

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 06-2023****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 30 de junio del año 2023**HORA:** 08:00 a.m. hasta las 9:24 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
Iván Casas	Comisionado	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Nadya Milena Rangel (Iveth Lorena Solano Quintero)	Comisionada (Delegada)	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:**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
Christian Camilo Amado	Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Adriana Vergara	Subsecretaría Jurídica	Secretaría Distrital del Hábitat
Nagia Alexandra Pinto	Asesora	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Socialización del Estudio de los casos
 - 2.1. Caso 2262
 - 2.2. Caso 2272
 - 2.3. Caso 2315
3. Propositiones y varios.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 30 de junio del año 2023 siendo las 8:10 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Iveth Lorena Solano Quintero delegada por **Nadya Rangel** Secretaria de Hábitat, delegada por el Decreto 060 de 2007.

Gustavo Perry – Delegado de Camacol – Bogotá y Cundinamarca.

Armando Palomino- Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros.

Iván Casas - Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

Javier Jiménez - Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos.

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.

En esta ocasión la Comisionada **Nadya Rangel** Secretaria de Hábitat, delego a la doctora Iveth Lorena Solano Quintero mediante el oficio 3-2023-4614 Memorando De Delegación Comisión 06-2023.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

2.1. CASO 2262

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Juntas Comunales barrios Teusa, Riobamba, La Chucua y otros, trasladada por la SDP

RADICADO: 1-2022-43542 del 19 de octubre de 2022

CURADORA: Ana María Cadena Tobón, Curadora Urbana 3

SOLICITUD: 11001-3-20-0839 del 01 de septiembre de 2020.

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Urbanización / Licencia de Construcción

LICENCIA: RES 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, fecha de ejecutoria 07 de mayo de 2021.

MODALIDADES: Desarrollo / Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

PROYECTO: **PARQUE DE TEUSA**

USO: Vivienda Multifamiliar VIS y VIP

UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 133 B 95 B 50 INT 2 (Actual)

URBANIZACIÓN O BARRIO: Parque de Teusa

NORMA APLICADA: Decretos Distritales 399 de 2004 y 327 de 2004.

UPZ: UPZ 28 El Rincón – Localidad de Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Mediante el radicado No. 1-2022-43542 del 19 de octubre de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP allega a esta Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, copia de su oficio No. 2-2022-148360 mediante el cual da traslado a la Alcaldía Local de Suba, de la petición radicada en esa entidad con No. 1-2022-111144 y de su respuesta a la misma No. 2-2022-148370, en la cual las Juntas de Acción Comunal de los barrios Teusa, Riobamba, La Chucua y otros, solicitan: “... *las anomalías que se están presentando en una obra de construcción que se está llevando a cabo en la RESERVA VIAL AVENIDA LA CONEJERA CARRERA 95 D CALLE 132 URBANIZACIÓN TEUSA LOCALIDAD 11 SUBA, UPZ EL RINCÓN ...*”.

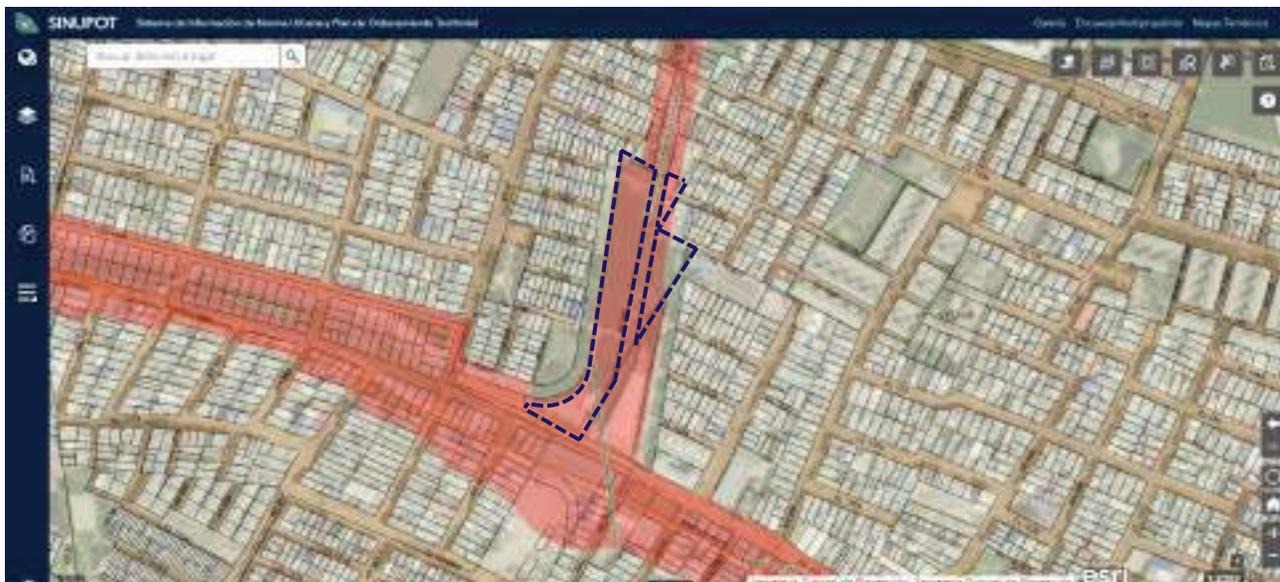
3. HECHOS

3.1. Con radicado No. 11001-3-20-0839 del 01 de septiembre de 2020, ante la Curaduría Urbana No. 3 se solicita Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para predio de la CL 133 B 95 B 50 INT 2, de la Localidad de Suba.

3.2. La Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, mediante la Resolución No. RES 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, concedió: “... *Licencia de Urbanización al desarrollo denominado “PARQUE DE TEUSA”, Y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento para el proyecto denominado PARQUE DE TEUSA, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución...*”.

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACIÓN



Localización - SINUPOT

4.2. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Urbanización y Construcción (01 de septiembre de 2020), se encontraba vigente la reglamentación de la UPZ No. 28 – El Rincón mediante el Decreto Distrital 399 del 15 de diciembre de 2004, que ubica al predio en el Sector Normativo No. 2, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios, Tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística.

En este sentido, las normas bajo las cuales se realiza el estudio son las contenidas en los Decretos Distritales 399 de 2004 (UPZ 28 – El Rincón) y 327 de 2004.

