

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ

ACTA No. 12-2022

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 16 de diciembre del año 2022

HORA: 8:00 a.m. hasta las 9:30 a. m.

LUGAR: Secretaría Distrital de Hábitat.

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

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

SECRETARIA TÉCNICA:

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

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaria Distrital del Hábitat
Elizabeth Marciales Daza	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaria Distrital del Hábitat

Laura Vanessa Bolaños	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Néstor Wilson Vanegas	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Jorge Andrés Morales	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Miguel Ángel Andrade	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización de los casos:
 - 2.1 Caso 2247
 - 2.2 Caso 2254
 - 2.3 Caso 2257
 - 2.4 Caso 2258
 - 2.5 Aclaración Caso 2216
3. Proposiciones y varios
 - 3.1 Balance 2022

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 16 de diciembre del año 2022 siendo las 8:00 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Armando Palomino - Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

Gustavo Perry - Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

Nadya Milena Rangel – Presidenta de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá y Secretaría Distrital del Hábitat

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

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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



2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

2.1

CASO No. 2247

AC 45 A S 50 A 16 / KR 50 A BIS 41 B 50 S / KR 50 A BIS 41 B 32 S.

DATOS GENERALES

INTERESADO:	LAURA FERNANDA BENÍTEZ LEMUS
RADICADO:	1-2022-36782
CURADOR:	Arq. German Moreno Galindo– Curadora Urbana N° 2
SOLICITUD:	SLC 11001-2-21-2964 del 07 de diciembre de 2021
TIPO DE TRÁMITES:	Licencia de Construcción
LICENCIAS:	RES 11001- 2-22-1236 del 18 de mayo de 2022
MODALIDADES:	Obra Nueva y Demolición Total.
USO:	Servicios de alto impacto – Automotrices y venta comercial Comercio Vecinal
UBICACIÓN DEL PREDIO:	C 45 A S 50 A 16 / KR50 A BIS 41 B 50 S / KR 50 A BIS 41 B 32 S.
CHIP:	AAA0039PFPP, AAA0039PFSK y AAA0039PFRU
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004 Decreto Distrital 0074 de 2006
UPZ:	UPZ 41 MUZU– Localidad de Puente Aranda

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el traslado de peticiones realizado por Secretaría Distrital de Planeación radicado mediante el número 1-2022-36782, la peticionaria solicita:

"(...) (i) confirmen si la Licencia fue otorgada de manera legal y; (ii) confirmen si este uso de servicios de alto impacto y de comercio vecinal de la Licencia fue otorgado a lo autorizado de conformidad al plan de ordenamiento de Bogotá – Decreto 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios (...)"

HECHOS

- El día 07 de diciembre de 2021, mediante radicado de solicitud de licencia de construcción en modalidad de obra nueva y demolición total se radico ante el curador No 02 con el no. 11001-2-21-2964.
- El día 21 de diciembre de 2021, mediante el oficio de salida 2021-2-008499 radico ante Secretaria de Planeación, la solicitud de licencia radicada ante la inspección No 11001-2-21-2964 para que la Secretaria de Planeación se haga parte dentro del proceso, debido a que los inmuebles objeto de la solicitud, contaba con una afectación por ser zona de reserva vial, según lo verificado por la curaduría urbana No 02.
- El día 17 de enero de 2022 la Dirección Técnica de Predios del IDU emite respuesta a la solicitud de verificación elevada por el Curador Urbano No 02, donde indica:
 - a. El inmueble identificado con la actual nomenclatura urbana KR 50A BIS 41B 32 SUR, CHIP AAA0039PFSK y Matrícula Inmobiliaria 050S-40232927, no se encuentra en zona de reserva para el desarrollo de los corredores de la malla vial arterial del Distrito Capital.
 - b. Los inmuebles identificados con actual nomenclatura urbana AC 45A SUR 50A 1 / KR 50A BIS 41B 50 SUR, CHIP AAA0039PFPP / AAA0039PFRU y Matrícula Inmobiliaria 050S-40225552 / 050S-40228074, respectivamente, se encuentran en zona de influencia directa para PI desarrollo del corredor de la Avenida

Ciudad de Quito, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según RES 199 de 02/05/03.

- El 27 de enero de 2022, el curador urbano No 02 dispuso de un acta de observaciones debidamente notificada a los solicitantes, donde se les indica entre otras observaciones la afectación por estar en una zona de afectación a la malla vial, por consiguiente se le solicito documental como planos, la limitante a estación de servicio sobre uno de los predios por estar con frente directo a la Av Quito, la necesidad de prever un antejardín dentro del diseño, entre otras observaciones arquitectónicas y jurídicas.
- El 07 de febrero de 2022, los interesados en el trámite de licencia, solicitaron prórroga al término dispuesto en el acta de observaciones de acuerdo con lo establecido en el 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 por quince (15) días hábiles.
- El 07 de febrero de 2022, la curaduría Urbana No. 02 en cumplimiento de la normatividad legal, dispuso la prórroga por el término de treinta (30) días hábiles.
- El 14 de febrero de 2022 y el 17 de febrero de 2022, los solicitantes aportaron la documental requerida en el acta de observaciones.
- El 07 de abril de 2022, la curaduría urbana No 02 emite oficio OF-02-2022-003048 donde se indico la viabilidad del proceso solicitado, notificándolo a los solicitantes
- Mediante la resolución 11001-2-22-0915 de fecha 26 de abril de 2022, por medio del cual se suspenden los términos para resolver las solicitudes de licencias urbanísticas.
- Mediante la resolución 11001-2-22-1131 de 09 de mayo de 2022, se levanta la suspensión de términos dictada en la resolución anterior.
- Se emite la resolución administrativo 11001-2-22-1236 de fecha 18 de mayo de 2022 por medio del cual se aprueba la licencia de construcción solicitada
- El 25 de mayo de 2022, se notifica del acto administrativo 11001-2-22-1236 de fecha 18 de mayo de 2022.
- Se recibe por parte de la señora Laura Benitez, solicitud de verificación e información de norma por el cual se aprobó la licencia de construcción, por tal motivo la curaduría urbana mediante el oficio 2-2022-005440 da alcance a la solicitud aclarando la información solicitada por la peticionaria.
- El 16 de junio de 2022, el señor Edgar Duran realizo formalmente solicitud de información a lo cual la curaduría urbana No 02 dio alcance el día 07 de julio de 2022 mediante oficio 2-2022-005693.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN





MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción (18 de mayo de 2022) se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ No. 41 – Muzu mediante el Decretos Distritales 0074 de 2006.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 0074 de 2006 (UPZ 41 – Muzu).

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

ESTUDIO EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD DE DENSIFICACIÓN MODERADA

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004; Decreto 074 de 2006	APROBADO EN LA LC 11001-2-22-1236	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 41 – MUZU	Servicios automotrices y venta de combustibles de escala urbana	Servicios automotrices y venta de combustibles de escala urbana	SI
Estacionamientos Zona demanda D	Dotacional Comercio vecinal A No se exige Servicios automotrices Residentes: 1x60m2 70.90*50%= 35.45m2 = 0	Privados=0	SI
Estacionamientos para VISITANTES	Visitantes: 1*40m2 =0	Visitantes = 3	SI
Estacionamiento bicicletas	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 1	2 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	4 pisos habitables	3 pisos habitables	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Antejardín Artículo 270 Decreto 190 de 2004	3.5 m	12.00 mts por la AC 45A 5,00 mts por la KR 50 A BIS	SI
Sótano	No se permite	No se plantea	SI
Semisótano	No se permite	No se plantea	SI
Voladizos	Se permite	No plantea	SI
Índice de Ocupación	0.70 max	0.21	SI
Índice de Construcción	5.00	0.33	SI

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior se encontró que lo revisado en la licencia urbanística Resolución 11001-2-22-12361 ejecutoriada el 15 de junio del 2022 expedida por la Curaduría Urbana No 2; SE



USO		Escala	Descripción	Sector No. 3 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio
De alto impacto	Servicios automotrices y venta de combustible	Urbana	Servicios de llenado de combustible: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo	4-10-12

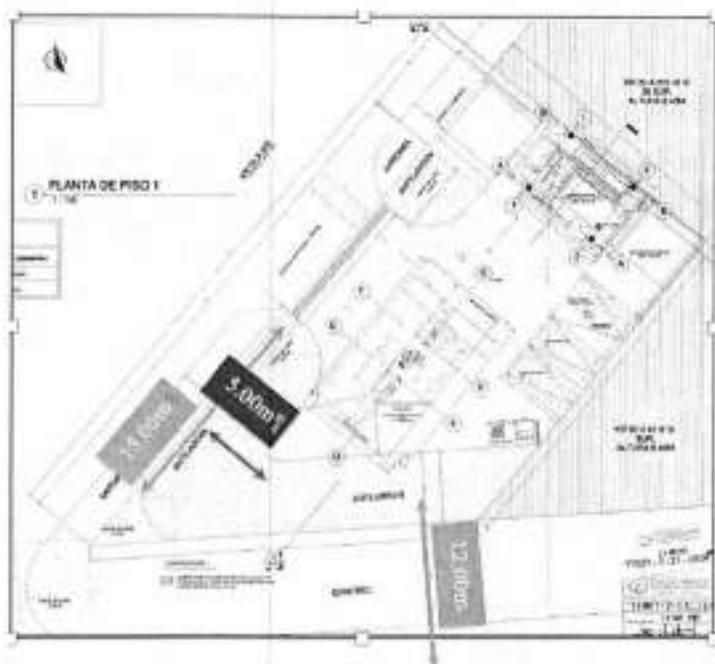
- En edificaciones y diseñadas para el uso
12. Se permite en predios con uno de sus frentes a las avenidas ciudad de Quito (AK 35), congreso eucarístico (ak 68), primero de mayo (Ac 22 AC) y batallón de caldas (AK 50)



Por lo anterior los predios aptos para el uso son Cl 45 A S 50 A 16 / KR50 A BIS 41 B 50 S/ y en el predio KR 50 A BIS 41 B 32 S no se puede establecer este uso debido que no tiene frente directo con la avenida Ciudad de Quito

En acta de observaciones

- Sobre la AK 30 debe prever un antejardín equivalente en la dimensión requerida para completar un ancho de 12,00 metros, contados desde el sardinel existente hacia el interior del predio. De igual forma sobre la Carrera 50 A BIS se debe completar una dimensión de 5,00 metros
- El acceso y salida a la estación de Servicio debe darse sobre el predio con nomenclatura KR 50 A BIS 41 B 32S, así: a una distancia mínima de 15,00 metros del punto de culminación de la curva de sardinel de la intersección entre la AK 30 y la KR 50A BIS.



