la quebrada La Vieja (calle 71) y el límite norte del área urbana y al oriente de la línea conformada por la Avenida Circunvalar y el límite del área de reserva forestal definida en la citada resolución, entre el límite norte del Parque Nacional y la quebrada La Vieja (calle 71), la edificabilidad corresponde al Rango 4-C y será la resultante de aplicar las siguientes condiciones:*

RANGO 4-C

CONDICIONES	BÁSICA	Mediante sistema de reparto
<i>Índice de Ocupación</i>	<i>0.10</i>	<i>0.15</i>
<i>Índice de Construcción</i>	<i>0.50</i>	<i>0.80</i>
<i>Densidad de viviendas por hectárea neta urbanizable</i>	<i>30 v / Ha N.U.</i>	<i>40 v / Ha N.U.</i>

Parágrafo 1: *Para acceder a una edificabilidad mayor a la básica permitida, en los casos de que tratan los literales a) y b) del presente artículo se tendrá en cuenta el reparto de cargas y beneficios que se lleve a cabo en el plan parcial.*

Para acceder a una edificabilidad mayor a la básica permitida, en el caso de que trata el literal c) del presente artículo, se tendrá en cuenta el reparto de cargas y beneficios que se lleve a cabo en el plan parcial cuando haya lugar, o el sistema de reparto establecido en el presente decreto para los predios que no requieren de plan parcial en cuanto al incremento del índice de construcción.

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

Así las cosas, ubicándose el predio según el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en el Tratamiento de Desarrollo; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto Distrital 327 de 2004, el lote se encuentra en el “RANGO 4-C” por encontrarse en un sector especial de la ciudad, teniendo que prever un índice de construcción básico de 0,50 y máximo de 0,80 mediante sistema de reparto.

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 la Resolución 09-3-0052 del 11 de febrero de 2009 de la “**URBANIZACIÓN BOSQUE DEL ROSARIO**”, en el numeral 1.5 de su artículo 7 indica que el desarrollo tiene un Área Neta Urbanizable – A.N.U. de 11.731,23 m².

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"

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL		
		Estratos 1, 2 y 3	Estrato 4	Estratos 5 y 6
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>	<u>1</u>	20	16	<u>14</u>

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”.

El proyecto urbanístico puesto a consideración del Curador Urbano plantea aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico (0,50), 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 del artículo 8° de la Resolución No. 09-3-0052 del 11 de febrero de 2009 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para parques públicos de **268,89 m²**, con el fin de lograr un aumento en la edificabilidad, con lo cual se totalizan 5.503,23 m² de áreas de cesión al Distrito Capital sobre el Área Neta Urbanizable, quedando como Área Útil de la Urbanización **5.912,32 m²**.

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

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN DE SUELO ADICIONAL PARA PARQUES				
TIPO DE CESIÓN	CESIÓN ADICIONAL	COMPENSACIÓN “Art. 44 Dec. 327/04”	M2 Construcción	ÍNDICES
			A.N.U. = 11.731,23 m²	
			Básico = 5.865,61 m²	Básico 0,50
Cesión adicional para Parques	268,89 m ²	14 m ² por cada 1 m ² de Cesión adicional 268,89 m ² X 14 = 3.764,46 m ²	Máximo = 3.519,37 m²	Máximo 0,30
Totales	268,89 m²		9.384,98 m²	Máximo 0,80

Por lo anterior, se puede concluir respecto del aumento de edificabilidad, que el proyecto urbanístico **BOQUES DEL ROSARIO, SE AJUSTA** a las normas contenidas en el artículo 27 del Decreto 327 de 2004,

que regulan la materia, ya que se encuentran dentro del Índice de Construcción Máximo permitido para el Rango 4-C que es 0,80.

7. ASPECTOS DE LA QUEJA

Teniendo en cuenta los interrogantes planteados por el interesado en su escrito, a continuación, se dará respuesta a cada uno de ellos dentro de las competencias y funciones de esta veeduría:

7.1. EN LO REFERENTE AL CONTROL URBANO:

1. ***Cuál es el estado de ejecución de las licencias de construcción y urbanismo adjudicadas al predio Bosque del Rosario.***
5. ***Que seguimiento ha realizado la secretaria de hábitat para que el urbanizador cumpla con lo dispuesto en la licencia de construcción.***

Ante todo, es preciso recordar las funciones otorgadas a las Comisiones de Veeduría de las Curadurías Urbanas, contenidas en el artículo 2.2.6.6.9.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

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

En este sentido y teniendo en cuenta que se trata de un asunto referente al control urbano, el cual no está al alcance de esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, es pertinente indicar que el Decreto Nacional 1203 de 2017 modificadorio del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala en su artículo 14 lo siguiente:

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

ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley [1801](#) de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los

funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general”.

En ese sentido, la entidad competente para realizar el seguimiento y verificación del estado de ejecución de las licencias urbanísticas de la Urbanización Bosque del Rosario, sería la Alcaldía Local de Chapinero, la cual dentro de sus competencias realiza el correspondiente control urbano.

7.2. DE LAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR:

2. Cuáles son las obligaciones del urbanizador.

Teniendo en cuenta que mediante la Resolución No. 09-3-0052 del 30 de enero de 2009, se aprobó el proyecto urbanístico y se concedió licencia de urbanización para la Urbanización Bosque del Rosario, es importante señalar lo establecido en su artículo 12, que respecto de las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, establece:

“Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado BOQUES DEL ROSARIO, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. *"La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo segundo del Decreto 502 de 2003 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.).*
2. *La obligación de construir la vía local de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, con el número CU3-CH 11/1-03, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No. SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002 de la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas del Decreto 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.*
3. *La obligación de construir, dotar y equipar los 2 parques de la urbanización, de conformidad con los diseños específicos de acuerdo a las especificaciones y lineamientos que establezca el IDRD, con sujeción a las normas específicas establecidas en la presente licencia y demás normas vigentes sobre la materia.*
Los 2 parques de la urbanización, una vez construidos y dotados por el urbanizador, harán parte del Sistema de Parques Distritales.
4. *Adecuar, empedrar y arborizar las zonas de control ambiental.*
5. *Quedan a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.*
6. *La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 161 de 1999, modificado parcialmente por el Decreto 502 de 2003 y Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la construcción de una póliza equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de la obra (Artículo 2 del Decreto 502 de 2003 y artículo 9, literal b, del Decreto 161 de 1999). El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la presente licencia más tres meses.*

7. *La constitución de esta póliza deberá protocolizar con la Escritura Pública de constitución de la urbanización (Artículo 2 del Decreto 502 de 2003).*
8. *La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 52 del Decreto 564 de 2006 y el artículo 13 de la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.*
9. *Constituir la Póliza de garantía para la estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9, literal a) del Decreto 161 de 1999.*
10. *Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.*
11. *Cumplir con las recomendaciones establecidas por la DPAAE.*
12. *Cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía; Noemas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.*
13. *Ejecutar las obras de forma tal que se garantice tanto la salubridad y seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.*
14. *Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.*
15. *Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.*
16. *La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA), conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1180 de mayo 12 de 2003.*

Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

17. *De conformidad con lo estipulado por el artículo 54 del Decreto 564 de 2006, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con ochenta centímetros (1,80 Mts.) por ochenta (80) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 54 del aludido Decreto.*

El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 2° de la Ley 810 de 2003”.