5. ASPECTOS DEL ANALISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

5.1.1. PROYECTO URBANISTICO Y ARQUITECTÓNICO PARQUE DE TEUSA - RES 11001-3-21-0448 de 2021:

Del estudio realizado se infiere que las Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, concedidas mediante el acto administrativo No. **11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021**, con fecha ejecutoria del 7 de mayo de 2021, por la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón para la solicitud No. 11001-3-20-0839 del 01 de septiembre de 2020; en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTAN** 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</u> <u>1</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Sobre corredores regionales de integración. • <u>Sobre ejes de la malla vial arterial principal.</u> • En áreas de centralidad. 	<u>IC: 1,00</u>	<u>IC: 2,75</u>
RANGO 2	<ul style="list-style-type: none"> • En áreas de la ciudad consolidada. 	IC: 1.00	IC: 2.00
RANGO 3	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

a. La edificabilidad de los sectores sometidos a planes parciales será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos en el cuadro anterior, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto, y los índices de ocupación y previstos en el presente artículo.

b. Los índices de ocupación para proyectos que se desarrolle por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a

0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

c. Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.

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

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

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

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

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

“Área neta urbanizable

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

Según el plano CU3-S332/4-00 “**URBANIZACIÓN PARQUE DE TEUSA**”, en su “**CUADRO GENERAL DE AREAS URBANÍSTICAS**”, el predio tiene un Área Neta Urbanizable - A.N.U. de 6.542,28 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
<i>La cesión de suelo protegido urbano definido el literal a) del presente artículo.</i>	4	1
<i>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</i>	1	6
<i>La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la</i>	1	4,8

<i>ciudad que no esté incluida en el Plan Operativo Anual de Inversiones del IDU para los años 2004 y 2005.</i>				
<u>La cesión de suelo urbano útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos.</u>	1	<u>Estratos</u> <u>1, 2 y 3</u>	Estrato 4	Estratos 5 y 6
		<u>20</u>	16	14

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

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

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

En ningún caso se podrá superar el índice máximo permitido para cada rango". (Sublineas fuera de texto).

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 9.4.5.2.2 del artículo 9° de la Resolución No. 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, con referencia al índice de construcción se indica un área de cesión adicional para parques públicos de **446,19 m²**, con el fin de lograr un aumento en la edificabilidad, con lo cual se totalizan 2.595,45 m² de áreas de cesión al Distrito Capital sobre el Área Neta Urbanizable, quedando como Área Útil de la Urbanización **3.566,48 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. = 6.542,28 m²	Básico 1,00
Cesión adicional para Parques	286,225 m ²	20 m ² por cada 1 m ² de Cesión adicional (286,225 m ² X 20)	5.724,5 m²	0,875
Cesión adicional para Parques	159,965 m ²	20 m ² por cada 1 m ² de Cesión adicional / factor 0,75 (159,965 m ² X 20 / 0,75)	4.265,73 m²	0,652

Totales	446,19 m2		16.532,51 m2	Máximo 2,527
----------------	------------------	--	---------------------	-------------------------

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

6.1.2. EN CUANTO A LA PROVISIÓN DE SUELO PARA VIP:

Al respecto, el Decreto 553 de 2018 en su artículo 3°, establece:

“Artículo 3°.- Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. El porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por dicho tratamiento que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), de comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo y de reurbanización, esta última cuando el tratamiento de desarrollo lo permita, que radiquen la solicitud de determinantes o formulación de plan parcial con el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales, sin determinantes previas o solicitud de licencia de urbanización radicada en legal y debida forma en las modalidades antedichas a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

De conformidad con los artículos [2.2.2.1.5.1](#) y [2.2.2.1.5.2](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo [105](#) del Acuerdo Distrital 645 de 2016, se establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo, el siguiente:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO		
VIP	Suelo	20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Parágrafo. Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos en el artículo anterior se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos [92](#) de la Ley 388 de 1997 y [46](#) de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo”.

En este sentido, contando el proyecto urbanístico aprobado con un área útil de 3.566,48 m2, el 20% correspondiente a VIP es de 713,296 m2, para lo cual se prevén 1.308,46 m2, este SE AJUSTA a lo establecido en las normas urbanísticas.

6.1.3. ESTUDIO DE TÍTULOS, VERIFICACIÓN DE PROPIEDAD Y AFECTACIONES SOBRE EL PREDIO:

Datos:

Matrícula inmobiliaria No. 50N – 264312 expedido el 27 de agosto de 2020

Chip: AAA0130LJY

Dirección: Calle 133B 95B – 50 INTERIOR 2 (Dirección Catastral)

Anotaciones importantes que determinan la tradición del inmueble:

ANOTACIONES RELEVANTES		TRADICIÓN
<i>ANOTACION: Nro 001</i>	<i>101 COMPRAVENTA Escritura 91 1969 Notaria de Chía</i>	<i>DE: Espinoza Triviño Manuel / Porras Espinoza Natividad A: Melo Porras Jose Ignacio</i>
<i>ANOTACION: Nro 002</i>	<i>101 COMPRAVENTA Escritura 1636 de 1980 Notaria 6 A de Bogotá</i>	<i>DE: Melo Porras Jose Ignacio A: INCOR LTDA X</i>
<i>ANOTACION: Nro 003</i>	<i>999 LOTE0 Escritura 3153 de 1984 Notaria 30 de Bogotá</i>	<i>DE: INCOR LTDA X</i>
<i>ANOTACION: Nro 005</i>	<i>126 COMPRAVENTA PARCIAL 1452.58 M2 Escritura 3239 de 1989 Notaria 33 de Bogotá</i>	<i>DE: INCOR LTDA X A: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C.</i>
<i>ANOTACION: Nro 006 Con aclaración en anotación Nro.007,</i>	<i>100 Declaración de Propiedad pública sobre area 9.099.58 M2 Realiza nuevo folio de Matricula 20351171 Escritura 178 de 2001 Notaria 6 de Bogotá</i>	<i>A: Distrito Capital de Bogotá.</i>
<i>ANOTACION: Nro 008- cancelada en la anotación Nro 009</i>	<i>0405 Oferta de compra de Bien Urbano.</i>	<i>DE: IDU A: INCOR LTDA X</i>
<i>ANOTACION: Nro 010 - cancelada en la anotación Nro 011</i>	<i>0405 Oferta de compra de Bien Urbano.</i>	<i>DE: IDU A: INCOR LTDA X</i>
<i>ANOTACION: Nro 012 Con aclaración en anotación Nro 013</i>	<i>0126 COMPRAVENTA PARCIAL Escritura 686 de 2017 Notaria 67 de Bogotá</i>	<i>DE: INCOR LTDA X A: IDU</i>
<i>ANOTACION: Nro 014 Con aclaración Nro 015</i>	<i>0128 constitución de Fiducia Mercantil Escritura 3523 de 2017 Notaria 30 de Bogotá</i>	<i>DE: INCOR LTDA A: Fiduciaria Bancolombia S.A. X</i>

Propietario:

INCOR LTDA, mediante Fiduciaria Bancolombia S.A. entidad que ostenta el derecho real.

