

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 01-2023****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 30 de enero de 2023**HORA:** 7:00 a.m. hasta las 7:40 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		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	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:

Nombre	Cargo	Entidad
Iveth Lorena Solano Quintero	Secretaría 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
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 2263
 - 2.2. Caso 2265
3. Plan de trabajo para el primer trimestre del año 2023
4. Propositiones y varios

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 30 de enero del año 2023 siendo las 7:00 a.m, se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Javier Jiménez- delegado de la sociedad colombiana de arquitectos
Johana Andrea Salomón Castro – Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.
Armando Palomino- Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros
Gustavo Perry- Delegado Organizaciones Populares de Vivienda
Nadya Milena Rangel- Secretaría Distrital del Hábitat

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

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 Secretaría 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 2263

LATITUD 80 - KR 110 79 21 y AC 80 110 A 51

2. DATOS GENERALES

INTERESADO: Luisa Montoya
RADICADO: 1-2022-44519
CURADOR: Ing. Mariano Pinilla Poveda– Curador Urbano N° 5
SOLICITUD: SLC 11001-5-20-0807 del 29 de septiembre de 2020
TIPO DE TRÁMITES: Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción
LICENCIA: RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021, ejecutoriada el 28 de mayo de 2021
MODALIDADES: Licencia de Urbanismo en la modalidad de desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y demolición total.
USO: Vivienda Multifamiliar VIS
 Vivienda Multifamiliar VIP
 Comercio Zonal
UBICACIÓN DEL PREDIO: KR 110 79 21 y AC 80 110 A 51
CHIP: AAA0254TEBR y AAA0254TEAF
URBANIZACIÓN- BARRIO: Latitud 80
NORMA APLICADA: Decreto 190 de 2004, decreto 327 de 2004, decreto 073 de 2006.
UPZ: UPZ 73 Garcés Navas – Localidad de Engativá

3. 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 1-2022-44519 del 26 de octubre de 2022, traslado por parte de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, en la cual allegan la petición de la ciudadana Luisa Montoya, quien indica lo siguiente:

“(…) Quisiera saber si este lote está aprobado para construir. Porque cobran cada mes la cuota del apartamento muy puntual, pero no construyen. Me podría aclarar eso por favor. ¿O por lo menos verificar si van a construir? ¿O es una estafa? ¿Me puede por favor enviar el certificado de libertad y tradición de este lote? (...)”.

4. CONSIDERACIONES**4.2 MARCO NORMATIVO**

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para los predios ubicados en la **KR 110 79 21 y AC 80 110 A 51** estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto Distrital 327 de 2004 “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*”, el Decreto Distrital 073 de 2006 mediante el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 73 Garcés Navas y sus modificaciones y correcciones, y lo aprobado en la misma RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021, ejecutoriada el 28 de mayo de 2021, donde se aprueba la licencia de urbanismo para el proyecto urbanístico denominado “**LATITUD 80**”. De acuerdo a lo anterior, los predios están localizados en:

- El sector normativo 1.
- Área de Actividad Residencial.
- Zona Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios a los cuales se les aplicó el Tratamiento de Desarrollo.

5. ANÁLISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con el documento aprobado mediante la RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021, ejecutoriada el 28 de mayo de 2021, se pudo establecer lo siguiente:

5.1.1. PROYECTO URBANISTICO LATITUD 80 - RES 11001-5-21-0548 DEL 4 DE MAYO DE 2021.

De acuerdo con el estudio realizado, se evidencio que la **RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021; SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud cumpliendo en lo referente a edificabilidad y norma urbanística.

5.1.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO LATITUD 80 - RES 11001-5-21-0548 DEL 4 DE MAYO DE 2021

Del estudio efectuado se infiere que la Licencia de Construcción concedida mediante la **RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021**, expedida por el Curador Urbano No. 5 Mariano Pinilla Poveda; respecto de los usos y edificabilidad aprobados, **SE AJUSTA** a la norma.