7.3. DE LA OBLIGACIÓN DE SUELO PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA VIP:

3. *Cuál es la obligación del urbanizador de realizar la vivienda VIP, descrita en la tercera etapa.*
4. *Que implicaciones tiene el no completar las obras de la urbanización, al no construir la vivienda VIP.*

Es importante señalar las normas vigentes al momento de la solicitud de la licencia de Urbanización, contenidas en el Decreto 4259 de 2007, que en su artículo 2, establecía:

“Artículo 2°. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo. Los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil (100.000) habitantes y los municipios localizados en el área de influencia de las ciudades con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes, deberán determinar en los planes de ordenamiento territorial, los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Estos porcentajes, en ningún caso, podrán ser inferiores a alguno de los que se definen a continuación, los cuales se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

Alternativas	Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIS	25%
VIP	15%

Parágrafo 1°. *Estos porcentajes se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 461 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.*

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

Parágrafo 3°. Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento territorial, son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del presente decreto”.

Según la norma citada, para urbanizar predios ubicados en el Tratamiento de Desarrollo era obligación del urbanizador la destinación de un porcentaje de suelo útil para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social – VIS (25%) ó de Interés Prioritario – VIP (15%); sin embargo, como se logra evidenciar en dicha norma, esta no contemplaba la obligación de la construcción de las viviendas por parte del urbanizador; únicamente, hacía referencia a la destinación de un porcentaje del suelo útil para dicho

propósito. (Esta situación se reglamentó con el Decreto 118 de 2013, norma posterior que no aplica para este caso).

En ese orden de ideas, dado que en la urbanización Bosque del Rosario se aprobó un 15% del área útil destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario – VIP, y que de acuerdo con la densidad establecida para el sector en el que se ubica la urbanización (40 viviendas por hectárea neta urbanizable), en esta se permite la construcción de únicamente 46 unidades de vivienda, las cuales fueron aprobadas en la Etapa I (44 viviendas) y en la Etapa II (2 viviendas); se puede deducir que: Teniendo en cuenta que en el área reservada para VIP el urbanizador no tenía la obligación de construir las viviendas y que adicionalmente en la urbanización no podría construirse ninguna unidad de vivienda más; el predio deberá permanecer con la destinación de área para el desarrollo de proyectos de vivienda VIP.

7.4. DE LA ENTREGA DE LA ETAPA III (VIP) COMO ZONA VERDE:

“... la etapa III tiene como disposición realizar vivienda VIP, a la fecha esta última etapa no ha sido construida; sin embargo, el urbanizador informa que podría entregar esta etapa III a los copropietarios como zona verde...”

Al respecto es importante citar lo aprobado en la Resolución No. RES 09-3-0052 del 30 de enero de 2009, que en el numeral 2 del Capítulo IV de su artículo 9°, señala:

“2. Provisión de suelo para vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés prioritario (VIP).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2° del Decreto No. 4259 de 2007, los interesados cumplieron dicha obligación al interior del lote único que conforma la urbanización.

*La destinación de los 886,93 M2 del área del lote único que conforma la urbanización, al uso único de vivienda de Interés Prioritaria (VIP), equivale al 15% del área útil del predio y lo establecieron los interesados con el fin de cumplir con el porcentaje mínimo exigido para el desarrollo **BOSQUES DEL ROSARIO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 350 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y el artículo 2° del Decreto No. 4259 de 2007.*

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en los 886,93 M2 del área del lote único que conforma la urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos”.

Dicha área de 886,93 m2 destinada a Vivienda VIP, fue corregida mediante el artículo 3 de la Resolución No. 09-3-0259 del 10 de junio de 2009, siendo la real 886,85 m2. Posteriormente, mediante la Resolución No. 12-3-0139 de febrero 08 de 2012, al aumentarse el área útil de la urbanización, en el numeral 3 de su artículo 8 se indica que dicha área destinada a VIP equivale a 986,34 m2.

Así pues, tratándose de un área destinada al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario (VIP), dicha área no podría ser destinada a otro uso, ya que como reza en la Resolución No. RES 09-3-0052 del 30 de enero de 2009 esta corresponde al cumplimiento de lo establecido en el artículo 2 del Decreto 4259 de 2007.

No obstante, es importante señalar que la norma bajo la cual el urbanizador tomó la determinación de cumplir el porcentaje destinado a VIP en el área útil del mismo proyecto (Decreto 4259 de 2007), contempla otras alternativas, mediante las cuales se podría llegar a legalizar el cambio de uso del predio para que pueda ser incorporado como zona verde al equipamiento comunal privado de la urbanización. Dicha norma señala:

“Artículo 5°. Cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para VIS o VIP. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- 1. En el mismo proyecto.*
- 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del municipio o distrito.*
- 3. En proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP”.*

De conformidad con lo anterior y teniendo en cuenta que el área del predio correspondiente a la Etapa III de la Urbanización Bosque del Rosario está destinado para el desarrollo de Vivienda de interés prioritario - VIP, y que este no sería construido debido al cumplimiento de la densidad permitida para la urbanización en las Etapas I y II y a la no obligación de su construcción por parte del urbanizador según el Decreto 4259 de 2007; se puede concluir que, dicha área corresponde a un predio disponible no construible, cuyo uso no podría destinarse a zona verde; al menos, que se realice una modificación del proyecto urbanístico contemplando el traslado de la dicha obligación VIP a otro proyecto del urbanizador o a proyectos que adelanten las entidades públicas, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 5 del Decreto 4259 de 2007.

8. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, lo siguiente:

- Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Adriana López Moncayo relacionadas con la aprobación del proyecto general de la Urbanización Bosque del Rosario, y el otorgamiento de Licencia de Urbanización, concedidas mediante la Resolución No. **RES 09-3-0052 del 30 de enero de 2009**, para la solicitud 08-3-1496 del 12 de septiembre de 2008 en el predio de la AK 3 52 A 20 y con la aprobación de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. **ML 09-3-0333 del 26 de octubre de 2011**, para la solicitud 11-3-2460 del 01 de septiembre de 2011; se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.
- Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 (P) María Esther Peñaloza Leal, relacionadas con la aprobación de la Modificación del proyecto general de la Urbanización Bosque del Rosario otorgada mediante el acto administrativo No. **RES 12-3-0139 del 08 de febrero de 2012**, para la solicitud No. 12-3-0195 del 26 de enero de 2012, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.
- Las actuaciones del Curador Urbano No. 2 Germán Moreno Galindo, relacionadas con la aprobación de la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente otorgada mediante el acto administrativo No. **ML 12-3-1169 del 14 de mayo de 2013**, para la solicitud No. 13-2-0961 del 19 de marzo de 2013, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, señor Camilo Lee Corradine, Representante Legal Conjunto Bosque del Rosario, Etapas I y II.
2. Cerrar el caso 2221.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El Arquitecto Gustavo Perry está de acuerdo con el análisis, pero recomienda informarle al interesado que dicho predio no puede ser recibido como zona verde, ya que corresponde a un predio destinado al uso VIP que no puede ser construido por el agotamiento de la densidad de la urbanización con el uso principal, por

lo que, para poderse recibir como zona verde habría que realizarse la modificación del proyecto urbanístico efectuando el traslado de la obligación VIP; no obstante, dicha área podría ser utilizada como área libre del conjunto, destinada al uso VIP y no a zona verde.

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

2.6. CASO 2224

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Hilda Zoraida Siabatto Trujillo
CURADOR: Arq. Ana María Cadena Tobón - Curador Urbano No. 3
SOLICITUD: 11001-3-20-0494 del 21 de mayo de 2020
TIPO DE TRÁMITE: Licencia Construcción
LICENCIA: LC 11001-3-20-1890 expedida el 24 de diciembre de 2020 y ejecutoriada el 14 de enero del 2021. ejecutoriada el 12 de octubre de 2017.
MODALIDADES: Obra nueva - Demolición Total - Aprobación de los planos de Propiedad Horizontal.
USO: Vivienda Multifamiliar NO VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO: KR 72 BIS 73 68
NORMA APLICADA: POT Decreto 190 de 2004
UPZ: 30 Boyacá Real
LOCALIDAD: Engativá

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta Secretaria Técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, recibió mediante el oficio de radicado No **1-2022-21880**, la petición de la ciudadana Hilda Zoraida Siabatto Trujillo en la cual solicita entre otras lo siguiente:

“... Solicito que la Secretaria de Hábitat, notifique de sus hallazgos a la Curaduría urbana No 3, a fin de que dicha curaduría pueda determinar si los solicitantes de las correspondientes licencias de demolición y construcción, relacionadas a las obras de construcción referenciadas en el documento que aquí va anexo... son merecedores, o no, del otorgamiento de las mismas, por parte de Curaduría...”

Adicionalmente la Ciudadana manifiesta:

“... solicito que se verifique el estado de legalidad de los apartamentos construidos en el proyecto denominado Milano, antes de otorgarle nuevas licencias de demolición y construcción ... éstos apartamentos, de forma extraña, parece ser, aún no están habitados, siendo que aparentemente, se construyeron con los recaudos de la preventa de los mismos, sobre planos...”

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del caso 2224 con el objeto de verificar que la Licencia de Construcción No LC 11001-3-20-1890, otorgada para el predio ubicado en la KR 72 BIS 73 68 hubiese sido expedido en legal y debida forma.

3. HECHOS

- **El día 21 de mayo del año 2020**, el Señor Hernán Albornoz Villamil en calidad de apoderado del Señor Marco Tulio Zuleta Colorado presento ante la Curaduría Urbana No 3 una solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y aprobación de los planos de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la KR 72 BIS 73 68 (APTO 201 – 301) KR 72 BIS 73 72 (ACTUAL) KR 72 BIS 73 70 (ACTUAL), mediante el radicado SLC 1001-3-20-0494
- **El día 09 de junio del año 2020**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3. Emitió Acta de Observaciones para el trámite en referencia. (arquitectónicas, estructurales, jurídicas)
- **El día 23 de junio del año 2020**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3. Realiza la notificación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de solicitud de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.
- **El día 31 de Julio del año 2020**, el Señor Hernán Albornoz Villamil, presento ante la Curaduría Urbana No 3, solicitud de prórroga para dar cumplimiento al Acta de Observaciones de la solicitud de licencia No SLC 1001-3-20-0494.
- **El día 03 de agosto del año 2020**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana No 3, concede prórroga por un término de 15 días hábiles, los cuales vencen el día 11 de septiembre del 2020 para dar cumplimiento al Acta de Observaciones.
- **El día 26 de agosto del año 2020**, el Señor Hernán Albornoz Villamil, dio cumplimiento al Acta de Observaciones de la solicitud de licencia No SLC 1001-3-20-0494, realizado el día 31 de Julio del año 2020.
- **El día 24 de diciembre de 2020**, la Arquitecta Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No 3 expidió la Licencia de Construcción 11001-3-20-1890 ejecutoriada el día 14 de enero del 2021 en la cual se otorgó:

“...Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total, aprobación de los planos de propiedad horizontal para una edificación en cinco (5) pisos para seis (6) unidades de vivienda (no vis) con tres (3) cupos de estacionamiento para residentes uno de los cuales está habilitado para personas en condición de discapacidad y un (1) cupo para bicicleta...”

4. CONSIDERACIONES:

4.1. LOCALIZACIÓN:



IMAGEN SINU-POT - KR 72 BIS 73 68

4.2. MARCO NORMATIVO

Para el predio objeto de estudio, le son aplicables las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 070 de 2002 “*Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 30, BOYACÁ REAL, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente Decreto*”. De acuerdo al Decreto anteriormente citado, el predio se encuentra ubicado en:

- Sector normativo: No - 07
- Usos: II
- Edificabilidad: B
- Área de actividad: Residencial
- Tratamiento: Consolidación
- Zona: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
- Modalidad: Densificación moderada
- Demanda de estacionamientos: C
- Sistema: Loteo individual

5. ESTUDIO EDIFICABILIDAD

11001-3-20-1890 EXPEDIA EL 24 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EJECUTORIADA EL 14 DE ENERO DEL 2021.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE <i>Decreto 070 de 2002</i>	APROBADO EN LA LC 11001-3- 20-1890	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	30, BOYACÁ REAL	30, BOYACÁ REAL	SI
Sector Normativo	Sector 7, Sub. Usos II Edificabilidad B	Sector 7, Sub. Usos II Edificabilidad B	SI
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI
CARACTERÍSTICAS:			
Usos	Vivenda Multifamiliar	6 Unidades de Vivenda Multifamiliar NO VIS	SI
Estacionamientos Demanda C	Privados	1 cupo por cada 6 viviendas (6viviendas)	3 cupos
	Visitantes	1 cupo por cada 15 viviendas = $6 / 15 = 0$ cupos	0cupos
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = $2 / 2 = 1$ Bicicleteros	1 cupos para bicicletas	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	5 Pisos habitables En metros = $5 \times 4,20 + 1,50 = 21$ metros	5 Pisos habitables En metros = 13 metros	SI
Alisamento Posterior		7 metros a partir del nivel de terreno	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Voladizo	Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros	Sobre KR 72 BIS = 0.60 MTS	SI
Antejardín	Mínimo 3.5	Sobre KR 72 BIS = 3.5 MTS	SI
Índice de Ocupación	Máximo 0.70	0.53	SI
Índice de Construcción	Máximo = 3.50	2.41	SI

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la LC 11001-3-20-1890 otorgada por la Curadora Urbana No 3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón, se evidencia que el proyecto arquitectónico aprobado

en lo referente a edificabilidad **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de la solicitud.