Afectaciones:

El inmueble fue enajenado en dos ocasiones :

1. Acueducto De Bogotá, Compra Venta por 1452.58 M2
2. IDU, Compraventa Parcial del IDU, No Se Identifica Los Metros Cuadrados.

No se puede establecer el metraje de lo enajenado por el IDU sin consultar la escritura pública de (0126) COMPRAVENTA PARCIAL Escritura 686 de 2017 Notaria 67 de Bogotá, debido a que no reposa en el expediente.

En tal sentido, la titularidad del inmueble corresponde a INCOR LTDA y IDU, titulares en común y proindiviso, debido a que no se evidencia desenglobe o emisión de un folio de matrícula adicional producto de la compra parcial efectuada por el IDU.

Sin embargo, es pertinente darle la claridad a la solicitante, que los procesos licenciatarios figen como una mera autorización para que se realice el proyecto que se pretende, en observancia de la norma urbana vigente para cada caso en particular, así mismo el trámite licenciatario podrán ser titulares de la misma quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria, y así mismo en ellos casos como los que nos atañe, también podrán ser titulares los propietarios comuneros, siempre y cuando se hubiere convocado a los demás comuneros propietarios del inmueble, tal como lo indica el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015:

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

(...)

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

En tal sentido, el artículo mencionado nos remita a la citación a vecinos, la cual debe cumplir con los requisitos dispuestos en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 que indica:

“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.”

De acuerdo con lo anterior, al validar la documental de los expedientes objeto de estudio, se pudo validar que se realizaron nueve (9) notificaciones Folios 250 a 258 a predios vecinos colindantes de acuerdo con las direcciones detalladas en las misivas, sin embargo, **NO EXISTE CITACIÓN ESPECIFICA REALIZADA AL COPROPIETARIO IDU**, quien según certificado de tradición y libertad No 50N –

264312, realizo compraventa parcial del inmueble Escritura 686 de 2017, por tal motivo en este aspecto la actuación de la Curadora Urbana **NO SE AJUSTAN** al procedimiento legal establecido.

6.1.4. DEBIDO PROCESO- REVOCATORIA DIRECTA – NULIDAD DE LICENCIA JURISDICCIÓN ADMINISTRATIVA

Para finalizar se les recuerda a los peticionarios, debido al resultado que se evidencia del presente caso, para proceder con el trámite de revocatoria directa de la Licencia, se es pertinente aclarar las funciones que ostenta la comisión de veeduría de las curadurías urbanas, las cuales están dispuestas en el artículo 4 del Acuerdo Distrital 01 de 2019 que indica:

“Artículo 4. Funciones. Serán funciones de la Comisión de Veedurías de las Curadurías de Bogotá las Siguientes:

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

Así mismo, en cumplimiento de su objeto, no tiene facultades para disponer el rechazo o nulidad de las licencias de construcción aquí estudiadas, por consiguiente, nos permitimos indicarles a los peticionarios que el trámite correspondiente para la revocatoria de las licencias debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 el artículo 2.2.6.1.2.3.10 el cual indica:

“DE LA REVOCATORIA DIRECTA. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con las precisiones señaladas en el presente artículo:

- 1. Son competentes para adelantar la revocatoria directa de las licencias, el mismo curador que expidió el acto o quien haya sido designado como tal mediante acto administrativo de manera provisional o definitiva, o el alcalde municipal o distrital o su delegado.*
- 2. Podrán solicitar la revocatoria directa de las licencias los solicitantes de las mismas, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, así como los terceros y las autoridades administrativas competentes que se hayan hecho parte en el trámite.*
- 3. Durante el trámite de revocatoria directa el expediente quedará a disposición de las partes para su consulta y expedición de copias y se deberá convocar al interesado, y a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión, con el fin de que se hagan parte y hagan valer*

sus derechos. Para el efecto, desde el inicio de la actuación, se pondrán en conocimiento, mediante oficio que será comunicado a las personas indicadas anteriormente, los motivos que fundamentan el trámite.

Se concederá un término de diez (10) días hábiles para que se pronuncien sobre ellos y se solicite la práctica de pruebas.

4. Practicadas las pruebas decretadas y dentro del término previsto por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para resolver el trámite, se adoptará la decisión.

5. El término para resolver las solicitudes de revocatoria directa es de dos (2) meses contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación de la solicitud.

Vencido este término sin que se hubiere resuelto la petición, se entenderá que la solicitud de revocatoria fue negada.

6. No procederá la revocatoria directa de los actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos.”

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que este tipo de actos como de licencias urbanísticas tiene efectos de índole particular, en tal sentido se debe ceñir a lo indicado en el artículo 97 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA (Ley 1437 de 2011):

“REVOCACIÓN DE ACTOS DE CARÁCTER PARTICULAR Y CONCRETO. Salvo las excepciones establecidas en la ley, cuando un acto administrativo, bien sea expreso o ficto, haya creado o modificado una situación jurídica de carácter particular y concreto o reconocido un derecho de igual categoría, no podrá ser revocado sin el consentimiento previo, expreso y escrito del respectivo titular.

Si el titular niega su consentimiento y la autoridad considera que el acto es contrario a la Constitución o a la ley, deberá demandarlo ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Si la Administración considera que el acto ocurrió por medios ilegales o fraudulentos lo demandará sin acudir al procedimiento previo de conciliación y solicitará al juez su suspensión provisional.

PARÁGRAFO. En el trámite de la revocación directa se garantizarán los derechos de audiencia y defensa.”