Evidenciando lo anterior y según los las observaciones establecidas por la Curaduría Urbana No.2 se implanto de manera correcta el uso aprobado.

USO Y LA ESCALA APROBADA COMERCIO VECINAL A

USO	ESCALA	DESCRIPCION	Sector normativo No.3
COMERCIO	VECINAL A	ACTIVIDAD ECONOMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y complementos de primera necesidad: Frutería, panadería, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, carnes, frutas, aceites, especias, perfumes, papetería, marroquinería, Papelería (Química) (Química).	C

USO	ESCALA	DESCRIPCION	Sector normativo No.3
Comercio	Vecinal A	Actividad económica limitada en comercio. Artículos comestibles de primera necesidad: Frutería, panadería, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria	C

Acto administrativo aprobado

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2

CASO No. 2254

DATOS GENERALES

INTERESADO: Veeduría Bosque Estrada- Belisario Betancourt
CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca
SOLICITUD: 11001-1-20-1901 del 30 de septiembre 2020
TIPO DE TRÁMITE: Licencia Construcción
LICENCIA: LC 11001-1-20-3080 Expedida el 18 de diciembre de 2020 y Ejecutoriada el 12 de enero del 2021.
MODALIDADES: Obra nueva - Demolición Total - Aprobación de los planos de Propiedad Horizontal.
USO: Vivienda Multifamiliar NO VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO: KR 70 C 63 C 16 ACTUAL
CHIP: AAA0060PDWF
NORMA APLICADA: Decreto Distrital 190 de 2004
Decreto Distrital 080 de 2016
Decreto 0438 de 2005
URBANIZACION: La reliquia
UPZ: 26 las ferias
LOCALIDAD: Engativá

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta Secretaría Técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, recibió mediante el oficio de radicado No **1-2022-39421** la petición de la Veeduría Bosque Estrada encabezada por el señor Belisario Betancourt en la cual solicita entre otras lo siguiente:

"(...) enviamos copia de la licencia de construcción entregada por la curaduría No. 1 donde manifiesta que mediante Acto Administrativo 11001-1-20-3080 del 18 de diciembre de 2020 020, para el predio ubicado en la KR 70 C 63 C 16 (ACTUAL) de la Alcaldía local de Engativá fue aprobada la demolición y construcción de obra nueva de 4 pisos de los cuales 1 está destinado para parqueadero.

Como se evidencia en el registro fotográfico y con lo enunciado por la propia constructora en su página de internet, se construyó un edificio de 7 pisos por parte de la empresa Arking S.A.S. y esto demuestra que hay una violación a norma urbanística y la invasión del espacio público; dentro de las anomalias principales porque existen otras como la construcción de ascensor en el foso de iluminación y ventilación, reducción de aislamientos obligatorios, balcones sobre la vía (...)"

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del caso 2254 con el objeto de verificar que la Licencia de Construcción No LC 11001-1-20-3080, otorgada para el predio ubicado en la KR 70 C 63 C 16 hubiese sido expedido en legal y debida forma ajustándose a las normas urbanísticas en relación a la edificabilidad, aplicables al momento de solicitud.

MARCO NORMATIVO

Para el predio objeto de estudio, le son aplicables las normas urbanísticas establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 080 de 2016 y 438 de 2005 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 26, Las Ferias, ubicada en la localidad de Engativá" De acuerdo al Decreto anteriormente citado, el predio se encuentra ubicado en:

- Sector normativo: No - 07
- Usos: Único
- Edificabilidad: Único
- Área de actividad: Comercio y Servicios
- Tratamiento: Renovación
- Zona: Comercio Aglomerado
- Modalidad: Reactivación
- Demanda de estacionamientos: C
- Sistema: Loteo individual

ESTUDIO EDIFICABILIDAD

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-1-20-3080
EJECUTORIADA EL DÍA 12 DE ENERO DEL 2021

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE <i>Decreto 070 de 2002</i>	APROBADO EN LA LC 11001-1-20-3080	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	26 LAS FERIAS	26 LAS FERIAS	SI
SECTOR NORMATIVO	Sector 7, Sub. Usos únicos, Edificabilidad único	Sector 7, Sub. Usos únicos, Edificabilidad único	SI
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	SI
Tratamiento	Renovación	Renovación	SI
CARACTERÍSTICAS:			
Usos	UNICO	12 unidades Vivienda Multifamiliar VIS	SI
Estacionamientos Demanda C	Privados	1 cupo por cada 6 viviendas (6viviendas)	4 cupos
	Visitantes	1 cupo por cada 15 viviendas = $6 / 15 = 0$ cupos	0cupos
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 estacionamientos eximidos = $2 / 2 = 1$ Bicicleteros	1 cupos para bicicletas	SI
EDIFICABILIDAD:			
Altura	3 pisos habitables En metros = $3 \times 4,20 + 1,50 = 14.1$ metros	3 Pisos habitables En metros = 10,98 metros	SI
Aislamiento Posterior		3 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 70 C = 0.60 MTS	SI
Antejardín	NO SE EXIGE	NO SE PLANTEA	SI
Índice de Ocupación	Máximo 0.70	0.69	SI
Índice de Construcción	Máximo = 2.00	1.88	SI

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la LC **11001-1-20-3080** otorgada por la Curadora Urbana No 1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, 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.

ASPECTOS DE LA QUEJA

ALTURA MAXIMA PERMITIDA:

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la KR 70 C 63 C 16; el Equipo Técnico de la Comisión considera pertinente mencionar lo siguiente, el Decreto 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", establece lo siguiente respecto de la altura:

"(...)

"ARTÍCULO 12. ALTURAS. Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

1. **Altura máxima de las edificaciones.** (Ver Anexo 4)

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:

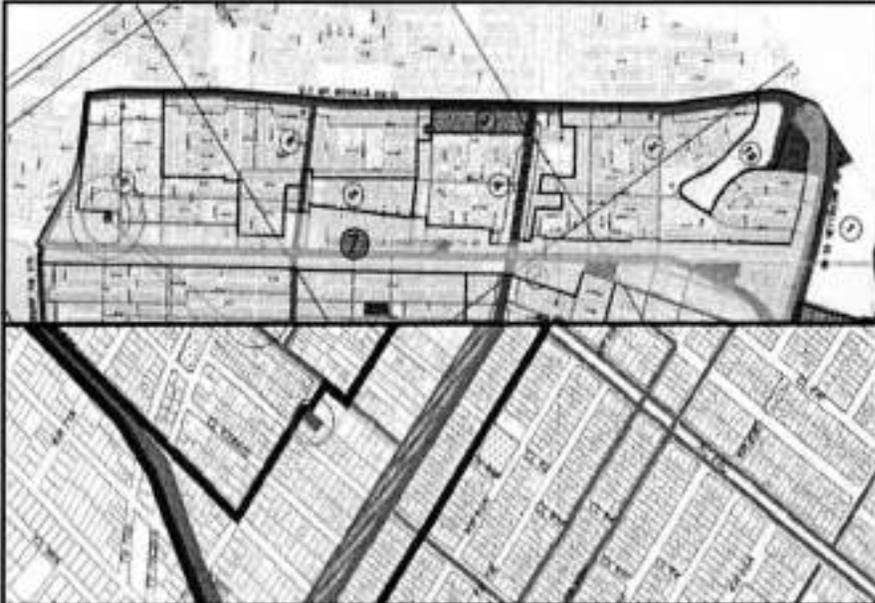
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN = (NÚMERO DE PISOS PERMITIDOS EN LA FICHA REGLAMENTARIA X 4,29 METROS) + 1,50 METROS, CONTADOS DESDE EL NIVEL DEL TERRENO HASTA LA PARTE SUPERIOR DE LA ÚLTIMA PLACA O DE LA CUMBRERA DE LA CUBIERTA EN EL ÚLTIMO PISO, EN EL CASO DE CUBIERTAS INCLINADAS.

Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, **no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso. (...)**

2. **Reglas para el manejo de alturas.**

- a. *Cualquier nivel con espacios destinados para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacionales e industriales, se contabiliza como piso, así se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 9 del presente decreto.*
- b. **EL PISO NO HABITABLE DEBE SER INCLUIDO DENTRO DE LA FÓRMULA DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN, SIN EMBARGO, NO SE CONTABILIZA COMO PISO, NI SE CONTABILIZA DENTRO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** Cuando haya varias edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, esta disposición se aplicará por separado a cada edificación. El hecho de que varias edificaciones se adosen en un mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación}{...}"

De acuerdo con lo anterior, es importante resaltar lo establecido en la ficha reglamentaria de Edificabilidad del Decreto 438 de 2005 mediante el cual se reglamenta la UPZ 26 Las Ferias respecto a la altura máxima permitida:

	SECTOR 7 RENOVACIÓN DE REACTIVACIÓN
	SUBSECTOR ÚNICO Nota 2
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,70
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTELARJÓN	No aplica Nota 11
VOLADIZOS	Se permite
SUBDIVISIÓN FISCAL MÍNIMA	Frente: 6 mts Área: 100 m ²

Cuadro de Edificabilidad Sector 7. Ficha reglamentaria de Edificabilidad. UPZ 26 Las Ferias.

Una vez analizada la ficha reglamentaria de la UPZ 26, se evidencio que la altura máxima permitida en el Sector Normativo 7, Subsector Único es de: **3 PISOS HABITABLES**.

Así las cosas, la altura máxima en metros permitida para la edificación sería: $3 \times 4,20 + 1,50 = 14,10$ **METROS, INCLUIDO EL PISO NO HABITABLE**, dicha altura **SE AJUSTA** tal y como se evidencio en el cuadro de edificabilidad, ya que la altura máxima aprobada en la Licencia de Construcción No 11001-1-20-3080, fue de **10,98 METROS, INCLUIDO EL PISO NO HABITABLE**. Sin embargo, la altura total incluyendo elementos de remate que no son contabilizados es de 14,48 Metros.

Teniendo en cuenta lo anterior el Equipo Técnico de la Comisión, procedió a analizar el proyecto arquitectónico aprobado en la Licencia de Construcción **11001-1-20-3080**, expedida por la curaduría urbana No 1 para el predio ubicado en la KR 70 C 63 C 16, evidenciando lo siguiente:

➤ Descripción del proyecto arquitectónico:

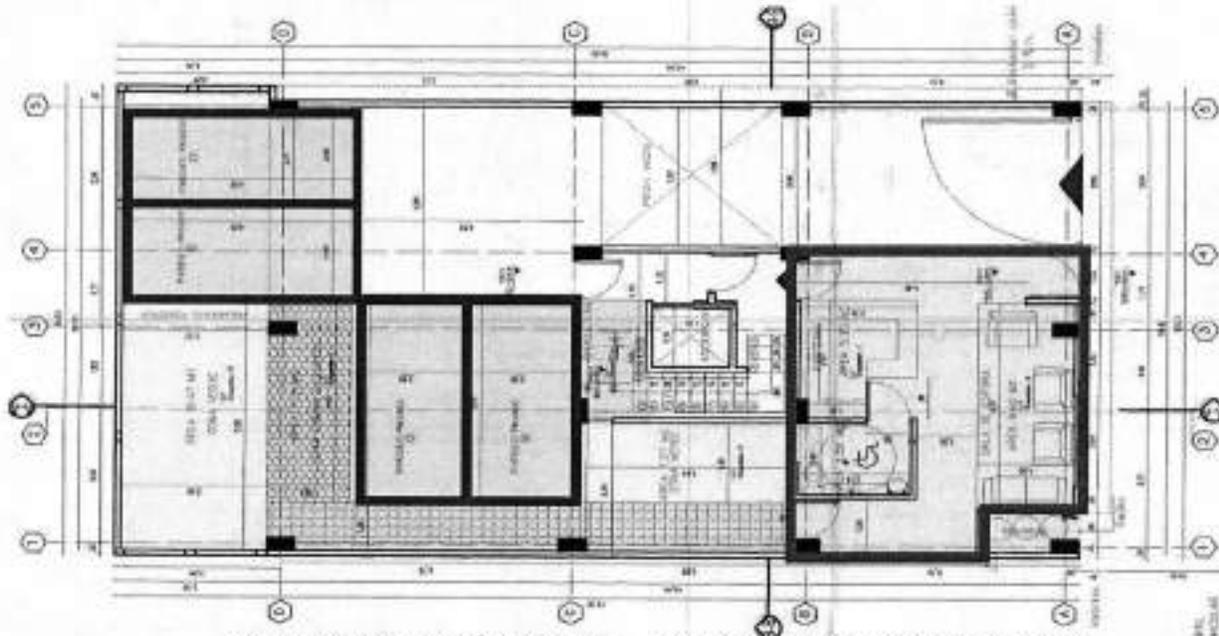
Una vez estudiados los planos arquitectónicos aprobados en la LC 11001-1-20-3080 se evidencio que en el proyecto arquitectónico contempla lo siguiente:

- Una edificación de cuatro (4) pisos de altura (primer piso no habitable).
- doce (12) unidades de vivienda (NO VIS)
- cuatro (4) cupos de estacionamientos
- un (1) cupo para bicicleta



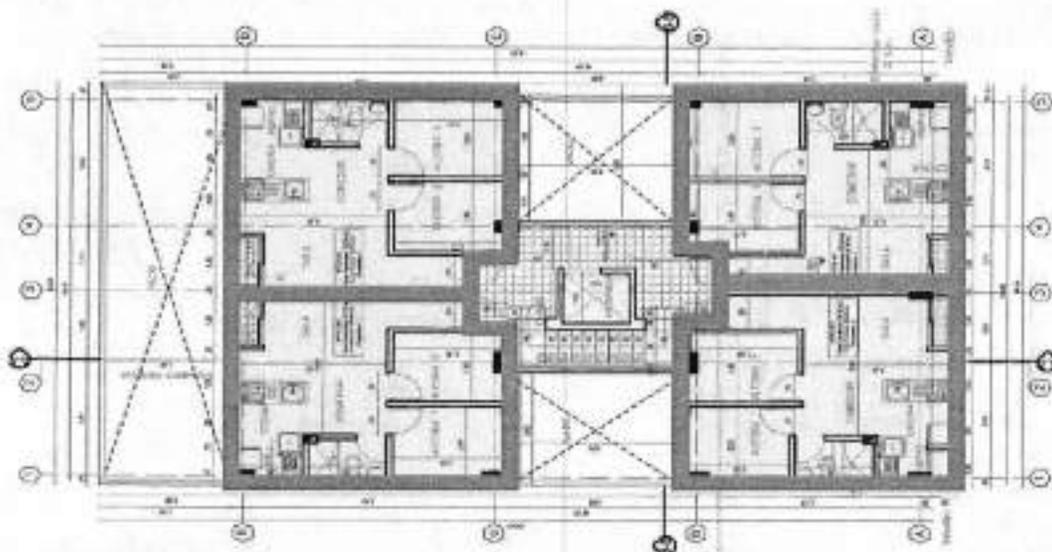
A continuación, se relaciona el plano A 1 de 2, el cual contiene la planta de primer piso:

PRIMER PISO NO HABITABLE: conformado por un hall de ingreso, oficina de administración comunal y porteria, 4 parqueaderos, 1 biciclero, 1 zona verde y aislamiento, 1 zona dura comunal.