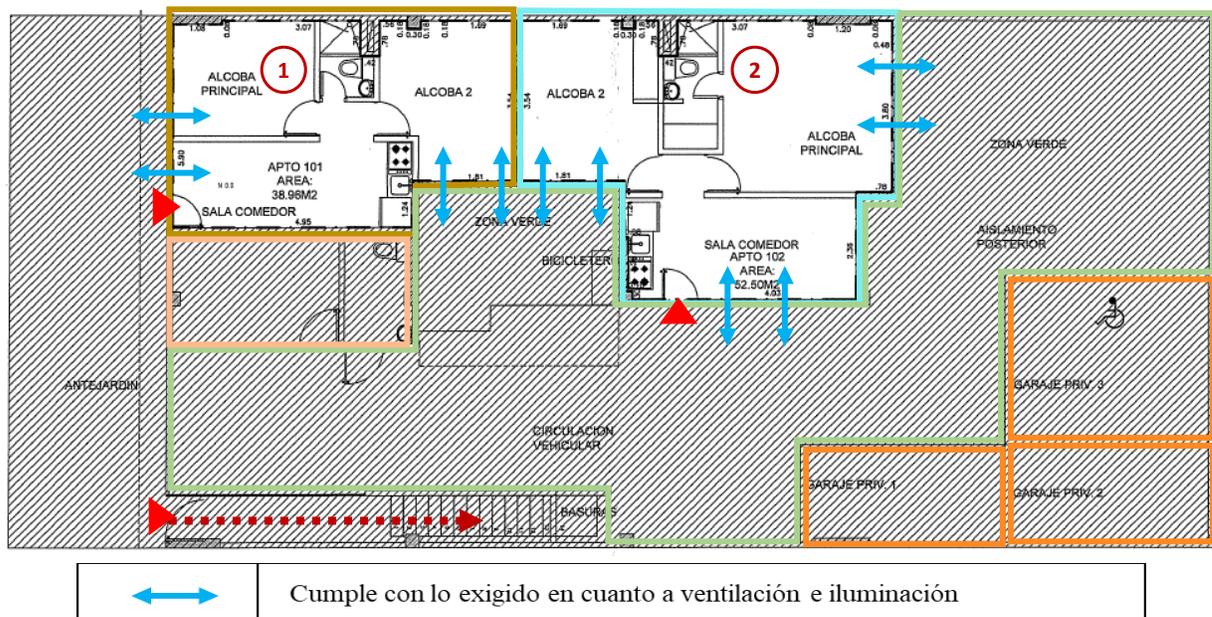
ANALISIS:

➤ Descripción del proyecto arquitectónico:

Una vez estudiados los planos arquitectónicos aprobados en la LC 11001-3-20-1890 se evidencio que en el proyecto arquitectónico contempla lo siguiente:

- Una edificación de cinco (5) pisos.
- Seis (6) unidades de vivienda (NO VIS)
- Tres (3) cupos de estacionamiento para residentes uno (1) de los cuales está habilitado para personas en condición de discapacidad
- un (1) cupo para bicicleta

A continuación, se relaciona el plano A 1 de 1, la planta de primer piso:

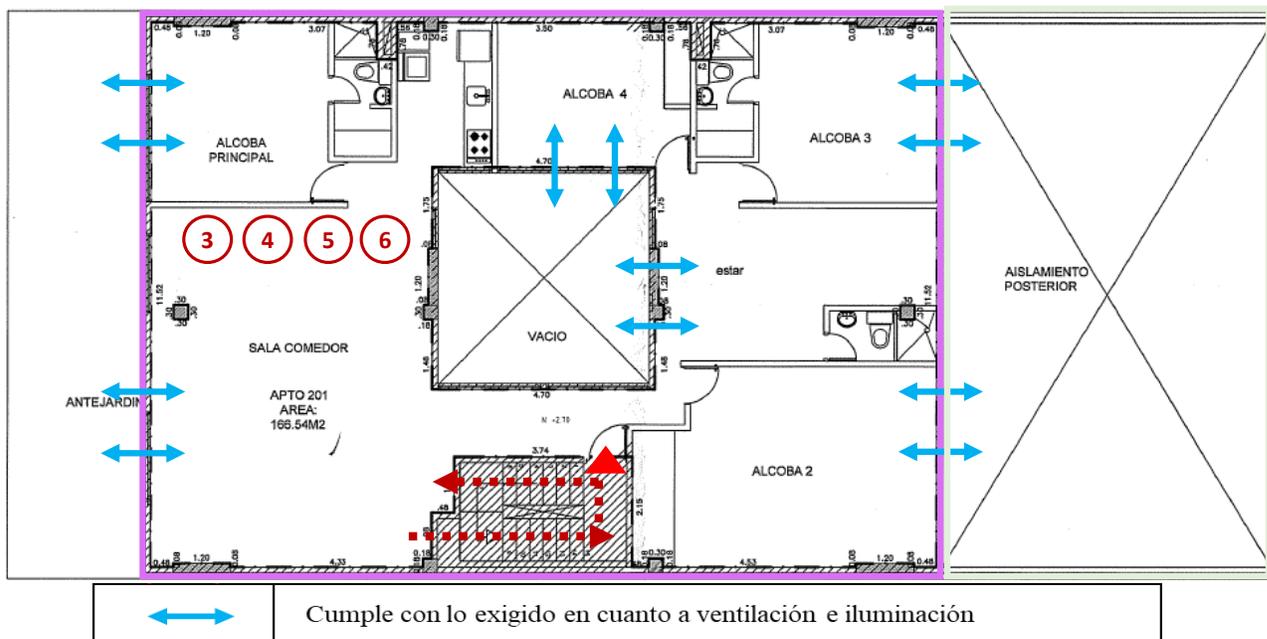


PLANO A 1 DE 1 – APROBADO EN LA LC 11001-3-20-1890 (PLANTA DE PRIMER PISO)

Tal y como se evidencia en el plano arquitectónico **A 1 de 1**, en la plana de primer piso se aprueba lo siguiente:

- Apartamento 101
- Apartamento 102
- 3 parqueaderos 1 de ellos habilitado para personas con discapacidad
- Antejardín
- Circulación vehicular
- Patio posterior común (aislamiento posterior)
- Patio interior común (PH)
- Escalera común

- Área comunal



PLANO A 1 DE 1 – APROBADO EN LA LC 11001-3-20-1890 (PLANTA DE PISO 2 3 4 5)

Por otra parte, en el plano arquitectónico **A 1 de 1**, se aprueba la planta tipo del piso 2 al piso 5 la cual contiene:

- Apartamento 201
- Escalera común
- Apartamento 301
- Escalera común
- Apartamento 401
- Escalera común
- Apartamento 501
- Escalera común

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo a lo mencionado en el cuadro de edificabilidad del proyecto arquitectónico aprobado por la Curaduría Urbana No 3 mediante la licencia de construcción No 11001-3-20-1890; **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

En cuanto a iluminación y ventilación de los espacios habitables; el literal 3 del Artículo 1 del Decreto Distrital 333 de 2010, establece: “...Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios...”. (Sublineas fuera de texto).

A su vez, el Acuerdo 20 de 1995, establece: “...Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo...” (Sublineas fuera de texto).

Así las cosas, en lo que respecta a iluminación y ventilación, el proyecto arquitectónico aprobado en la Licencia de Construcción No 11001-3-20-1890 SE **AJUSTA** a lo establecido en el literal 3 del artículo 1 del Decreto Distrital 333 de 2010.

	Cumple con lo exigido en cuanto a ventilación e iluminación
---	---

Convención de los planos relacionados anteriormente: **PLANO A 1 DE 1 – APROBADO EN LA LC 11001-3-20-1890 (PLANTA DE PRIMER PISO) y PLANO A 1 DE 1 – APROBADO EN LA LC 11001-3-20-1890 (PLANTA DE PISO 2 3 4 5).**

6. ASPECTOS DE LA QUEJA:

- Respecto de: Determinar si los solicitantes de la licencia son merecedores del otorgamiento de la licencia de construcción No 11001-3-20-1890 expedida por la Curaduría Urbana No 3; el Equipo Técnico de la Comisión, considera importante precisar lo siguiente:

El Decreto Nacional 1077 de 2015, en el ARTICULO 2.2.6.1.1.1, define lo siguiente respecto a la 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 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.

(…)” (Negritas, mayúsculas y sublineas fuera de texto).

Por otra parte, el Artículo 2.2.6.1.1.7 - **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.** define lo siguiente:

“(…) Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes

de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)”

Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva.
2. Ampliación.
3. Adecuación.
4. Modificación.
5. Restauración.
6. Reforzamiento Estructural.
7. Demolición.
8. Reconstrucción.
9. Cerramiento.

“...PARÁGRAFO 1°. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo...”

El mismo Decreto en el **CAPITULO 6 – CURADORES URBANOS – SECCION 1 DISPOSICIONES GENERALES**, menciona lo siguiente:

“(...)”

- ***EL CURADOR URBANO es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.***
- ***NATURALEZA DE LA FUNCIÓN DEL CURADOR URBANO. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.***
- ***AUTONOMÍA Y RESPONSABILIDAD DEL CURADOR URBANO. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.***

“(...)” (negritas, mayúsculas y sublineas fuera de texto)

Finalmente, sobre la revisión del proyecto el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 del mismo Decreto define:

“...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...”

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el Equipo Técnico de la comisión, considera que el proyecto ubicado en la KR 72 BIS 73 68, el cual cuenta con acto administrativo licenciatario No 11001-3-20-1890 expedido por la Curaduría Urbana No 3, Arquitecta Ana María Cadena Tobón el día 24 de diciembre del año 2020 y ejecutoriado el día 14 de enero del año 2021, era viable de acuerdo a los documentos radicados bajo la

solicitud de radicado 11001-3-20-0494 del 21 de mayo del año 2020; toda vez que el mismo se ajusta a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud tal y como se muestra en el marco normativo y análisis de edificabilidad. Razón por la cual el curador urbano actuó acorde a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- Respecto de: si las (6) seis unidades de vivienda aprobadas mediante el acto administrativo licenciatario No 11001-3-20-1890 se encuentran habitadas o no teniendo en cuenta que posiblemente captaron dinero a los propietarios y el edificio no se encuentra habitado.

El Equipo Técnico de la Comisión, considera importante aclarar lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.6.6.9.2, del Decreto 1077 de 2015, las funciones de esta Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá son las siguientes:

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

En este sentido, esta comisión recibe las quejas instauradas por los ciudadanos en razón a la expedición de las licencias urbanísticas, posteriormente realiza el estudio de dichas licencias, las cuales son conocidas como “casos”.

Una vez se evidencie que alguna licencia urbanística presenta anomalía al momento de su expedición, la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, pone en conocimiento a los Consejos Profesionales bien sea al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) o al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA), a fin de que estos ejerzan las competencias de inspección y vigilancia del ejercicio de las profesiones.

De acuerdo con lo anterior, y en el marco de las competencias otorgadas a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá mediante el Acuerdo 001 de 2019, esta Comisión únicamente **REALIZA EL ESTUDIO DE LAS QUEJAS FORMULADAS POR LOS CIUDADANOS EN RAZÓN A LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas, los hechos que resulten violatorios de las normas urbanas.

En ese sentido, esta Comisión, **NO ES COMPETENTE** para indicarle a la peticionaria por que dichos inmuebles no se encuentran habitados. No obstante, en aras de atender la solicitud, la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, dispuso la APERTURA DEL CASO 2224, con el fin de determinar si el actuar de la curadora urbana No 3, Arquitecta Ana María Cadena Tobón, respecto a la solicitud de licencia en mención, se ajustó o no a la normatividad urbanística aplicable al momento de solicitud.

No obstante, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, es la encargada de otorgar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda.

Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, **DEBERÁN RADICAR CON QUINCE (15) DÍAS HÁBILES DE ANTERIORIDAD AL INICIO DE DICHAS ACTIVIDADES**, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

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

De acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio contempla más de seis (6) unidades de vivienda, el Equipo Técnico de la Comisión, solicitará a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, se consulte si este cuenta con registro de enajenador en (sistema de información de inspección vigilancia y control de vivienda) SIDIVIC, a fin de que este pueda determinar si hubo o no enajenación ilegal.

Finalmente es pertinente indicar a la peticionaria, que los informes técnicos emitidos por la comisión de veeduría a las curadurías urbanas de Bogotá son solo un concepto emitido bajo los parámetros **del artículo 28 de la ley 1437 del 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.**

7. CONCLUSIONES

De acuerdo con la solicitud de la queja, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, analizo y estudio la licencia de construcción No 11001-3-20-1890, otorgada por la Arquitecta Ana María Cadena Tobón actual Curadora Urbana No 03, evidenciando que el proyecto arquitectónico **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y a la totalidad de los requisitos exigidos por la ley.