En tal sentido, existen causales taxativas para la revocatoria, dispuestas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA (Ley 1437 de 2011):

“CAUSALES DE REVOCACIÓN. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”*

De acuerdo con lo anterior, los peticionarios deben tener en cuenta la normatividad en comento, como también las demás que tengan injerencia directa con el trámite si se pretende realizár, por consiguiente, es necesario puntualizar lo siguiente:

1. Quienes tienen facultades para solicitar la revocatoria directa de las licencias urbanas son los descritos en el artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015, son los solicitantes de estas, los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud, los terceros y las Autoridades que se hubieren hecho parte dentro del proceso siempre y cuando se den las causales descritas en el CPACA.
2. La revocatoria directa la debe resolver el mismo Curador Urbano que expidió la licencia urbanística, o en su defecto el alcalde Municipal o Distrital o su delegado de acuerdo con el numeral primero del artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015.
3. El procedimiento es el descrito en el artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto 1077 de 2015 y en lo no previsto en la norma en comento deberá remitirse a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA (Ley 1437 de 2011).

De acuerdo con lo anterior los peticionarios deben verificar los presupuestos legales para proceder con la solicitud que se pretenda realizar ante la autoridad competente del mencionado trámite, así mismo de no proceder la revocatoria directa, los solicitantes podrán acudir ante la jurisdicción administrativa para adelantar los trámites legales con el fin de obtener la nulidad del acto administrativo, de acuerdo con lo que se pruebe dentro del proceso judicial.

Así mismo, se recuerda que el presente pronunciamiento se emite en términos del artículo 28 de la ley 1755 de 2015 (Alcance de los conceptos) y en el marco de las competencias establecidas por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

7. ASPECTOS DE LA QUEJA

7.1. DE LAS LICENCIAS EN ZONAS DE RESERVA VIAL:

El Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), en sus artículos 178 y 179, respecto de la delimitación de las reservas viales, establece:

“Artículo 178. Delimitación de las reservas viales para efectos de constituir futuras afectaciones (artículo 159 del Decreto 619 de 2000).

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente.

Parágrafo 1: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) adelantará los estudios para definir y precisar las reservas y afectaciones viales producidas por el sistema vial a que hace referencia el presente artículo. Para llevar a cabo estos estudios, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del presente Plan.

Parágrafo 2. (Adicionado por el artículo 137 del Decreto 469 de 2003). Los trazados viales, establecidos mediante reservas, se señalarán en la cartografía oficial del DAPD con el objeto de informar a la ciudadanía y servir de base para que las entidades ejecutoras puedan iniciar procesos de afectación o de adquisición de los inmuebles incluidos en las mismas.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades”.

Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes.

No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana”.

De acuerdo con el oficio No. 2020EE20581 del 5 de junio de 2020 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEC, “... se procedió a incorporar el plano topográfico al mapa catastral, cartografía oficial del Distrito Capital, con código 00920708400800000000”; de igual forma, “... se informa que el predio de la consulta se encuentra totalmente en zona de reserva vial para la Avenida La Conejera y para la intersección con la Avenida El Tabor”. (Sublineas fuera de texto).

En tal sentido, la Curadora Urbana No. 3 en los considerandos de la Resolución No. RES 11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021, mediante la cual aprobó el proyecto urbanístico Parque de Teusa, hace referencia a dicha zona de reserva en los siguientes términos:

*“Que el predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, sobre el cual se proyecta el Desarrollo “**PARQUE DE TEUSA**”, se encuentra incorporado en el plano Topográfico de la cartografía oficial d la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con código 009207084008 con área de 6.702,00 m2 y registrado en Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-264312, localizado en suelo urbano.*

*Que el predio cuenta con oficio expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. Asunto No. 2020EE20581 del 5 de junio de 2020, sobre la “Incorporación de Plano Topográfico” para el predio denominado “**PARQUE DE TEUSA**” para el predio ubicado en la CL 133 B 95 B 50 INT 2, al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico.*

El predio se encuentra localizado en la zona de Reserva Vial de la entrada o cruce de la Avenida el Tabor con conexión a la Avenida la Conejera.

Que mediante oficio No. 2020526D10254 del 7 de diciembre de 2020 emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU se informa que la Avenida de la Conejera no se encuentra dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas.

La Licencia se expide de conformidad con lo establecido en los artículos 178 y 179 del decreto 190 de 2004, dado que la reserva no se constituye como afectación vial”.

Al respecto, es importante traer a colación la circular No. 003 de 2005, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación - SDP, que indica respecto de la aplicación de las normas alusivas a las licencias urbanísticas en las zonas de reserva vial de que trata el artículo 445 del Decreto 190 de 2004:

“... mientras la demarcación de las zonas de reserva está constituida por una definición cartográfica de las zonas que en el futuro pueden ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, la afectación es una verdadera restricción a la propiedad privada, que limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad.

Por lo mismo, los procedimientos utilizados para una y otra son diferentes, ya que mientras la demarcación de las zonas de reserva es el instrumento de medio para concretar una futura restricción, la afectación es la restricción misma, impuesta por la administración, con efectos sobre los derechos de dominio de los titulares de los inmuebles objeto de afectación, lo cual hace que éstos deban ser vinculados al proceso y se culmine con la inscripción del acto en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

De conformidad con estas disposiciones, el inciso 2° del párrafo 2 del artículo 178 del decreto 190 mencionado, dispuso que “Las zonas de reserva no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la ley 9ª de 1989 y 122 de la ley 388 de 1997. Por lo tanto su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades”

*Así las cosas, **debemos concluir que a diferencia de las afectaciones, la delimitación de las zonas de reserva por sí sola, no limita o impide la obtención de las licencias de urbanismo y construcción.***

(...)

... consideramos conveniente que en los eventos en que se formulen solicitudes de licencia de urbanismo o construcción (no temporales) que comprometan las zonas de reserva para la construcción de la malla vial arterial principal y/o complementaria y para la ejecución de las demás obras públicas, los curadores urbanos deben informar acerca de tales solicitudes a las entidades encargadas de la ejecución de las obras, con el fin de que se hagan parte dentro de dicho proceso y, si es del caso, se proceda al perfeccionamiento del proceso de afectación de que tratan los artículos 447 y siguientes del Decreto 190 de 2004”. (Negrillas fuera de texto)

En este sentido, era viable la aprobación del proyecto urbanístico y la concesión de las licencias de urbanización y Construcción para el proyecto urbanístico Parque de Teusa; toda vez que no existió una afectación que la restringiera.

8. CONCLUSIONES

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la expedición de la Licencia de Urbanización y Construcción No. **11001-3-21-0448 del 31 de marzo de 2021**, mediante la cual se otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total y cerramiento, para el predio de la CL 133 B 95 B 50 INT 2, solicitada mediante el radicado No. 11001-3-20-0839 del 01 de septiembre de 2020, se encontraron **NO AJUSTADAS** por no cumplir con los requisitos legales de notificación dispuestos en la Ley 1077 de 2015.