6. ASPECTOS RELEVANTES DEL ANALISIS

6.1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

6.1.1. RESPECTO DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD:

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

"ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD.

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

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

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

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

- La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.
- Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.
- Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

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

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

Parágrafo 3: Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones

mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos”.

Así las cosas, ubicándose el predio según el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en el Tratamiento de Desarrollo; de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, el lote se encuentra en el “RANGO I” por encontrarse sobre un eje de la malla vial arterial principal (AC 80), teniendo que prever un índice de construcción básico de 1,00 y máximo de 2,75.

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

“Área neta urbanizable

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

Según el plano CU5E183/4-02 “**URBANIZACIÓN LATITUD 80**”, en su “**CUADRO GENERAL DE AREAS**”, el predio tiene un Área Neta Urbanizable – A.N.U. de 9.911,82 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		
La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.	1	20	16	14

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

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

En el numeral 1 del capítulo II del artículo 9° de la Resolución No. 11001-5-19-0619 del 31 de mayo de 2019 expedida por la Curaduría Urbana No. 5, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para parques públicos de **468,47 m²**, con el fin de lograr un aumento en la edificabilidad, con lo cual se totalizan 3.201,53 m² de áreas de cesión al Distrito Capital sobre el Área Neta Urbanizable, quedando como Área Útil de la Urbanización **5.064,27 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. = 9.911,82 m2	Básico 1,00
Cesión adicional para Parques	433,642 m2	20 m2 por cada 1 m2 de Cesión adicional (433,642 m2 X 20)	8.672,84 m2	0,875
Cesión adicional para Parques	34,828 m2	20 m2 por cada 1 m2 de Cesión adicional / factor 0,75 (34,828 m2 X 20 / 0,75)	928,75 m2	0,094
Totales	4689,47 m2		19.513,41 m2	Máximo 1,969

Así las cosas, se puede concluir respecto del aumento de edificabilidad, que el proyecto urbanístico *LATITUD 80*, SE AJUSTA a las normas contenidas en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, que regulan la materia, ya que se encuentran dentro del Índice de Construcción Máximo permitido para el Rango 1 que es 2,875.

7. ASPECTOS DE LA QUEJA

7.1. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y VIGENCIA

Con ocasión al traslado de la petición, realizada mediante radicado No. 1-2022-44519 por parte de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, en la cual la ciudadana Luisa Montoya indica:

"(...) Quisiera saber si este lote está aprobado para construir. Porque cobran cada mes la cuota del apartamento muy puntual, pero no construyen. Me podría aclarar eso por favor. ¿O por lo menos verificar si van a construir? ¿O es una estafa? ¿Me puede por favor enviar el certificado de libertad y tradición de este lote? (...)".

Por lo anterior el Equipo Técnico realizó el análisis de la **RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021**, *"por la cual se aprueba el proyecto urbanístico denominado "LATITUD 80", ubicado en la KR 110 79 21 y AC 80 10 100 A 51, identificados con los folios de matrícula inmobiliarias y No 050C-1900038 y No 050C-1900037 y CHIP AAA0254TEBR y AAA0254TEAF, localidad de Engativá, se otorga licencia de urbanización, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total"* encontrando como lo indica el capítulo II *DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN* artículo 10:

"Otorgar Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra nueva y Demolición total, aprobado en el presente acto administrativo, que de conformidad con los treinta y cinco (35) planos arquitectónicos presentados tienen las siguientes características:

1. USO:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS: 689 unidades
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP: 61 unidades
 COMERCIO ZONAL: 32 unidades

2. ESTACIONAMIENTOS:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR:
 PRIVADOS: 93 CUPOS
 VISITANTES: 41 CUPOS

(Se incluyen cuatro (4) cupos de P.M.R en visitantes) Personas con movilidad reducida