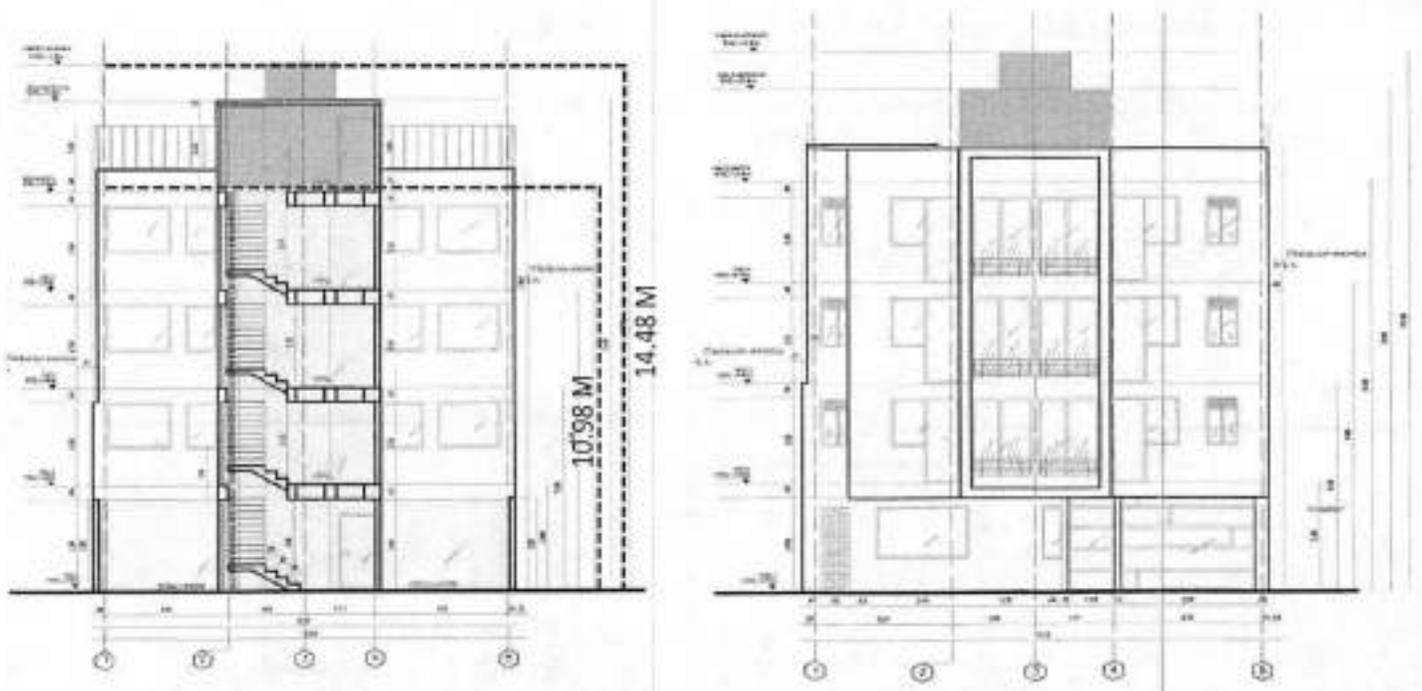


PLANOS ARQUITECTÓNICOS 1 / 2 A – APROBADOS EN LA LC 11001-1-20-3080

SEGUNDO, TERCER Y CUARTO PISO (PLANTA TIPO): conformado por un punto fijo de ascensor y escaleras con hall de ingreso a cada una de las viviendas, 4 unidades de vivienda por piso, cada una aproximadamente entre 30m² y 32m².



PLANOS ARQUITECTÓNICOS 1 / 2 A – APROBADOS EN LA LC 11001-1-20-3080



PLANOS ARQUITECTÓNICOS 2 / 2 A – APROBADOS EN LA LC 11001-1-20-3080

Así las cosas, la altura aprobada en la licencia de construcción No 11001-1-20-3080, por la Curadora Urbana No 1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, para el predio ubicado en la KR 70 C 63 C 16, **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de solicitud.

Ahora bien, en relación a las imágenes adjuntas en la petición de radicado No 1-2022-39421, se presume un posible comportamiento a la integridad urbanística, ya que en la pagina de la Constructora Arking promocionan un proyecto arquitectónico totalmente diferente al aprobado en la licencia de construcción No 11001-1-20-3080.

Es pertinente indicar que las áreas aprobadas en la licencia de construcción 11001-1-20-3080, son únicamente las mencionadas en el cuadro de edificabilidad y la descripción del proyecto arquitectónico. Sin embargo, en la pagina web de la CONSTRUCTORA ARKING, se promocionan los siguientes espacios:

	APROBADO EN LA LC 11001-1-20-3080.	PROMOCIONADO EN LA PAGINA WEB
PISOS DE ALTURA	4 PISOS	7 PISOS
UNIDADES DE VIVIENDA	12 UNIDADES	18 UNIDADES
PARQUEADEROS AUTO MOVIL	4 CUPOS PRIVADOS	9 CUPOS PRIVADOS
PARQUEADEROS PARA MOTO	NINGUNO	5 CUPOS
BICICLETEROS	1 CUPO	5 CUPOS
TERRAZA COMUNAL	NINGUNA	1 TERRAZA COMUNAL
ZONA BBQ	NINGUNA	1 ZONA BBQ
GIMNASIO	NINGUNA	1 GIMNASIO
DEPOSITO	NINGUNO	1 DEPOSITO POR APARTAMENTO





CONSTRUCTORA ARKING

Edificio: Cooperativa Cabaña
K/72a e 70 A 17
Aeroparque / Chapinero,
Cundinamarca

Teléfono: 301 2010

comercial@constructoraarking.com

www.arking.com.co

Menu

Proyectos

Quiénes somos

Servicios

Contactarnos




1 piso: Parqueaderos de carros (9 unid), motos (5), bicicletas, ingreso peatonal y vehicular, cuarto del toldero y ascensor

2 piso: 3 apartamentos totalmente terminados

3 piso: 4 apartamentos totalmente terminados

4 piso: 4 apartamentos totalmente terminados

5 piso: 4 apartamentos totalmente terminados

6 piso: 3 apartamentos totalmente terminados

7 piso: Terraza, cuarto de máquinas del ascensor, tanques reserva de agua, depósitos de cada apartamento, CIVM semidotado, Baño social, zona BBQ

Conclusión de Obra. Éxito en ventas sobre planos, excelente construcción, clientes satisfechos.



Edificio
**Gran Reserva
de la
Cabaña**

 Rooftop / Terraza Comunal

 Ascensor

 Depósito

 Parqueadero

 Bicicletas

 Zona BBQ

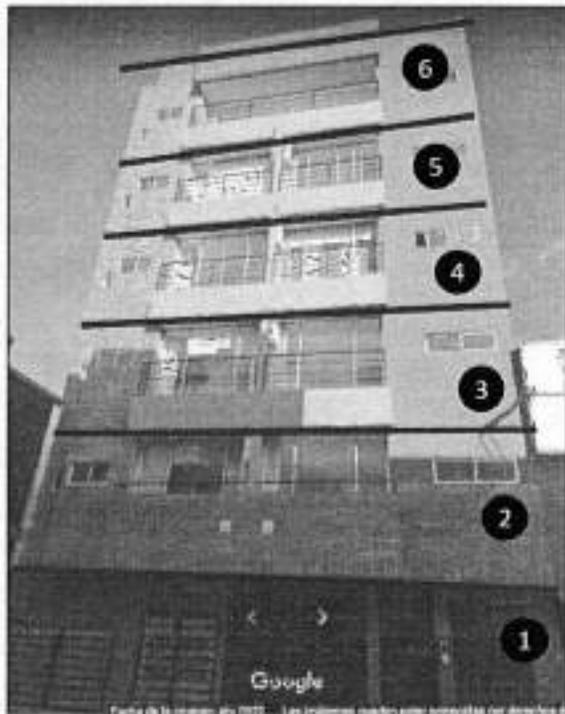
 CIVM semidotado

Detalles del Proyecto

Categoría:	Proyectos
Proyecto:	Gran Reserva de la Cabaña
Localización:	Carrera 70 C, 63C-16 Bogotá
Edificio:	7 pisos
Aptos:	38
Conclusión de Obra:	2021

FUENTE: <https://constructoraarking.com/portfolios/gran-reserva-de-la-cabana/>

Adicionalmente, el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá procedió a consultar la aplicación de Google Maps, con el fin de identificar la altura construida en el predio ubicado en la KR 70 C 63 C 16.



FACHADA CONSTRUIDA
FUENTE GOOGLE MAPS



FACHADA APROBADA EN LA
LC 11001-1-20-3080

FUENTE: IMÁGENES TOMADAS DE GOOGLE MAPS – EDICIÓN PROPIA

Como se evidencia en las imágenes extraídas desde la aplicación Google Maps, para el predio ubicado en la dirección KR 70 C 63 C 16, presuntamente se encuentra una edificación de 6 a 7 pisos de altura la cual **NO FUE APROBADA EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO 11001-1-20-3080**, como se evidencia en la fachada aprobada en la licencia, el proyecto arquitectónico contempla únicamente una edificación de 4 pisos de altura incluyendo 1 primer piso no habitable.

En este punto es importante mencionar que en casos en donde existan comportamientos contrarios a la integridad urbanística, es competencia de la Alcaldía Local de Engativá, ejercer el control urbano, tal y como lo menciona el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

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

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

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

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

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

En virtud de lo anterior, se considera relevante citar el ARTÍCULO 135 de la ley 1801 del código de policía, que reemplaza el artículo 1 de la ley 810 sobre **COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.**

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde local o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

Por otra parte, el Equipo Técnico de la Comisión, considera pertinente aclarar lo siguiente:

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 2º 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 mas de seis (6) unidades de vivienda, el Equipo Técnico de la Comisión, solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, consultar el sistema de información de inspección vigilancia y control de vivienda (SIDIVIC), evidenciando que el proyecto de vivienda denominado : **GRAN RESERVA DE LA CABAÑA**, construido y promocionado por la constructora : **ARKING. NO CUENTA CON REGISTRO DE ENAJENADOR.** Razon por la

cual dentro de las recomendaciones del presente informe técnico, esa subdirección deberá tomar las acciones correspondientes al fin de que se determine si hubo o no enajenación ilegal.

Finalmente es pertinente indicar a los peticionarios, 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.

CONCLUSIONES

Se concluye que la actuación de la Curadora Urbana No 1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, relacionada con la expedición del acto administrativo licenciatario No 11001-1-20-3080 ejecutoriado el día 12 de enero del 2021, en lo referente a edificabilidad particularmente a la altura aprobada en el proyecto arquitectónico Gran Reserva de la Cabaña, **SE AJUSTA**, teniendo en cuenta que la altura máxima aprobada es de 10.98 M y para el predio objeto de estudio, la altura máxima en metros permitida es de 14.10M , incluido el piso no habitable, así pues ajustándose a la norma urbanista al momento de solicitud.

Sin embargo, es pertinente indicar que le corresponde a la inspección de policía de la Alcaldía Local de Engativá, verificar en sitio si lo construido por el titular de la licencia de construcción, corresponde a lo aprobado por la curaduría Urbana No 1. Adicionalmente se deja como presunto hallazgo que el proyecto de vivienda Gran Reserva de la Cabaña contempla en la licencia de construcción 12 unidades de vivienda y a la fecha del presente informe técnico no cuenta con registro de enajenación emitido por la Subdirección de Prevención y seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat.