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 presente informe técnico a los interesados, Juntas Comunales barrios Teusa, Riobamba, La Chucua y otros, para sus fines pertinentes.
2. Enviar copia del presente informe técnico al copropietario IDU, para sus fines pertinentes.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus

competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.

4. Cerrar el caso 2262.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

2.2. CASO 2272

1. DATOS GENERALES

INTERESADA: Alejandro Rodríguez Caicedo – Geografía Urbana S.A.S
RADICADO SDHT: 1-2022-49856 - 1-2023-27370 - 1-2023-26029
CURADOR: Arq. Ana María Cadena Tobón - Ex Curadora Urbana No. 3
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Construcción
 Modificación de Licencia de Construcción Vigente
No EXPEDIENTE: 11001-3-19-0567 del 25 de abril de 2019
 11001-3-19-1143 del 31 de julio de 2019
UBICACIÓN DEL PREDIO: Calle 88 No 12- 26 Edificio Restrepo
LICENCIA: 11001-3-19-1240 expedida el 11 de julio de 2019 y ejecutoriada el 23 de julio de 2019
 11001-3-19-1793 expedida el 08 de octubre de 2019 y ejecutoriada el 21 de octubre de 2019
NORMA APLICADA: Decreto Distrital 190 del 2004, Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto Distrital 059 de 2007, NSR 10 (ley 400 de 1.997, decreto 926 de marzo de 2010 y el decreto 92 de enero 17-2011).
UPZ: 97, (chico lago)

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

El señor Alejandro Rodríguez Caicedo en calidad de representante legal de la firma Geografía Urbana, acude mediante el uso del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la constitución política de Colombia a interponer una queja respecto a la expedición de la licencias de construcción No. 11001-3-19-1240 expedida el 11 de julio de 2019 y ejecutoriada el 23 de julio de 2019 en las modalidades de ampliación, modificación y demolición parcial; de la modificación licencia de construcción vigente No. 11001-3-19-1793 expedida el 08 de octubre de 2019 y ejecutoriada el 21 de octubre de 2019 en modalidad de ampliación y la radicación del trámite de licenciamiento No. 11001-3-22-1494, motivo por el cual y siendo competencia de la comisión de veedurías se procede realizar el análisis de dichas licencias en su modalidad.

3. HECHOS

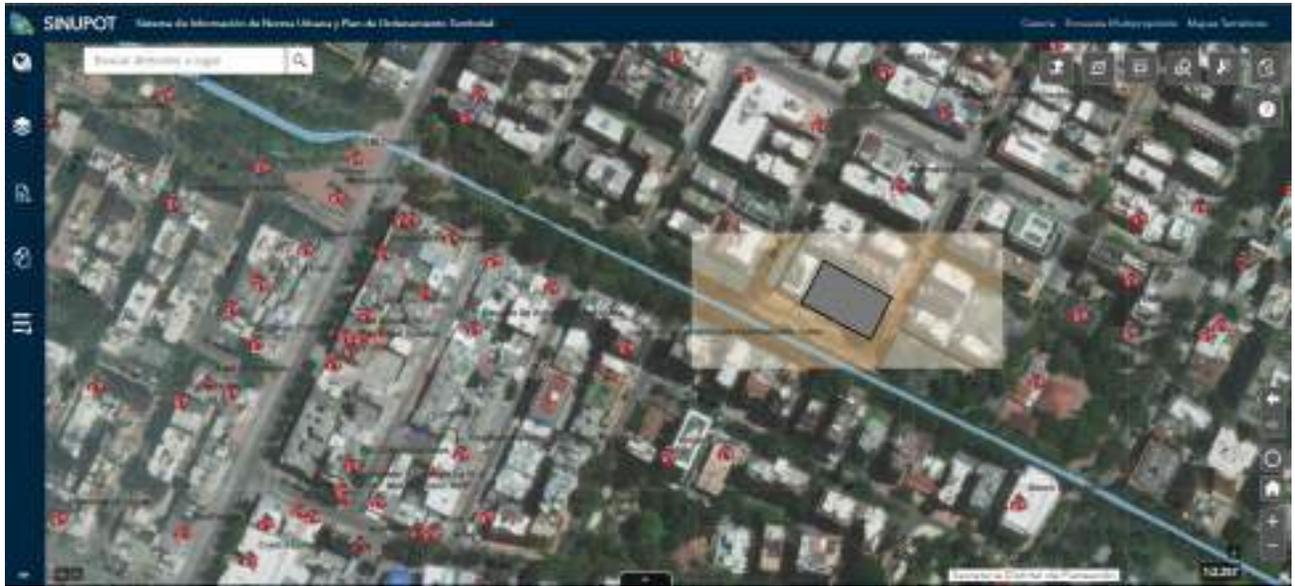
- **El 4 de junio de 1979**, mediante Licencia No. 213, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital concede licencia para “*Construcción de un edificio, para vivienda multifamiliar en cuatro (4) pisos, semisótano, pent-house y altillo con 23 apartamentos y cuarenta (40) cupos de estacionamiento*” para el predio ubicado en la Calle 88 No 12- 26
- **El 25 de abril de 2019** mediante el radicado **11001-3-19-0567**, se solicita por parte de la sociedad Fiduciarios Asociados S.A.S, licencia de Construcción en modalidad de Ampliación, Parcial y Modificación

para el predio ubicado en la Calle 88 No 12-26 APTO (504), ante la entonces Curadora Urbana No 3 la Arq. ANA MARIA CADENA TOBON