COMERCIO ZONAL
 PRIVADOS: 3 CUPOS
 VISITANTES: 21 CUPOS

(Se incluyen dos (2) cupos de P.M.R en visitantes) Personas con movilidad reducida

3. VOLUMETRÍA:

NÚMERO DE PISOS: 18 PISOS (TORRE 1) – 45.35
 17 PISOS (TORRE 2 Y TORRE 3) – 42.95
 13 PISOS (TORRE 4) – 42.95
 SALÓN COMUNAL: 2 PISOS - 7.50
 PORTERÍA: 1 PISO – 2.70
 NÚMERO DE EDIFICIOS: 4 TORRES
 ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1 (...)

Adicionalmente, el artículo 4 “**TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN**” de la misma resolución, indica:

“El término de la vigencia de la licencia de urbanización y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total que se otorga mediante la presente Resolución será de treinta y seis (36) meses a partir de su ejecutoria, prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1203 de 2017. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Por lo anterior se concluye que para los predios localizados en la KR 110 79 21 y AK 80 10 A 51, **sí existe la correspondiente autorización o licencia de construcción** definida en el Decreto Nacional 1077 de 2016 así:

“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”; que cuenta con las características mencionadas en el Artículo 10. de la RES 11001-5-21-0548 del 4 de mayo de 2021.

En este sentido, la vigencia de dicha autorización como se indica en el artículo 4 de la misma resolución, es de **36 meses** contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo, es decir, **esta autorización tiene vigencia hasta el 28 de mayo de 2024**, la cual se podría prorrogar 12 meses adicionales siempre y cuando se acredite el inicio de las obras autorizadas.

De otra parte, es preciso señalar que mediante el oficio con radicado No. 2-2022-69333 del 15 de noviembre de 2022, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, dio respuesta a la interesada e informó respecto del cumplimiento de la radicación de documentos previa a la iniciación de actividades de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda del proyecto Latitud 80, en cuanto a los aspectos técnicos, financiero y jurídico.

8. 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 Resolución No 11001-5-21-0548 ejecutoriada el día 28 de mayo de 2021, otorgada por el Ex Curador Urbano No 5, Ingeniero Mariano Pinilla Poveda, evidenciando que el término de la vigencia aprobado para el proyecto urbanístico denominado “LATITUD 80” **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

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

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del informe técnico a la ciudadana Luisa Montoya, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del informe técnico a la Alcaldía Local de Engativá, con el fin de informar cual es el término de la vigencia autorizado para el predio ubicado en la KR 110 79 21 (actual) y AK 80 110 A 51 (actual), según la Resolución No 11001-5-21-0548 (28 de mayo de 2024, la cual podría prorrogarse hasta por 12 meses adicionales).
3. **Cerrar el caso 2263.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2. CASO 2265

1. DATOS GENERALES

INTERESADA German leonardo Vargas Beltrán
RADICADO 1-2022-42827, 3-2022-6523
CURADOR: Arq. Ruth Cubillos Salamanca No. 1
TIPO DE TRÁMITE: licencia de construcción
No. EXPEDIENTE: 11001-5-21-1833 del 7 de diciembre de 2021
UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 118 11B 60 Actual / CL 118 11B 66 Actual / CL 118 11C 08 (actual)
NORMA APLICADA: Decretos 443 del 2011 y 190 del 2004
UPZ: 16, Santa Barbara

10. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación **1-2022-42827** el ciudadano German leonardo Vargas Beltrán solicita se verifique el uso de vivienda VIS para la licencia construcción del predio ubicado en la calle 118 11B-60, CL 118 11B 66 y CL 118 11C 08.