RECOMENDACIONES

1. Informar a la Veeduría Bosque Estrada, encabezada por el señor Belisario Betancourt, el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los Comisionados, enviando copia del informe técnico del CASO 2254.
2. Enviar copia del informe técnico del CASO 2254, a la Subdirección de Prevención y seguimiento con el fin de que se tomen las acciones correspondientes respecto de una presunta enajenación ilegal.
3. Enviar copia del informe técnico del CASO 2254, a la Alcaldía Local de Engativá, con el fin de que se realice el control urbano correspondiente, por presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística.
4. Cerrar el Caso 2254.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.3

CASO 2257

INTERESADA	Eliseo Euclides Ávila Camargo
RADICADO	1-2022-40751
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca No. 1
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de construcción
No. EXPEDIENTE:	11001-1-21-2858
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Carrera 93 128-16 (actual)
NORMA APLICADA:	Decretos 399 del 2004 y 190 del 2004
UPZ:	28, El rincón

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **1-2022-40751** el ciudadano Eliseo Euclides Ávila Camargo manifiesta que se está adelantando y ejecutando obras en su predio de la **Carrera 93 No. 128-16**, realizó la demolición total del inmueble, levantamiento de muros, y fundición de placa del primer piso, sin contar con la respectiva licencia de construcción que las amparara

HECHOS

- **El 26 de agosto del 2021**, se solicita en la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá D.C., a cargo del Arq. Ruth Cubillos Salamanca para Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total para el predio ubicado en la carrera 93 No. 128-16 (Actual), bajo radicación No. 1001-1-21-2558
- **El 4 de octubre del 2021**, Se emite acta de observaciones y correcciones por parte de la Curaduría Urbana No.1 de Bogotá D.C; a cargo de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca para el predio ubicado en la Carrera 93 No. 128-16 de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 del 2015.
- **El 5 de octubre del 2021**, Se emite la comunicación de vecinos donde se informa que las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.
- **El 4 de noviembre del 2021**, Se anexa a expediente 11001-1-21-2858 la corrección correspondiente a la Valla de comunicación a vecinos de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 del 2015.
- **El 6 de abril del 2022**, Mediante Acto Administrativo 11001-1-22-1193 se realiza el levantamiento de la suspensión de términos.
- **El 12 de abril del 2022**, Se otorga por parte de la Curaduría Urbana No. 1 a cargo de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca la licencia de construcción en las modalidades en las modalidades de Obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la Carrera 93 128-16.

CONSIDERACIONES

LOCALIZACION



Carrera 93 128-16 Localización SINUPOT

MARCO NORMATIVO

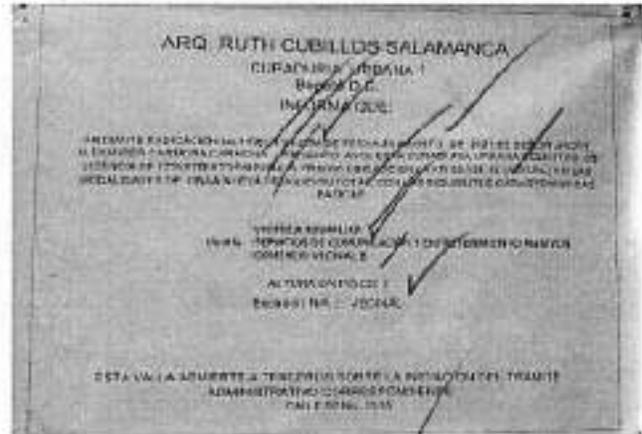
Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Carrera 93 128-16(actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 399 del 2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, El rincón, 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 28, en Área de Actividad residencial, Tratamiento de mejoramiento integral.

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

ARGUMENTO:

"(...)Se coloca una valla blanca donde informa que en la Curaduría urbana No. 1 de Bogotá, le expidieron la resolución No. 11001-1-22-1279 del 17 de mayo de 2022, pero no dice que tipo de licencia le otorgaron, solo coloca el uso que le van a aprobar y cito "USO: VIVIENDA BIFAMILIAR NO VIS, SERVICIOS PERSONALES DE PERSONALES DE ENTRETENIMIENTO COMERCIO B", entonces cabe preguntarse ¿Dónde esta licencia de construcción que le aprueba la demolición total y obra nueva que está adelantando actualmente? (...)"



Expediente 11001-1-21-2858

Dado lo anterior se pudo verificar que desde la radicación de la solicitud de licencia de construcción se requirió en las modalidades de obra nueva y demolición total por lo tanto se encuentra **AJUSTADO** a norma vigente al momento de la solicitud.

En la parte inferior de la valla, blanca dejaron una franja en color amarillo donde informan y cito **“ESTA VALLA ADVIERTE A TERCEROS SOBRE LA INICIACIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE”**; quiere decir esto, que aún no le han aprobado la licencia de construcción en las modalidades de demolición total y obra nueva, y ha venido realizando actividades constructivas sin dicha licencia.

Con respecto a la valla blanca mencionada, esta es la correspondiente a la identificación de las obras mencionado en el Decreto 1077 del 2015:

“(…) ARTÍCULO 2.2.6.1.4.9 Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cuál tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia (…)

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos (…)



De acuerdo con lo mencionado anteriormente y las fotografías anexas, los datos suministrados en la valla blanca publicada están en concordancia a lo exigido por la norma.

Por lo tanto, al momento de su publicación ya se había otorgado por parte de la Curaduría Urbana No.1 a cargo de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total.

Anexos del radicado 1-2022-40751

Solicito se inicien las acciones administrativas sancionatorias contra el señor Jhony Alexander Carmona y el constructor responsable por la demolición total, obra nueva, construcción en proceso primer piso, levantaron columnas, levantaron muros en mampostería, están fundiendo la placa para el segundo piso, sin licencia en el predio de la carrera 93 # 128-16, por no cumplir con los requisitos de todo constructor y **NO REALIZAR EL ACTA DE VECINDAD** previo a iniciar dichas obras con el predio ubicado en la calle 128 # 92d-06.

De acuerdo con lo establecido por el Decreto 1077 del 2015 las obligaciones con los vecinos colindantes se establecen así:

"(...) 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.

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 peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00m) 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.(...)"*

En cuanto a la publicación de la valla esta fue anexada al expediente el 10 de septiembre de 2010



Pag. 99 del expediente 11001-1-21-2858 del 26 de agosto de 2021

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 Intervención de terceros. Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

14 DE 11

CURADURÍA URBANA No.1
ARG. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 Bogotá D.C., fecha 4 de octubre de 2021

Remite
PROPIETARIO, POSESION O ADMINISTRADOR
 Dirección: CL 128 No. 92D-06
 e-Mail:
 Ciudad

REFERENCIA 11001-1-21-2858
ASUNTO Consulta de trámite de licencia

La presente tiene por objeto constatar que se tiene contacto con el señor ALEXANDER, la persona que vive en la casa ubicada en la Calle 128 No. 92D-06, para el trámite de licencia de construcción en esta modalidad de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, para el predio ubicado en la CL 128 No. 92D-06, con las siguientes características:

propiedades Uruca, Vivienda Urbana
propiedad Fiscal: No aplica

El cual desde entonces podrá, con el fin de la expedición de la licencia de construcción y tener en cuenta de que el predio mencionado se encuentra en la Curaduría Urbana No. 1, Arg. Ruth Cubillos Salamanca, Calle 07 No. 13-05, donde el trámite de la referencia se parte en el fondo de caso de este departamento a través de la expedición del acto administrativo que respectivamente se emita.

Los requisitos e información de carácter procesal de carácter general se encuentran en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2 del Decreto 1074 de 2015, y se encuentran disponibles únicamente en la plataforma de los trámites urbanos, en la cual se puede acceder a través de la siguiente dirección: www.habitatbogota.gov.co

Esta información, solo es de carácter informativo y no constituye un acto administrativo, pero, en caso de haberse emitido un acto administrativo que produzca efectos de derecho de tales actos, el funcionario público responsable de la expedición de los mismos será el señor ALEXANDER, en el caso de haberse emitido un acto administrativo de la Alcaldía de Bogotá D.C.

Por esta razón se verifica el historial consignado en el expediente donde se evidencia:

El día 4 de octubre se envía por parte de la Curaduría urbana la comunicación de solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total a los vecinos colindantes entre las cuales se encuentra la Calle 128 No. 92D-06 en la cual reside el señor Eliseo Euclides Ávila Camargo la cual fue devuelta, según la anotación se menciona que las personas presentes en la casa no lo recibieron debido que el dueño no se encontraba.

El día 18 de enero del 2022 se envía nuevamente la comunicación de solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total a los vecinos colindantes entre las cuales se encuentra la Calle 128 No. 92D-06 en la cual reside el señor Eliseo Euclides Ávila Camargo la cual fue recibida y firmada por el señor Cristian Ávila.

CON RESPECTO AL ACTA DE VECINDAD:

El acta de vecindad es el documento privado, libre de formalidades, suscrito entre el titular de la licencia o el constructor y los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes al predio en que se desarrollará la obra.