- **El 11 de julio de 2019** la Curadora Urbana No. 3 en ese momento la Arq. ANA MARIA CADENA TOBON expide la licencia de construcción **No. 11001-3-19-1240**, con fecha ejecutoria del 23 de julio de 2019 mediante la cual se otorga *“LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL PARA LA AMPLIACION EN PARTE DEL ALTILLO APROBADO EN GESTIÓN ANTERIOR DEL APARTAMENTO 504”* para la dirección Calle 88 No 12-26 APTO (504).
- El 31 de julio de 2019 mediante el radicado **11001-3-19-0567**, se solicita por parte de Helena Cristina Restrepo, Modificación de Licencia vigente LC **11001-3-19-1240**, en modalidad de Ampliación, Parcial y Modificación Calle 88 No. 12-26 APTO (501), ante la entonces Curadora Urbana No 3 la Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.
- **El 08 de octubre de 2019** la curadora urbana No 3 en ese momento la Arq. ANA MARIA CADENA TOBON expide la modificación licencia de construcción vigente No 11001-3-19-1240 mediante acto administrativo N.º **11001-3-19-1793** con fecha ejecutoria 21 de octubre de 2019 en la cual se otorga *“MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA LA AMPLIACIÓN EN PARTE DEL ALTILLO APROBADO EN GESTIÓN ANTERIOR DEL APARTAMENTO 501”* para la dirección Calle 88 No 12-26 APTO (501).
- **El 09 de febrero de 2023** la curadora urbana No 3 (P) en ese momento la Arq. ANA MARIA CADENA TOBON expide la **Resolución de Desistimiento Voluntario No. 11001-3-23-0442** del trámite de solicitud radicada con el No. 11001-3-22-1494 del 11 de noviembre de 2022, para la *MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE): APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio Calle 88 N°12-26 para APTOS 501, 503 y 504.*
- **El 05 de diciembre de 2022**, se radica derecho de petición por parte del señor Alejandro Rodríguez Caicedo, actuando en nombre propio y en representación de Geografía Urbana con el propósito de que se realice la revisión de las licencias de construcción otorgadas por la ex curadora urbana N°3 Ana María Cadena Tobón para el predio en mención.

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



Calle 88 No. 12-26 (actual)
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

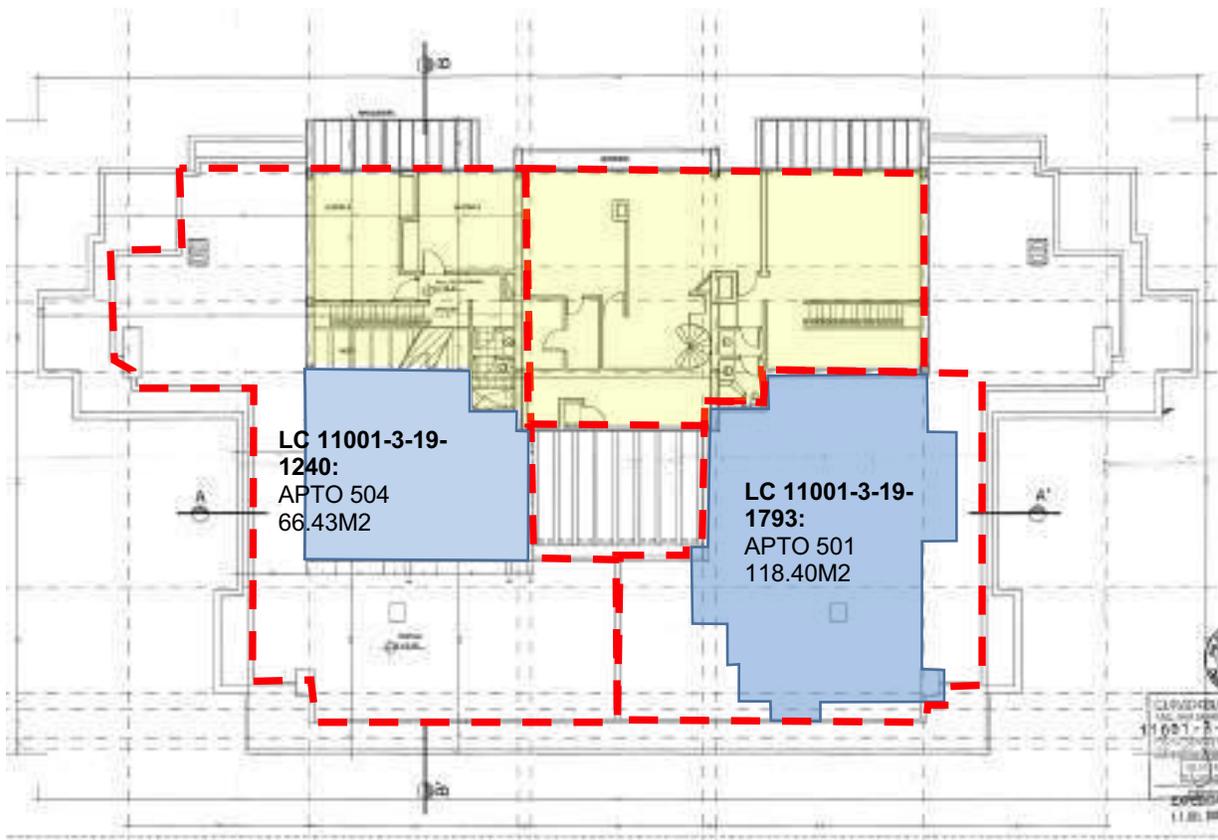
Al momento de las solicitudes 11001-3-19-0567 del 25 de abril de 2019 y 11001-3-19-1143 del 31 de julio de 2019 para Licencia de Construcción y Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el predio ubicado en Cl 88 N°12-26, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto Distrital 080 de 2016 (actualiza y unifica las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal), Decreto Distrital 059 del 2007 “*Por el cual se reglamenta las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97 El Refugio y Chico el lago, ubicadas en la localidad de chapinero.*”

Igualmente, como requerimiento para el trámite de licenciamiento y con motivo del presente análisis se contempla el Decreto 926 de 2010 “*por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismorresistentes NSR-10 (REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE)*”.

En tal sentido, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente al momento de las solicitudes, el predio objeto de estudio se ubica en el Sector Normativo 8 de la UPZ 97 Chicó Lago, Tratamiento de Consolidación en la modalidad de Cambio de Patrón, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio, Subsector de edificabilidad A, Sector de demanda de estacionamientos A.

5. ANÁLISIS

5.1. EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y SUS MODIFICACIONES



El proyecto arquitectónico inicial respondía a una edificación de 5 pisos y un altillo, en este último se encontraba un área construida privada para 2 de los apartamentos del piso 5, y el resto de área correspondía a una terraza común. Para la LC 11001-3-19-1240 expedida el 11 de julio de 2019 y ejecutoriada el 23 de julio de 2019, se aprobó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL PARA LA AMPLIACION EN PARTE DEL ALTILLO APROBADO EN GESTIÓN ANTERIOR DEL APARTAMENTO 504** y para la modificación de licencia vigente se aprobó **MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE PARA LA AMPLIACIÓN EN PARTE DEL ALTILLO APROBADO EN GESTIÓN ANTERIOR DEL**

APARTAMENTO 501. Estas modificaciones no modificaron la altura del edificio, sin embargo, al aumentar el área construida del edificio, y su índice de ocupación, es pertinente verificar que cumplieran con la norma vigente en su momento, el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) Decreto 190 de 2004, respecto al índice de construcción máximo permitido y a los porcentajes de equipamientos comunales privados.