8. RECOMENDACIONES

1. Informar a la interesada, el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, enviando copia del informe técnico del CASO 2224.
2. Enviar copia del informe técnico del CASO 2224, a la Subdirección de Prevención y seguimiento con el fin de que esta realice visita técnica al proyecto ubicado en la KR 72 BIS 73 68, con el fin de que se determine si hubo enajenación ilegal.
3. Cerrar el Caso 2224.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.7. CASO 2225

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Hilda Zoraida Siabatto Trujillo.
RADICADO:	1-2022-21880 del 13 de mayo de 2022.
CURADORA:	Ana María Cadena Tobón - Curadora Urbana No. 3.
SOLICITUD:	11001-3-21-0075 del 2 de febrero de 2021.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	11001-3-21-1111 del 10 de agosto de 2021, fecha de ejecutoria 18 de agosto de 2021.
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total.
PROYECTO:	MILANO 2
USO:	Vivienda Multifamiliar (No VIS).
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 72 BIS 73 83 / 85 / 91
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Santa María del Lago
NORMA APLICADA:	Decretos Distritales 070 de 2002 y 080 de 2016.
UPZ:	UPZ 30 Boyacá Real – Localidad de Engativa

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá recibió la solicitud de la señora Hilda Zoraida Siabatto Trujillo., bajo el radicado 1-2022-21880 en el cual indica: “(...) *Notifiquen de sus hallazgos, a la Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., directamente, a fin de que dicha Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., pueda definir, si los solicitantes de las correspondientes licencias de demolición y construcción, relacionadas a las obras de construcción referenciadas en el documento que aquí va anexo, denominadas Milano, Milano Etapa 2, Tulipanes, Monferrato, Colibrí, y Torre Real, ubicadas en el barrio Santa María, son merecedores, o no, del otorgamiento de las mismas, por parte de Curaduría. (...)*”.

3. HECHOS

1. Bajo el radicado No. **11001-3-21-0075 de febrero 2 de 2021**, ante la Curaduría Urbana No. 3, se solicitó Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva, para el predio de la KR 72 BIS 73 83 / 85 / 91, para el uso de Vivienda Multifamiliar No VIS.
2. Mediante la Licencia No. **11001-3-21-1111 del 10 de agosto de 2021**, la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, resolvió la solicitud radicada con el No. **11001-3-21-0075**, en la que concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva y aprobación de planos de propiedad horizontal, en el predio de la KR 72 BIS 73 83 / 85 / 91, “... *PARA UNA EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS, INCLUIDO EL PRIMER PISO NO HABITABLE, DESTINADA A VEINTITRÉS (23) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) CON CATORCE (14) CUPOS DE PARQUEADEROS, DOCE (12) PRIVADOS Y DOS (2) PARA VISITANTES, UNO (1) DE LOS CUALES SE HABILITA A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y SIETE (7) CUPOS PARA BICICLETAS. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001...*”

4. CONSIDERACIONES

4.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (2 de febrero de 2021), ya se encontraba expedida la reglamentación de la UPZ No. 30 – Boyacá Real mediante el Decreto Distrital 070 del 26 de febrero de 2002, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 7, Subsectores de Usos I y Edificabilidad A, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio

y Servicio, Tratamiento de Consolidación, modalidad Con Densificación Moderada y Sector de Demanda de estacionamientos C.

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), 070 de 2002, reglamentario de la UPZ 30 – Boyacá Real y 080 de 2016 Común a todas las UPZ.

5. ANALISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

5.1.1. PROYECTO ARQUITECTÓNICO MILAN 2 – LC 11001-3-21-1111:

De conformidad con el estudio realizado se infiere que el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1111 del 10 de agosto de 2021, con fecha ejecutoria del 28 de agosto de 2021, expedida por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la solicitud 11001-3-21-0075 del 02 de febrero de 2021; se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1. DE LA AUTONOMÍA DEL CURADOR URBANO:

En su escrito, la interesada solicita: “... *que por favor ustedes señores de la Secretaría del Hábitat de Bogotá D.C., notifiquen de sus hallazgos, a la Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., directamente, a fin de que dicha Curaduría Urbana N°3 de Bogotá D.C., pueda definir, si los solicitantes de las correspondientes licencias de demolición y construcción, relacionadas a las obras de construcción referenciadas en el documento que aquí va anexo, denominadas Milano, Milano Etapa 2, Tulipanes, Monferrato, Colibrí, y Torre Real, ubicadas en el barrio Santa María, son merecedores, o no, del otorgamiento de las mismas, por parte de Curaduría...*”.

En este caso, es importante mencionar las normas contenidas en el Decreto 1077 de 2015, que en su artículo 2.2.6.6.1.3, respecto de la función del curador urbano, señala:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

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

De igual manera, es pertinente recordar las funciones de las Comisiones de Veeduría de las Curadurías Urbanas, establecidas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del mismo Decreto 1077 de 2015, que indica:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

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

Así pues, de acuerdo con las mencionadas normas, no le es dable a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, intervenir en la resolución de los trámites puestos a consideración de los Curadores Urbanos.

6.2. DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA:

En cuanto a quienes pueden ser titulares de las licencias de construcción, el Decreto 1783 de 2021, que modificó el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.1.5, establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como, solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.

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

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario

o poseedor de la otra unidad concurra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

PARÁGRAFO 1. *Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.*

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

De acuerdo con las normas citadas, podrán ser titulares de las licencias de construcción las personas que ostenten la calidad de propietarios.

Así pues, de acuerdo con el formulario de solicitud radicado con el No. 11001-3-21-0075 del 2 de febrero de 2021, se identificó que los titulares son:

- Bermúdez Marina, C.C. 41383832
- Hercilia Miranda C.C. 41442471
- Sergio Duque C.C. 70900452
- María Angela Pulido C.C. 51741460

En ese sentido, una vez consultado el expediente de la solicitud No. 11001-3-21-0075 del 2 de febrero de 2021, se evidenció la existencia de la copia de los certificados de libertad de los predios que componen el proyecto, así:

Predio	Matricula	Propietarios	Anotación
KR 72 BIS 73 83	50C-29156	Bermúdez de Escobar Hilda Marina	010
KR 72 BIS 73 85	50C-1842	Duque Ramírez Sergio Hernando Pulido Serrano María Angela	012
KR 72 BIS 73 91	50C-737829	Miranda Niño Hercilia	009

De lo anterior se puede inferir que, respecto de los titulares de la licencia de construcción solicitada, esta fue radicada en debida forma.