11. HECHOS

- **El 7 de diciembre de 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 y demolición total para los predios ubicados en la CL 118 11B 60 Actual / CL 118 11B 66 Actual / CL 118 11C 08 (Actual), bajo radicación No. 1001-5-21-1833
- **El 24 de enero del 2022**, se emite por parte de la Curaduría No.5 el Acta de observaciones y correcciones en los temas arquitectónicos, de ingeniería y jurídicos.
- **El 28 de febrero del 2022**, se realiza la solicitud de prórroga para cumplimiento del acta de observaciones.
- **El 25 de marzo de 2022**, se da cumplimiento al Acta de observaciones y correcciones haciendo entrega de la documentación
- **El 27 de julio de 2022**, la Curadora Urbana No.5 Arq. Adriana López Moncayo otorga la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total con radicado 11001-5-22-5466 ejecutoriada el 10 de agosto del 2022

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



CL 118 11B-60 / CL 118 11B 66 Actual / CL 118 11C 08 (actual)
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en CL 118 11B 60 Actual / CL 118 11B 66 Actual / CL 118 11C 08 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 443 del 2011 *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 16, Santa bárbara, ubicada en la localidad de Usaquen 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 16, en Área de Actividad residencial, Consolidación

5. ANÁLISIS

ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

Ahora bien, la solicitud elevada pro la peticionaria se enfoca en el siguiente argumento:

1. ***“(…) LA CURADORA N° 5 LE OTORGÓ LICENCIA VIS PARA EDIFICIO DE 64 APARTAMENTOS DESDE \$250.000.000 EN PISO DE ESTRATO 6, SEGÚN SERVICIOS PÚBLICOS; SOBREPASANDO EL LIMITE DE 150 SALARIOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR LA VIS; EL CONSTRUCTOR LOS PROMOCIONA Y ESCRITURA COMO VIS POR \$150.000.000, Y UN ACUERDO PRIVADO DE COMPRAVENTA DONDE FACTURA \$100.000.000 POR TERMINADOS Y DECORACIÓN (…)”***

ESTRATO DEL PREDIO:

Se realiza la verificación de estrato establecido para el predio de acuerdo con el sistema de información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento territorial SINUPOT.



Para la Manzana donde se ubican los predios Cll 118 11B-60 / CL 118 11B 66 Actual / CL 118 11C 08 están determinados el estrato No. 6

En tal sentido, se es pertinente dar alcance y claridad a lo argumentado por la peticionaria, procedemos a aclarar la definición y alcance de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015:

“2.1. Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.”

“2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.”

Por otro lado, lo que respecta a la estratificación el Concejo de Bogotá D.C., mediante el Acuerdo No 648 de 2016, eliminó la estratificación en el método de cálculo de la tarifa, excepto para las viviendas (VIS), en las cuales todavía se tiene en cuenta esta variable.

Por consiguiente y teniendo en cuenta las definiciones mencionadas, es pertinente completar el análisis jurídico, detallando los aspectos que serán tenidos en cuenta por el curador urbano para la determinación y el otorgamiento o no de una licencia de construcción, en tal sentido el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015 el cual determina de la revisión del proyecto lo siguiente:

“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 Sismorresistente 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.

Si bien la revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicada en legal y debida forma.(...)” (Negrilla fuera del texto)

De acuerdo con lo anterior, es obligación del curador urbano realizar la revisión del proyecto para su aprobación de los elementos como el cumplimiento los diseños estructurales, estudios geotécnicos, de suelos y elementos no estructurales claramente en observación de la normas urbanísticas y edificables permitidas, sin embargo no tiene la obligación de determinar o hacer seguimiento sobre la venta de los inmuebles, toda vez que sus facultades van hasta la aprobación o negación de la licencia de construcción.

Además, es obligación del constructor, detallar los elementos del proyecto al momento de hacer la correspondiente solicitud y también cumplir con lo aprobado en la licencia que se le hubiere aprobado en cualquiera de sus modalidades, así lo indica el Artículo 2.2.6.1.1.15. del Decreto 1077 de 2015:

“RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. (subrayado fuera del texto)

En conclusión, el curador urbano debe verificar el proyecto de acuerdo con la solicitud que sea presentada por el solicitante, sin embargo, su competencia se limita hasta la emisión de la licencia que sea solicitada, por tal motivo el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones contraídas en la licencia deberá ser verificado por quienes ostenten tal calidad y por tal motivo se es pertinente que esta misma sea remitida al área de investigación de la Secretaría Distrital de Hábitat.