5.2. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA LICENCIA 11001-3-19-1240 EXPEDIDA EL 11 DE JULIO DE 2019 Y EJECUTORIADA EL 23 DE JULIO DE 2019 Y 11001-3-19-1793 EXPEDIDA EL 08 DE OCTUBRE DE 2019 Y EJECUTORIADA EL 21 DE OCTUBRE DE 2019

LC 11001-3-19-1240:

APTO 504

66.43M2

LC 11001-3-19-1793:

APTO 501

118.40M2

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente No 11001-3-19-0567 del 25 de abril de 2019, y la Licencia de

Construcción 11001-3-19-1240 expedida el 11 de julio de 2019 y ejecutoriada el 23 de julio de 2019, se pudo establecer lo siguiente:

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004; Decreto Distrital 059 del 2007	APROBADO EN LA LC 11001-3-19-1240 y en Planos Arquitectónicos	APROBADO EN LA LC 11001-3-19-1793 y en Planos Arquitectónicos	SE AJUST A
CARACTERÍSTICAS:				
Usos UPZ 97 – Chicó / Lago	Vivienda Multifamiliar – NO VIS	Vivienda Multifamiliar – NO VIS (23 un) Gestión Anterior	Vivienda Multifamiliar – NO VIS (23 un) Gestión Anterior	GA
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	Consolidación	SI
Microzonificación Sísmica De Bogotá	Lacustre 100	Lacustre 100	Lacustre 100	SI
Estacionamientos	Privados	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior
	Visitantes	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior
Estacionamientos para Minusválidos	0 cupos	0 cupos	0 cupos	SI
Estacionamiento bicicletas	0 cupos	0 cupos	0 cupos	SI
EDIFICABILIDAD:				
Altura	8 pisos habitables + 1 piso no habitable	6 pisos habitables + 1 piso no habitable	6 pisos habitables + 1 piso no habitable	SI
Antejardín	5 metros	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior
Sótano	Se permite	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior
Semisótano	No se permite	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior
Voladizos	Se permite	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior
Índice de Ocupación	Max. 0.70	0.419 Gestión Anterior	0.419 Gestión Anterior	Gestión Anterior

Índice de Construcción	Max. 3.5	2.15	2.18	SI	
Tipología Edificatoria	Aislada	Gestión Anterior	Gestión Anterior	Gestión Anterior	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO					
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	10 m2 por cada 80 m2 de construcción.	Total, construido en la ampliación: 66.43 m2 Exigencia: 8.30 m2 Propuesta: 63.99 m2	Total, construido en la ampliación: 118.40 m2 Exigencia: 14.80 m2 Propuesta: 121.01 m2	SI
	Destinación	Z. V. Recreativas: 40%	Exigencia: 3.32 m2 Propuesta: 61.49 m2	Exigencia: 5.92 m2 Propuesta: 109.41 m2	SI
		Serv. Comunales: 15%	Exigencia: 1.25 m2 Propuesta: 2.50 m2	Exigencia: 2.22 m2 Propuesta: 11.60 m2	
		Estacionamientos adicionales: No se exige	No se plantea	No se plantea	

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior, se evidencio que los planos arquitectónicos y las licencias 11001-3-19-1240 expedida el 11 de julio de 2019 y ejecutoriada el 23 de julio de 2019 y 11001-3-19-1793 expedida el 08 de octubre de 2019 y ejecutoriada el 21 de octubre de 2019; **SE AJUSTAN** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud.

6. ANALISIS DE LA QUEJA:

6.1 ESTRUCTURA DEL EDIFICIO

Teniendo en cuenta la solicitud de estudio de las licencias mencionadas, el equipo técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá procedió a hacer el estudio conforme a las peticiones puntuales de la solicitud, así:

- *“(...) esta construcción presenta una antigüedad de más de 40 años, por lo que cualquier intervención, que aumente su índice de ocupación sobre zonas comunes o bienes privados, debe contar previamente con un estudio estructural, que concluya que las construcciones no afectan la estructura del edificio, puesto que cargas adicionales, cambios, modificaciones, ampliaciones podrían incurrir en la estabilidad de sus cimientos y poner en riesgo la vida de las personas que allí habitan.*

Lo anterior teniendo en cuenta que las licencias urbanísticas, en cualquier modalidad, generan derechos de construcción de lo autorizado en el acto administrativo y certifican, por parte de la autoridad, curador urbano, el cumplimiento de normas urbanísticas y de sismoresistencia, por lo que, en este caso, se hacía necesario revisar, al menos, que la estructura del edificio no se iba a ver perjudicada con la ampliación, así lo determina el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015.”

En este sentido, es pertinente recalcar lo que indica efectivamente el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, que define qué es una Licencia urbanística y adicionalmente indica:

*“(...) El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas **y sismo resistentes** y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y*

aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.”

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

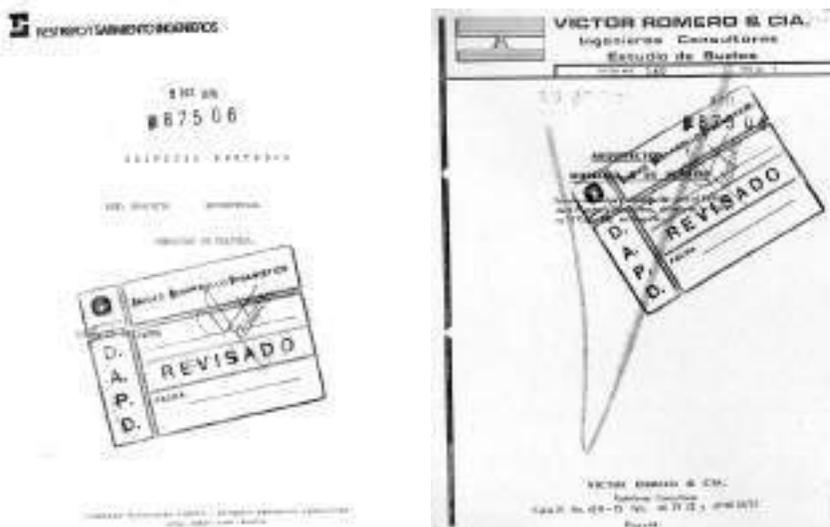
- ***“No obstante, lo anterior, la curadora Ana María Cadena Tobón otorgó las licencias de la referencia, en la modalidad de ampliación, sin el respectivo análisis estructural del edificio, pues al revisar el expediente, no se encuentran el estudio de suelos ni la modelación estructural”***

Al respecto el Equipo Técnico hizo el siguiente análisis:

PRIMERA GESTIÓN (ANTECEDENTES):

Con el propósito de conocer las condiciones de diseño estructural de la edificación.