6.3. RESPECTO DE LA VALLA:

En el escrito allegado por la interesada, indica que: *“NOVENA: Que se verifique por qué en la licencia de construcción exhibida al público, sobre el mencionado proyecto de construcción de nombre Milano Etapa 2, aparece solamente la dirección KR 72 BIS 73 85, -a menos que yo haya visto mal, por error-, siendo que la construcción, según entiendo, es la integración de las tres (3) casas de dirección KR 72 BIS 73 83 / KR 72 BIS 73 85 / y, KR 72 BIS 73 91, de Bogotá D.C., allí tan solo observo exhibida una (1) licencia de construcción”.*

Al respecto es pertinente mencionar las normas contenidas en el Decreto 1783 de 2021, que modificó el Decreto 1077 de 2015, el cual en su artículo 2.2.6.1.2.2.1, señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La

citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos como aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m.

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

PARÁGRAFO 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el petitionerio de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración, demolición, o modificación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

Las fotografías de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberán anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, en las que pueda además verificarse su visibilidad desde el espacio público, so pena de entenderse desistida.

Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

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

Revisado el expediente No. 11001-3-21-0075 de la solicitud de licencia, se logró evidenciar lo siguiente:

1. El 08 de marzo de 2021, la curaduría urbana 3 expide las comunicaciones a los vecinos colindantes (Propietario y/o Poseedor y/o Tenedor) de los predios KR 72 BIS 73 77, KR 72 BIS 73 93 Y/O CL 74 72 53/57 y CL 74 72 61/67/69; la cual fue recibida por los destinatarios el día 11 de marzo de 2021, como se evidencia en el correspondiente expediente.
2. El 8 de febrero de 2021, fue allegada una fotografía de la valla, es decir el mismo día en que la solicitud quedó radicada en legal y debida forma como se observa en el archivo del expediente. Una vez verificada la fotografía, mediante el acta de observaciones y correcciones del 02 de marzo de

2021, en el numeral 3 de las observaciones jurídicas, se realizó el siguiente requerimiento: *“Aportar nuevamente las fotografías de la valla en color, donde se pueda verificar el texto y la fijación de la misma con frente a la vía pública cuya dimensión mínima es de un metro (1.00) por setenta (70) centímetros, resistente a la intemperie y de fondo amarillo y letras negras en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso específico y la altura en pisos, entendiéndose como las características básicas del proyecto de conformidad con lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015”*. Así las cosas, dicha fotografía fue allegada el día 7 de mayo de 2021, en cumplimiento del requerimiento señalado en el acta de observaciones.

3. En la fotografía de la valla allegada al expediente, se logró identificar que en la misma se indican las direcciones KR 72 BIS 73 83 / KR 72 BIS 73 85 / KR 72 BIS 73 91.

En virtud de lo anterior se puede concluir que, respecto de la citación a vecinos colindantes y comunicación a terceros, se cumplió por parte de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, para la solicitud de licencia de construcción No. 11001-3-21-0075 del 2 de febrero de 2021.

7. CONCLUSIONES

Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-3-21-1111 del 10 de agosto de 2021**, para el predio de la KR 72 BIS 73 83 / 85 / 91, mediante la cual resolvió la solicitud No. 11001-3-21-0075 del 2 de febrero de 2021, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas urbanísticas.

8. RECOMENDACIONES

3. Enviar copia del presente informe técnico a la interesada, señora Hilda Zoraida Siabatto Trujillo.
4. Cerrar el caso 2225.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.8. CASO 2229

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Giovanni Francisco Diaz Velásquez.
RADICADO:	1-2022-21869 del 13 de mayo de 2022.
CURADOR:	Elicet Bonilla Godoy - Curadora Urbana No. 3 (P).
SOLICITUD:	11001-3-22-0086 del 02 de febrero de 2022.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
ACTO ADMINISTRATIVO:	Resolución de Desistimiento Voluntario No. 11001-3-22-1259 del 27 de mayo de 2022.
MODALIDAD:	Ampliación.
PROYECTO:	BOSQUES DE CAMINO VERDE – IN 7 - CASA 15
USO:	Vivienda Unifamiliar.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 115 153 27, Int. 7, Casa 15 (Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO:	Bosques de Camino Verde
NORMAS APLICADAS:	Decreto 555 de 2021.

UPL:

UPL 27 - Suba – Localidad de Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá recibió la solicitud del señor Giovanni Francisco Díaz, bajo el radicado 1-2022-21869 del 13 de mayo de 2022 en el cual indica: “(...) *solicitar que se intervenga dentro de mi caso con radicado número 11001-3-22-0086 de fecha 2 de febrero 2022 el cual fue radicado en la curaduría para poder tramitar la licencia de construcción de la vivienda de interés social ubicada en la carrera 115 # 153-27 int 7 casa 15 la cual creo que es un derecho adquirido, ya que la misma firma constructora del mencionado proyecto, propuso como opción para futuras ampliaciones que las casas se podían incrementar en un piso más.*

Dicha solicitud fue contestada con un acta de “Observaciones y correcciones” donde se dio respuesta punto a punto hasta llegar a las observaciones arquitectónicas donde se solicita que según el POT la altura libre entre placas debe ser de 2,30 m la cual afectaría la fachada que por encontrarse en un conjunto de propiedad horizontal no sería viable. (...)

Dichas observaciones me piden modificar planos ya aprobados (sic) para futuras ampliaciones en el siguiente punto me piden no afectar fachadas lo cual contradice el punto anterior porque para poder cumplir se debe afectar las fachadas.

Solicito: 1- Que las dos entidades contesten y no sea ciudadano quien deba estar de un lado para otro sin lograr nada.

2- Mientras las dos entidades se ponen de acuerdo me sea devuelto mi dinero ya que no cuento con más dinero y no siento ningún apoyo a mi familia que lo único que desea es una vivienda digna. (...)”.

3. CONSIDERACIONES

3.1. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción, ya se encontraba expedido EL Decreto 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*” el cual ubica al predio en la UPL No. 27 - Suba, código de zonificación C/3 en el Tratamiento de Consolidación con altura máxima de 3 pisos.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el presente estudio son las contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 (Revisión General POT).

4. ASPECTOS DE LA QUEJA

4.1. RESPECTO DE LA ALTURA MÍNIMA ENTRE PLACAS:

De acuerdo con el radicado **1-2022-21869** el peticionario informo: “... *observaciones arquitectónicas donde se solicita que según el POT la altura libre entre placas debe ser de 2,30 m la cual afectaría la fachada que por encontrarse en un conjunto de propiedad horizontal no sería viable.*

(...) Dichas observaciones me piden modificar planos ya aprobados (sig) para futuras ampliaciones en el siguiente punto me piden no afectar fachadas lo cual contradice el punto anterior porque para poder cumplir se debe afectar las fachadas.