El acta de vecindad permite comprobar el estado actual de las construcciones colindantes de un proyecto para así facilitar la resolución de los conflictos que puedan presentarse con los eventuales daños que se puedan ocasionar por causa de la ejecución de dicho proyecto o establecer la responsabilidad del constructor.

"(...) El acta de vecindad no tiene una regulación legal expresa, y su suscripción no es obligatoria, sin embargo, es recomendable por servir de prueba en casos como el planteado (...)"

Por lo cual el Acta de vecindad no es un requisito dentro del Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 0931 de 2012.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca Curadora Urbana No. 1 para el Acto Administrativo: **11001-1-22-1279 de 12 de abril del 2021, ejecutoria 17 de mayo del 2022** se encuentran AJUSTADOS a las normas vigentes.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al señor Eliseo Euclides Ávila Camargo informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Cerrar el caso 2257

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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



2.4

CASO 2258

DATOS GENERALES

INTERESADO: Manuel González Grillo
RADICADO: 1-2022-41251
CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca – Curadora Urbana N° 1
SOLICITUDES: SLC 11001-1-20-2652 del 17 de diciembre de 2020
TIPO DE TRÁMITES: Reconocimiento y Licencia de Construcción
LICENCIAS: 11001-1-21-0776 del 27 de abril de 2021, ejecutoriada el 3 de mayo de 2021
MODALIDADES: Ampliación, adecuación, modificación, demolición parcial y reforzamiento de estructuras
USO: Comercio
UBICACIÓN DEL PREDIO: KR 101 B 24 F 68
CHIP: AAA0078CECN
URBANIZACIÓN- BARRIO: La Rosita
NORMA APLICADA: Acuerdo 6 de 1990
Decreto 735 de 1993
UPZ: UPZ 115 Capellania – Localidad de Fontibón (Sin reglamentar)

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Con ocasión al traslado de la petición realizado mediante radicado No. 1-2022-41251 por parte del DADEP, en la cual el ciudadano Manuel González Grillo solicita informar:

“(…) si la actuación administrativa de la licencia de construcción con número de radicado 11001-1-20-2652 de fecha 17 de diciembre de 2020, en las modalidades de ampliación, adecuación, reforzamiento de estructuras y demolición parcial. Con características básicas del proyecto: uso comercio local IA, IB y IIA. Licencia con fecha de ejecutoria 03 de marzo de 2021 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, cumplió con las normas urbanas del distrito. Y, que causa una afectación a Nuestra Urbanización, al abrir vanos a espacios que lindan con áreas de cesión del espacio público de la urbanización Ofir y el trébol. Y, que esta aportas de realizar este predio colindante (...).”

HECHOS

- El 17 de diciembre de 2020 mediante radicación 11001-1-20-2652, se solicitó ante la Curadora Urbana No. 1 Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, el trámite para Reconocimiento y Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, demolición parcial y reforzamiento de estructuras para el predio ubicado en la KR 101 B 24 F 68, para el uso de comercio.
- El 13 de enero de 2021 la Curaduría Urbana No. 1 emite el acta de observaciones y correcciones para el trámite de reconocimiento como para el de Licencia de Construcción.
- El 27 de abril de 2021 la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca expide el acto administrativo 11001-1-21-0776 en el cual otorga Reconocimiento y Licencia de Construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, modificación, demolición parcial, reforzamiento de estructuras, para el predio ubicado en la KR 101 B 24 F 68, para el uso de comercio.



CONSIDERACIONES

LOCALIZACIÓN



Localización predio KR 101 B 24 F 68. Imagen: Sinupot.

MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio de la KR 101 B 24 F 68 estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), sin embargo, dado que la UPZ 115 Capellania no se encontraba reglamentada, teniendo en cuenta el régimen de transición del decreto 190 de 2004, **"9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan"**, la norma aplicable al predio corresponde al Acuerdo 6 de 1990 mediante el cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá; y el Decreto 735 de 1993 mediante el cual se asigna y reglamenta el tratamiento general de actualización en las áreas urbana. De acuerdo a lo anterior, el predio está localizado en la plancha 20-1, COD: AZID 02 3C, y se le asignó el tratamiento de ACTUALIZACIÓN, Área de Actividad: ZONA INDUSTRIAL y Zona de demanda de estacionamiento: C

ANÁLISIS

APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos aprobados mediante la licencia 11001-1-21-0776 del 27 de abril de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD LC 11001-1-21-0776 del 27 de abril de 2021.

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Decretos 190 de 2004, 080 de 2016, 438 de 2005</i>	APROBADO EN EL RECONOCIMIENTO Y LC No. 11001-1-21-0776 SEGÚN PLANOS	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	115 CAPELLANIA	115 CAPELLANIA	SI
Sector Normativo	COD: AZID 02 3C	COD: AZID 02 3C	
Área de Actividad	Industrial	Industrial	
Tratamiento	Actualización	Actualización	

USOS

Usos	Vivienda Comercio Local I-B Comercio Local I-A Comercial Zonal II-A	Reconocimiento: 3 unidades de Vivienda Licencia de Construcción: Comercio Local I-B Comercio Local I-A Comercial Zonal II-A	SI
-------------	--	--	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	No se exige	No se exige	SI	
Índice de construcción	No se exige	No se exige	SI	
Altura	Hasta 3 pisos	3 pisos habitables	SI	
Altura máxima edificación	11.40 m	8.10 m	SI	
Antejardín Decreto 735 de 1993 – Artículo 10 Numeral 6	No se exige	No se exige	SI	
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI	
Aislamientos	Lateral (2 costados)	No se exige	No plantea	SI
	Posterior	No se exige	No plantea	SI
Empates edificaciones	Lateral (2 costados)	No se exige	No plantea	SI
Sótano y semisótano	No se permite	No plantea	SI	
Voladizo	0,60 m	0,60 m por KR 101B	SI	

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Dto. 190 de 2004 Cuadro Anexo No. 4 (Exigencias para actividad residencial; actividad económica) Zona de demanda C	Privados	Vivienda (3 unidades) 1 cupo x 6 unidades: 0 cupos Comercio Local I-B (20.73m ²) 1 cupo x 100 m ² : 0 cupos Comercio Local I-A (35.91 m ²) 1 cupo x 100 m ² : 0 cupos Comercial Zonal II-A (37.52 m ²) 1 cupo x 120 m ² : 0 cupos	Vivienda (3 unidades) No Propone Comercio Local I-B (20.73m ²) No Propone Comercio Local I-A (35.91 m ²) No Propone Comercial Zonal II-A (37.52 m ²) No Propone	SI
	Visitantes	Vivienda (3 unidades) 1 cupo x 15 unidades: 0 cupos Comercio Local I-B (20.73m ²) 1 cupo x 100 m ² : 0 cupos Comercio Local I-A (35.91 m ²) 1 cupo x 100 m ² : 0 cupos Comercial Zonal II-A (37.52 m ²) 1 cupo x 130 m ² : 0 cupos	Vivienda (3 unidades) No Propone Comercio Local I-B (20.73m ²) No Propone Comercio Local I-A (35.91 m ²) No Propone Comercial Zonal II-A (37.52 m ²) No Propone	SI
Estacionamientos para Discapacitados	1 cupo de 3,80 X 4,50 metros por cada 30 cupos exigidos = 0 cupos	No plantea	SI	
Bicicleteros	1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos = 0 cupos	No plantea	SI	

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado Artículo 388	Exigencia	Comercio Local I-B (20.73m ²) 10 m por cada 120m ² : 0 m² Comercio Local I-A (35.91 m ²) 10 m por cada 120m ² : 0 m²	No plantea	SI
---	-----------	---	------------	----



decreto 190 de 2004		Comercial Zonal II-A (37.52 m ²) 10 m por cada 120m ² : 0 m²		
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 0 m²	No plantea	SI
		Servicios Comunes 15% = 0 m²	No plantea	
Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante	No plantea			

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior, se evidenció que los planos arquitectónicos y la licencia No 11001-1-21-0776 del 27 de abril del 2021; SE AJUSTA a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad y norma urbanística.

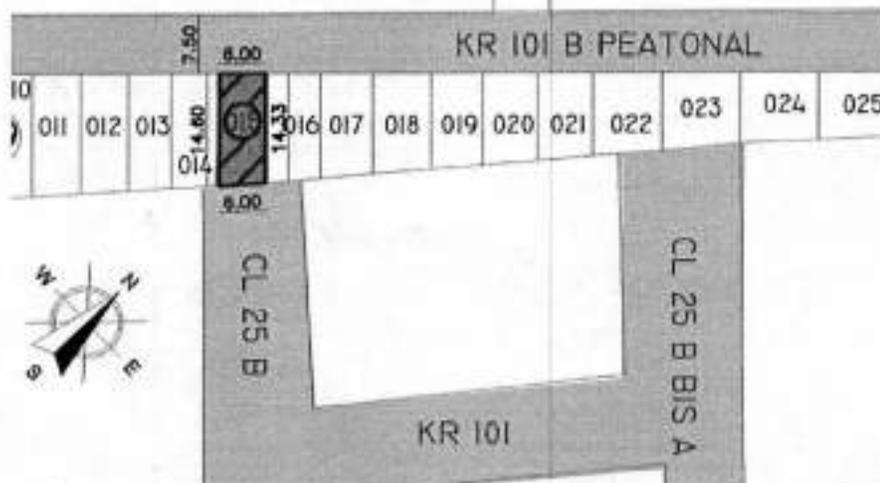
ASPECTOS DE LA QUEJA

FACHADAS CONTRA ZONAS DE CESIÓN

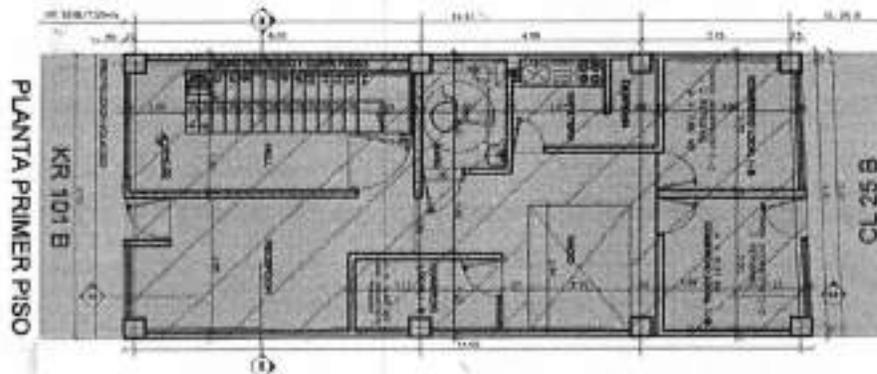
Con ocasión al traslado de la petición realizado mediante radicado No. 1-2022-41251 por parte del DADEP, en la cual el ciudadano Manuel González Grillo solicita informar:

"(...) si la actuación administrativa de la licencia de construcción con número de radicado 11001-1-20-2652 de fecha 17 de diciembre de 2020, en las modalidades de ampliación, adecuación, reforzamiento de estructuras y demolición parcial. Con características básicas del proyecto: uso comercio local IA, IB y IIA. Licencia con fecha de ejecutoria 03 de marzo de 2021 expedida por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, cumplió con las normas urbanas del distrito, Y, que causa una afectación a Nuestra Urbanización, al abrir vanos a espacios que lindan con áreas de cesión del espacio público de la urbanización Ofir y el trébol. Y, que esta aporta de realizar este predio colindante (...)"

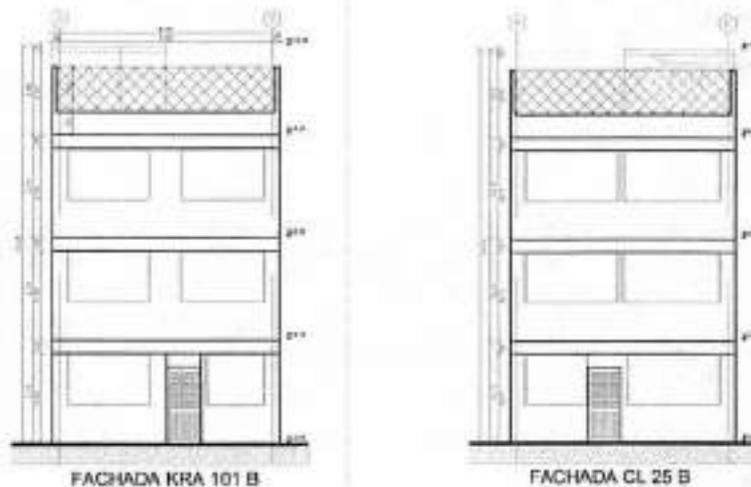
Por lo anterior el Equipo Técnico realizó el análisis del proyecto arquitectónico aprobado mediante la licencia No 11001-1-21-0776 del 27 de abril del 2021 encontrando lo siguiente:



Localización del predio localizado en la KR 101 B 24 F 68. Plano A2/2. Cortes – Fachadas – Localización. Aprobado mediante licencia 11001-1-21-0776



Planta Primer Piso. Plano A1/2. Plantas arquitectónicas.
Aprobado mediante licencia 11001-1-21-0776



Fachadas. Plano A2/2. Cortes – Fachadas – Localización.
Aprobado mediante licencia 11001-1-21-0776

De acuerdo a lo evidenciado en el acto administrativo No 11001-1-21-0776 del 27 de abril del 2021 junto con los planos aprobados en el mismo, se encontró que el proyecto aprobado se encuentra localizado en el predio ubicado en la KR 101 B 24 F 68 de la urbanización La Rosita. El predio adicionalmente, colinda por el norte por la vía vehicular Carrera 101 B y por el sur por la vía vehicular Calle 25 B, la cual se encuentra registrada con el RUPI 1459-3 de la Urbanización Ofir, según el visor de la Defensoría del Espacio Público.



RUPI 1459-3. <https://geo.dadep.gov.co/>



Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario indicar lo estipulado en el Acuerdo 6 de 1990, Decreto 190 de 2004 respecto a los elementos que conforman el Espacio Público:

Acuerdo 6 de 1990

Artículo 150°.- *Elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que forman parte del espacio público. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten, a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla. Ver (Artículo 6 Decreto Nacional 150 de 1998. Publicado D.O. 43221. Las funciones de la Dirección de Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano).*

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente Artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

Decreto 190 de 2004

Artículo 239. *Sistema de Espacio Público. Definición.*

El espacio público, de propiedad pública o privada, se estructura mediante la articulación espacial de las vías peatonales y andenes que hacen parte de las vías vehiculares, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, los parques, las plazas, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Artículo 165. *Componentes del Subsistema Vial.*

El Sistema Vial está compuesto por las siguientes mallas:

(...)4. La malla vial local.

Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda(...)"

Así las cosas, dado que el predio cuenta con dos frentes opuestos contra áreas señaladas como espacios públicos destinados a vías vehiculares, sus fachadas hacen parte del Sistema de Espacio Público de propiedad privada; adicionalmente la malla vial en la que se localizan cumple la función de permitir accesibilidad a las unidades de vivienda, o en este caso del uso comercial. Por esta razón es permitido el acceso al predio y la apertura de vanos que brinden condiciones de habitabilidad a los espacios de la edificación en ambos frentes, sin la exigibilidad de un aislamiento posterior.

CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que la actuación de la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, relacionada con la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-1-21-0776 del 27 de abril del 2021**; se encontró **AJUSTADA** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

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

RECOMENDACIONES

4. Enviar copia del presente informe técnico al ciudadano Manuel González Grillo, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
5. Cerrar el caso 2258.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.5

ACLARACIÓN CASO No. 2216 CANCHAS SINTÉTICAS DE FUTBOL

DATOS GENERALES

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

MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

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

CONCLUSIONES DEL EQUIPO TÉCNICO

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones del Curador Urbano No. 2, Mauro Arturo Baquero Castro relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. **RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021**, con fecha ejecutoria del 28 de julio de 2021, en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, concedida para el predio de la AK 72 181 45, para la solicitud No. 11001-2-21-1051 del 10 de mayo de 2021, **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas, en lo referente al Uso aprobado "Dotacional Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala Vecinal" y a la no exigencia del Aislamiento Lateral de 5,00 metros.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado, señor Edgar Mauricio Pedraza Corredor.

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

ACLARACIÓN DEL INFORME DEL CASO 2216

CONSIDERACIONES DEL EQUIPO TÉCNICO

Mediante el radicado 1-2022-48922 del 30 de noviembre de 2022, el Curador Urbano No. 4, Mauro Arturo Baquero Castro, solicitó: *"En consideración a las conclusiones contenidas en el informe técnico citado, solicito de manera respetuosa informarme la razón por la cual en el estudio del caso 2216, relacionado con la expedición de la Resolución 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, no se tuvo en cuenta la aplicación del Decreto 120 del 17 de febrero de 2018 "Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones"*.

En el evento de no encontrar dicha norma aplicable al caso, indicar las razones por las cuales no se tiene en consideración la norma, o, en caso contrario, dar alcance al concepto técnico citado incluyendo las consideraciones relacionadas con el Decreto 120 de 2018 y modificar las conclusiones del mismo, poniéndolo en conocimiento de la Superintendencia e Notariado y Registro, así como Consejo Profesional Nacional de Arquitectura, entidades a las cuales se les dio traslado para que tomaran acciones pertinentes dentro del marco de sus competencias y determinaran si la conducta del suscrito "relacionada con el incumplimiento normativo" amerita sanción. (...)"

Si bien en el informe técnico del Caso 2216 no se hace referencia al Decreto 120 de 2018, el mismo sí se tuvo en cuenta dentro del estudio; razón por la cual damos alcance al informe del CASO 2216, en el que se estudió la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, otorgada mediante la Resolución No. RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, con el fin de dar claridad en relación a la aplicación del Decreto 120 de 2018.

DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 120 DE 2018:

Antes que nada, es preciso señalar las disposiciones del Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos, contenidas en el Decreto 484 de 2007 *"Por el cual se modifican los Decretos Distritales 308 de 2006 (Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos) y 897 de 2000 (Planes de Reordenamiento)"*, el cual en su artículo 10, señala:

"ARTÍCULO 10. Los cuadros del anexo 4 del Decreto 308 de 2006, concerniente a redes del sistema de equipamientos deportivos y a escalas y lineamientos generales sobre los equipamientos deportivos, se modifican de la siguiente manera:

REDES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

	RED BÁSICA	RED PRINCIPAL	RED ESPECIAL
OFERTA FÍSICA DEPORTIVA (TIPO DE EQUIPAMIENTO)	Espacios Deportivos Convencionales Reglados y No Reglados	Equipamientos deportivos convencionales para el deporte formativo (colegios), de competencia a nivel aficionado y el espectáculo deportivo con baja afluencia de espectadores	Escenarios Deportivos para el deporte de élite y el espectáculo deportivo.