2. “(...) ENTREGANDO SOLO 20 PARQUEOS PARA 64 APARTAMENTOS, POR LO QUE SON VIS, PROMOCIONANDO A LOS COMPRADORES QUE PARQUEEN EN LA CALLE CERRADA 118A, INVADIENDO EL ESPACIO PÚBLICO (...)

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

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE VIVIENDA

multifamiliar	empresariales e industriales	Visitantes:	1 x 4 viviendas	1 x 5 viviendas	1 x 10 viviendas	1 x 15 viviendas
	Especial de servicios Comercio Justificado: Áreas de actividades centrales Áreas urbanas integradas (1) (3)					
Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda	Privados:	1 x 5 viviendas			
		Visitantes:	1 x 15 viviendas			
multifamiliar	Zonas de comercio aglomerado. (1) (3)	Privados:	1 x 6 viviendas			
		Visitantes:	1 x 15 viviendas			

Notas:

1. *Para los proyectos VIS subsidiables, VIP, y vivienda compartida aplican las exigencias para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda*
2. Aplica para proyectos unifamiliares y bifamiliares. Para proyectos multifamiliares la ficha reglamentaria, podrán señalar las exigencias previstas para los sectores B, C y D de las Zonas residenciales netas Las urbanizaciones agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de consolidación urbanística
3. mantendrán las condiciones de estacionamientos que les fueron asignadas en su norma original

CUADRO ANEXO No. 4.- Decreto 190 del 2004

De acuerdo a lo establecido al Decreto 190 de 2004 los parámetros aplicables para la vivienda VIS serían:

	UNIDADES	EXIGIDOS	PROPUESTOS
PRIVADOS	1 UND POR CADA 8 VIVIENDAS	8	20
VISITANTES	1 UNIDAD POR CADA 18 VIVIENDAS	4	4
BICICLETAS	1 UNIDAD POR CADA 2 CUPOS EXIGIDOS	6	21

Las unidades de estacionamientos aprobadas en el Acto Administrativo 11001-5-22-2466 del 27 de julio del 2022, son:

[illegible]

Los usos y estacionamientos se pueden identificar en el numeral 3.3 y 3.4 del Acto Administrativo 11001-5-22-2466 otorgado del 27 de julio de 2022, las cuales estarían de acuerdo con lo establecido en la norma

3.3 USOS		3.4 ESTACIONAMIENTOS			
USOS	ESPECÍFICA	Nº UNIDADES	PIV/RESE	VIVI/PIV	Soc. Demanda
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	64	20	4	Accesos
Sistema: Loteo Individual	Total	64	20	4	Depositos

PARQUEO EN VÍA:

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

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

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

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

7. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Adriana López Moncayo Urbana No.5 para la licencia 11001-5-22-2466 del del 27 de julio del 2022 se encontró **AJUSTADA** a las normas vigentes.

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

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al ciudadano German Leonardo Vargas Beltrán, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe al área de investigaciones de la subdirección de Inspección vigilancia y control de Secretaría de Hábitat
3. **Cerrar el caso 2265**

DECISIÓN DE LOS COMISIONADOS

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

3. PLAN DE TRABAJO PARA EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO 2023

En cumplimiento a la resolución 233 de 2018 “(...) lineamientos para el funcionamiento, operación seguimiento e informes e las Instancias de Coordinación de distrito Capital (...)” y en consideración a lo dispuesto en el Acuerdo 001 de 2019 “(...) por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá (...)”, la Secretaria Técnica de la Comisión propone el siguiente plan de trabajo:

	MES	CASO	SESION	FECHA	RADICADO
1	ENERO	2263	SESION 01-2023	30 DE ENERO 2023	1-2022-44519
2	ENERO	2265	SESION 01-2023	30 DE ENERO 2023	1-2022-42824
3	FEBRERO	2230	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
4	FEBRERO	2231	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
5	FEBRERO	2232	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
6	FEBRERO	2233	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
7	FEBRERO	2235	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
8	FEBRERO	2236	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
9	FEBRERO	2237	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	OFICIO
10	FEBRERO	2259	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	1-2022-40241
11	FEBRERO	2260	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	1-2022-43719
12	FEBRERO	2266	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	1-2022-44088
13	FEBRERO	2267	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	1-2022-45631
14	FEBRERO	2270	SESION 02-2023	27 DE FEBRERO 2023	1-2022-46004
15	MARZO	2255	SESION 03-2023	29 DE MARZO 2023	1-2022-37735
16	MARZO	2248	SESION 03-2023	29 DE MARZO 2023	1-2022-36478
17	MARZO	2249	SESION 03-2023	29 DE MARZO 2023	1-2022-36478
18	MARZO	2250	SESION 03-2023	29 DE MARZO 2023	1-2022-36478
19	MARZO	2251	SESION 03-2023	29 DE MARZO 2023	1-2022-36478
20	MARZO	2256	SESION 03-2023	29 DE MARZO 2023	1-2022-37204
21	ABRIL	2252	SESION 04-2023	27 DE ABRIL 2023	1-2022-35581
22	ABRIL	2261	SESION 04-2023	27 DE ABRIL 2023	1-2022-44844
23	ABRIL	2262	SESION 04-2023	27 DE ABRIL 2023	1-2022-43542
24	ABRIL	2264	SESION 04-2023	27 DE ABRIL 2023	1-2022-44693
25	ABRIL	2268	SESION 04-2023	27 DE ABRIL 2023	1-2022-45634
26	ABRIL	2301	SESION 04-2023	27 DE ABRIL 2023	1-2022-52622
27	MAYO	2269	SESION 05-2023	30 DE MAYO 2023	3-2022-6731
28	MAYO	2271	SESION 05-2023	30 DE MAYO 2023	1-2022-47437
29	MAYO	2272	SESION 05-2023	30 DE MAYO 2023	1-2022-49856

NOTA:

La presentación de los casos estará sujeta a la disponibilidad de recursos presupuestales. De igual manera se realizará la citación de la sesión cinco (5) días hábiles antes de cada comisión para confirmar la disponibilidad de agenda, razón por la cual dicha programación podrá estar sujeta a cambios.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los comisionados asistentes a la presente comisión aprueban el plan de trabajo propuesto por la secretaria Técnica de la Comisión

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

No se realiza ninguna solicitud por parte de los comisionados o por parte del equipo técnico

CONVOCATORIA:

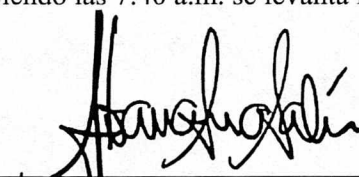
La convocatoria a la próxima sesión será informada por correo electrónico a cada uno de los comisionados con antelación y se enviará un resumen de los casos a presentar en dicha sesión.

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

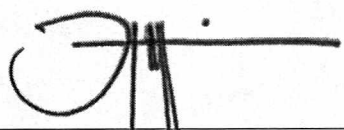
Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. Caso 2263
2. Caso 2265
3. Plan de trabajo para el primer trimestre del año 2023

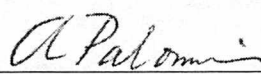
Siendo las 7:40 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



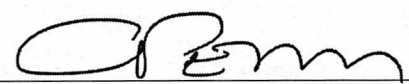
JOHANA ANDREA SALOMÓN CASTRO
Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana



JAVIER JIMENEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda



NADYA MILENA RANGEL
Secretaría Distrital del Hábitat

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