Una vez revisada el acta de observaciones adjunta a la queja, se pudo identificar que en el numeral 2 de las observaciones arquitectónicas se indica: “2. *Debe aportar planos de propuesta ya que las ampliadas deben cumplir con la totalidad de la norma actual. La altura libre debe ser de 2.30 mts*”.

Primero que todo, es importante mencionar las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, el cual ya se encontraba vigente para el predio en estudio al momento de la solicitud de la licencia de construcción, que en su “*Anexo 05 - Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*”, respecto de las alturas en el tratamiento de Consolidación, señala:

“1.2. Altura libre mínima y máxima por piso

En todos los tratamientos urbanísticos debe cumplirse:

c. La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. *Aplicable también a sótanos y semisótanos.*

a. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.

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

Así pues, tratándose de un predio perteneciente al tratamiento de consolidación, la exigencia de la altura libre entre placas debe ser mínimo de 3,20 metros.

Por lo que se concluye que la exigencia plasmada en el numeral 2 del acta de observaciones era procedente, de acuerdo con lo establecido en la norma vigente.

4.2. DE LA AUTONOMÍA DEL CURADOR URBANO:

En su escrito, el interesado solicita:

“... solicitar que se intervenga dentro de mi caso con radicado número 11001-3-22-0086 de fecha 2 de febrero 2022 el cual fue radicado en la curaduría para poder tramitar la licencia de construcción de la vivienda de interés social ubicada en la carrera 115 # 153-27 int 7 casa 15 la cual creo que es un derecho adquirido, ya que la misma firma constructora del mencionado proyecto, propuso como opción para futuras ampliaciones que las casas se podían incrementar en un piso más.

En este caso, es importante mencionar las normas contenidas en el Decreto 1077 de 2016, que en su artículo 2.2.6.6.1.3, respecto de la autonomía del curador urbano, señala:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. *El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. *El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. *El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente*

por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública". (Sublineas y negrillas fuera de texto).

De igual manera, es pertinente recordar las funciones de las Comisiones de Veeduría de las Curadurías Urbanas, establecidas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del mismo Decreto 1077 de 2016, que indica:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

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

Así pues, de acuerdo con las mencionadas normas, no le es dable a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, intervenir en la resolución de los trámites puestos a consideración de los Curadores Urbanos.

4.3. EN CUANTO AL DESISTIMIENTO DEL TRÁMITE:

El interesado, señor Giovanni Francisco Díaz mediante carta radicada el 25 de mayo de 2022 bajo el No 006619, solicitó el desistimiento voluntario del expediente 11001-3-22-0086 del 02 de febrero de 2022; de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En este sentido, las normas del Decreto 1077 de 2016, respecto del desistimiento voluntario de las solicitudes de licencia establece en su artículo 2.2.6.1.2.3.4 señala:

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

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

(...)”. (Sublineas fuera de texto).

De acuerdo con las normas anteriores, la Curadora Urbana No. 3 (P) Elicet Bonilla Godoy, mediante la Resolución de Desistimiento Voluntario No. 11001 -3-22-1259 del 27 de mayo de 2022, procedió a aceptar el desistimiento del trámite y ordenar su archivo, basada en lo dispuesto en el mencionado artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2016.

Por lo anterior se concluye que, las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 (P) Elicet Bonilla Godoy respecto de la Resolución de Desistimiento No. 11001-3-22-1259 del 27 de mayo de 2022 por la cual acepta el desistimiento voluntario, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas.

Es importante informarle al interesado, que el Juzgado Quinto Administrativo Oral del Circuito judicial de Bogotá D.C., Sesión Primera, emitió auto por medio del cual decidió sobre la medida cautelar de suspensión provisional del Decreto Distrital 555 de 2021 - Revisión General POT), en el que en efecto se decretó la suspensión de los efectos de dicho acto administrativo mientras se decide de fondo el proceso de nulidad que cursa en dicho despacho; por lo tanto, se encuentran vigentes las normas anteriores (Decreto 190 de 2004 – Compilación POT). Así entonces, si se considera realizar nuevamente la solicitud de la licencia de construcción en la modalidad de ampliación; la misma sería estudiada bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, por lo que no aplicaría la exigencia de la altura mínima de 2,30 metros exigida por el Decreto Distrital 555 de 2021.

5. CONCLUSIONES

Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 (P) Ingeniera Elicet Bonilla Godoy relacionadas con la exigencia de la altura mínima de 2,30 metros y la expedición de la Resolución de Desistimiento Voluntario No. **RES. 11001-3-22-1259 del 27 de mayo de 2022**, para el predio de la KR 115 153 27, IN 7, Casa 15, cuya solicitud fue radicada con el No. 11001-3-22-0086 del 02 de febrero de 2022, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas.

6. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, señor Giovanni Francisco Díaz.
2. Cerrar el caso 2229.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El Arquitecto Gustavo Perry está de acuerdo con el análisis, pero recomienda informarle al interesado que al encontrarse suspendidas las normas del Decreto 555 de 2021 – Revisión General POT, continúan vigentes las anteriores del Decreto 190 de 2004 – Compilación POT; por lo tanto, podría considerar la posibilidad de realizar nuevamente la solicitud de la licencia de construcción en la modalidad de ampliación bajo dichas normas.

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

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

3.1.BALANCE CASOS 2022

SESIÓN	CASOS	APROBADOS
01-2022	3	3
02-2022	4	4
03-2022	4	4
04-2022	7	7
05-2022	6	6
06-2022	6	6
07-2022	8	8

CASOS PRESENTADOS Y APROBADOS: 38

CASOS PENDIENTES POR PRESENTARSE: 21

3.2.PROGRAMACIÓN REUNIÓN SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Programada para el día viernes 12 de agosto de 2022, Hora 8:00 am.

Temas a tratar:

- Estado de las investigaciones 2020 a 2022.
- Explicación de cada uno de los estados.
- Explicación del procedimiento.
- Competencias.
- Enlace entre la Comisión de Veeduría de Curadurías y la Superintendencia de Notariado y Registro.

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:

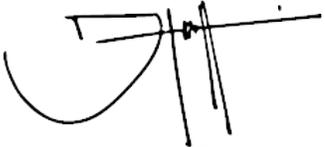
Por votación positiva de los comisionados se aprueban los siguientes casos:

1. Caso 2140
2. Caso 2207
3. Caso 2213
4. Caso 2217
5. Caso 2221
6. Caso 2224
7. Caso 2225
8. Caso 2229

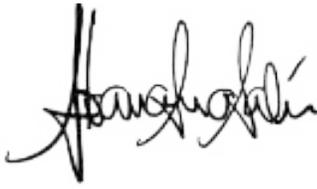
Siendo las 9:29 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



JAVIER JIMENEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



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



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá y Presidenta Delegada

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