	<i>Espacios Deportivos Singulares</i>	<i>Complejos deportivos localizados en Parques Zonales o localizados de manera independiente.</i> <i>Instalaciones deportivas singulares o convencionales para práctica deportiva minoritaria.</i> <i>Centros Recreo deportivos de Cajas de Compensación, Universidades, Gremios, entre otros; Clubes menores a 1 hectárea.</i>	<i>Complejos deportivos para la promoción del deporte de alto nivel.</i> <i>Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 1 hectárea.</i>
<i>NIVEL DEL DEPORTE</i>	<i>Deporte recreativo, social y comunitario</i>	<i>Deporte asociado, competitivo aficionado y formativo.</i>	<i>Deporte competitivo, de alto rendimiento, profesional y deporte como espectáculo</i>
<i>ESCALA</i>	<i>VECINAL</i>	<i>ZONAL</i>	<i>URBANO Y METROPOLITANO</i>

ESCALAS Y LINEAMIENTOS GENERALES SOBRE LOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES POT	CONDICIONES	PRECISIONES
<u><i>Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte</i></u>	<u><i>VECINAL</i></u>	<i>Parques.</i> <i>Zonas de equipamientos colectivos.</i> <i>Zonas deportivas y recreativas</i> <u><i>Zonas residenciales.</i></u> <i>Zonas industriales.</i> <i>Zonas de servicios urbanos básicos.</i> <i>Zonas empresariales.</i> <i>Zonas empresariales e industriales.</i> <i>Zonas de comercio cualificado.</i> <i>Zonas de comercio aglomerado.</i> <i>En espacio privado</i>	<u><i>(3) En ejes o zonas comerciales determinadas por la ficha reglamentaria.</i></u> <u><i>(5) Aislada de zonas residenciales colindantes 5 metros como mínimo, mediante elementos de protección acústica.</i></u>	<u><i>Según los lineamientos para la red local del sistema de parques distritales</i></u>

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

En tal sentido, la mencionada norma señala dos condiciones para el desarrollo de dichos usos Dotacionales Equipamientos Deportivos de escala Vecinal; **la tres (3) y más importante**, que su ubicación sea "**En ejes o zonas comerciales determinadas por la ficha reglamentaria**", es decir en zonas comerciales señaladas en la UPZ, y la cinco (5), que se encuentre "**Aislada de zonas residenciales colindantes 5 metros como mínimo, mediante elementos de protección acústica**".

En este caso, como se mencionó en el marco normativo del informe del Caso 2216, el predio objeto de la licencia de construcción se ubica en el Sector Normativo I, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, y la ficha reglamentaria no contempla ningún Eje o Zona Comercial para el Subsector de Usos I, como se puede evidenciar en la Plancha No. 2 de 3 "**Usos Permitidos**" del Decreto 380 de 2004 (UPZ 17 – San José de Bavaria), por lo que el proyecto presentado no se ajusta a la condición número (3) para el desarrollo de dicho equipamiento.

De igual manera, respecto de la condición (5) indicada en el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos, revisado el proyecto aprobado mediante la Resolución No. RES. 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, este no se ajusta a dicha condición.

En tal sentido, el proyecto aprobado NO SE AJUSTA a las condiciones señaladas por el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos, respecto de la ubicación y de la exigencia de aislamiento acústico contra las zonas residenciales colindantes como lo exige la norma.

Respecto del Decreto 120 de 2018, se puede evidenciar en su "CUADRO ANEXO 1. FICHA REGLAMENTARIA DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREA DE ACTIVIDAD" que, para los predios localizados en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, en la cual se ubica el predio objeto de la licencia, se encontraría permitido el uso DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO DE ESCALA VECINAL (Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte); sin embargo, no hay que perder de vista los lineamientos y condiciones establecidos en el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos (Decretos 308 de 2006 y 484 de 2007), que como se explicó anteriormente, no se cumplen en el proyecto aprobado.

Por lo anterior, se ratifican las conclusiones señaladas por el equipo técnico de la Comisión en el informe técnico del Caso 2216, respecto del uso aprobado.

CONCLUSIONES

Por todo lo anterior, se ratifican las conclusiones señaladas en el informe técnico del Caso 2216, respecto de las actuaciones del Curador Urbano No. 2, Mauro Arturo Baquero Castro relacionadas con la expedición de la Licencia de Construcción No. RES 11001-2-21-1243 del 16 de julio de 2021, con fecha ejecutoria del 28 de julio de 2021, concedida para el predio de la AK 72 181 45, para la solicitud No. 11001-2-21-1051 del 10 de mayo de 2021, las cuales **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas, en lo referente al Uso aprobado "Dotacional Equipamiento Deportivo y Recreativo de escala Vecinal" y a la no exigencia del Aislamiento Lateral de 5,00 metros.

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

RECOMENDACIONES

1. Enviar copia de la presente aclaración al interesado, señor Edgar Mauricio Pedraza Corredor.
2. Enviar copia de la presente aclaración al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CNAA, para que sea tenido en cuenta dentro de sus actuaciones.
3. Enviar copia de la presente aclaración a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que sea tenido en cuenta dentro de sus actuaciones.
4. Enviar copia de la presente aclaración al Curador Urbano No. 4, Mauro Arturo Baquero Castro.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

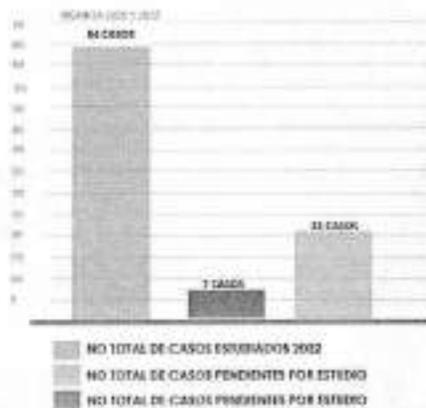
Los comisionados por unanimidad, aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la comisión.

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

3.1 Balance 2022

Para el año 2022, las Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, realizó 13 sesiones de Comisión (12 ordinarias – 1 extraordinaria), en las cuales se estudió un total de 64 casos, adicionalmente los casos

pendientes por cerrar en el año 2022 son un total de 21, de los cuales el caso más antiguo cuenta con fecha de radicación 29 de septiembre de 2022.



BALANCE 2022												
SESION 01-2022	SESION 02-2022	SESION 03-2022	SESION 04-2022	SESION 05-2022	SESION 06-2022	SESION 07-2022	SESION 08-2022	SESION 09-2022	SESION 10-2022	SESION 11-2022	SESION 12-2022	SESION 01-2023
CASOS APROBADOS												
1 CASO	0 CASOS	0 CASOS	1 CASO	0 CASOS	0 CASOS	0 CASOS	0 CASOS	0 CASOS	0 CASOS	1 CASO	1 CASO	0 CASOS
CASOS 2021			CASOS 2022			TOTAL CASOS			TOTAL DE CASOS - CERRADOS			
20			70			90			2021		75	
CASOS APROBADOS			CASOS PENDIENTES POR ESTUDIO			CASOS PENDIENTE POR CONCEPTO			2022		48	
64			21			7						

De 64 estudios realizados, la Comisión de Veeduría a Curadurías Urbanas evidenció 10 presuntas irregularidades en la expedición de Actos Administrativos Licenciatorios. Razón por la cual se presentaron las respectivas denuncias ante los Concejos Profesionales y la Superintendencia de Registro y Notariado, contra los Curadores Urbanos:

CURADOR URBANO	DENUNCIAS	CASOS
Ada Montilla Guerrero	1	2153
Adriana López Moncayo	1	2215
Germán Moreno Galindo	1	2246
Mariano Pinilla Poveda	5	2111/ 2141/ 2142/ 2150 /2209
Mauro Arturo Baquero Castro	1	2116
Ruth Cubillos Salamanca	2	2151/2242
Catherine Cely Corredor	1	2146

Para el 2022, los temas de mayor interés por los ciudadanos fueron:

- USO DOTACIONAL APROBADO EN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIONADO COMO VIVIENDA
- EDIFICABILIDAD APROBADO EN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
- ÁREAS APROBADAS EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

La Presidenta de la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas de Bogotá y Secretaria Distrital del Hábitat Nadya Milena Rangel, propone iniciar una serie de reuniones con la Secretaria Técnica de la Comisión y con la Secretaria Distrital de Planeación, con el fin de adelantar mesas de trabajo que permitan definir las conclusiones respecto a los casos aperturados de trámites aprobados para uso dotacional, y que se están promocionando con un uso diferente, es decir, vivienda; y adicionalmente para analizar las posibles incidencias que esta problemática pueda generar en el marco del Decreto 555 de 2021 y la norma que lo reglamente.

CONVOCATORIA:

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



CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2247
2. CASO 2254
3. CASO 2257
4. CASO 2258
5. ACLARACIÓN CASO 2216

Siendo las 9:15 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



NADYA MILENA RANGEL
Presidenta de la Comisión de Veedurías de Curadurías
Urbanas de Bogotá y Secretaria Distrital del Hábitat.



GUSTAVO PERRY
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

Proyectó: Elizabeth Marciales Daza – Arquitecta Contratista- CVCUB / SIVC
Revisó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista – CVCLUB / SIVC