Dentro del análisis de la estructura inicialmente planteada se puede evidenciar un sistema a porticado resistente a momentos en las dos direcciones y con losas aligeradas con casetones, lo anterior mediante el cumplimiento para la época de las sugerencias expuestas por el ACI 318 del 71. Igualmente, este modelo estructural se encuentra ligado al estudio de suelos generado para la misma gestión.



Memoria de cálculo estructural y estudio de suelos de la primera gestión
Septiembre de 1978

El estudio de suelos de la primera gestión contempló las características propias del suelo y el sistema de cimentación a emplear, estableciendo las recomendación y construcción del mismo (se recomendó Pilotes cilíndricos).

En la memoria inicialmente desarrollada (primera gestión) se logra analizar que evaluaron las estimaciones de carga promedio para el **peso propio de la estructura** con base en las características geométricas y de dimensionamiento de la edificación, igualmente se determinó **cargas expuestas por construcción** (pañetes, sobre pisos, divisiones de mampostería y acabados).

En su momento efectuó el diseño de elementos tipo columnas con resistencia a la compresión de 5000 PSI (35Mpa) y vigas con 4000 PSI.



Memoria de cálculo estructural (cargas contempladas) de la primera gestión Septiembre de 1978.

GESTIÓN LICENCIA No 11001-3-19-1240:

Durante el trámite de la licencia de construcción No 11001-3-19-1240 se radico junto con los documentos del expediente general un AVAL ESTRUCTURAL y un diseño de elementos no estructurales. En dicho documento se contemplan las implicaciones estructurales que conlleva la licencia en mención.

Estudio de suelos:

Si bien el Aval estructural contempla los parámetros de la microzonificación sísmica de Bogotá “Decreto 523 de 2010” lo cual indica que el proyecto se encuentra en zona Lacustre 100, es relevante indicar que en los documentos del expediente **no se encuentra un estudio de suelos actualizado.**

Titulo H.1.1.2 de la NSR 10 Obligatoriedad de los estudios Geotécnicos.

Destacando que el estudio de suelos de la primera gestión solo tenía vigencia y se puede contemplar para la licencia inicial y que el presente trámite de licenciamiento se encuentra sujeto a la NSR 10 al igual que por la antigüedad del estudio es importante actualizar los estudios geotécnicos a los criterios del Título H de la NSR 10 lo cual no se realizó, ello con el fin de descartar condiciones geotécnicas desfavorables o que puedan afectar. Por lo anterior se puede determinar el análisis geotécnico de la edificación **NO SE AJUSTA.**

“También se puede evidenciar que la información relacionada con el profesional geotecnista no está en el formulario único nacional”.

Al respecto dado que no se cuenta con estudio de suelos actualizado a la norma en vigencia “NSR 10 título H” no se encuentra la firma del geotecnista en el formulario único nacional.

Aval estructural:

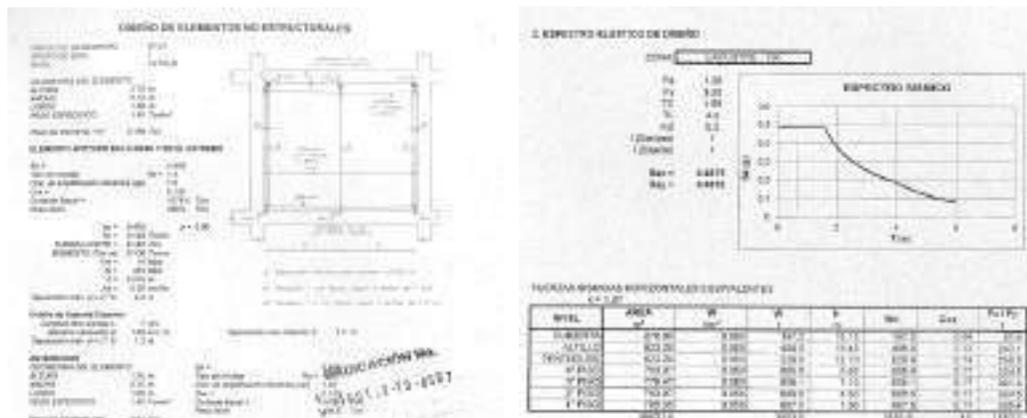
Según lo valorado en los documentos de análisis estructural la modificación y ampliación solo conlleva cubrir un área de 66.43 m2 en terraza con estructura metálica y fachadas en vidrio.

Del Aval Estructural se puede evidenciar los siguientes parámetros contemplados Según NSR 10:

- Determinación del tipo de estructural propia de la edificación (Pórticos en concreto reforzado).
- Análisis sísmico.
- Contemplación de los índices de microzonificación sísmica; zona Lacustre 100, Aceleración de diseño [Aa], Factor de amplificación [Fa] y Coeficiente de importancia [I].
- Espectro de evaluación sísmica (Aceleración Espectral [g]- Periodo [s]).
- Posible cortante sísmico en la base.
- Fuerzas sísmicas horizontales equivalentes para cada uno de los niveles.
- Modelo matemático estructural en programa de diseño ETAPS con las respectivas combinaciones de carga.
- Reportes de diseño (Cortantes, deflexiones y deflexiones máximas).

GENERALIDADES Y AREAS EN LA LICENCIA:

USO	EDIFICACION MULTIFAMILIAR
Total, Construido En La Edificación (Metros)	5061.82
Demolición (Metros)	5.50
Área De ampliación	66.43
Área De Modificación	4.30



Diseño de elementos no estructurales y Aval estructural con fuerzas sísmicas horizontales para cada nivel. Mayo de 2019.

Para el análisis de las implicaciones estructurales que conlleva la aprobación de la licencia No 11001-3-19-1240, se parte de la NSR 10 TITULO A-10 “EVALUACIÓN E INTERVENCIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS ANTES DE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE VERSIÓN DEL REGLAMENTO”.

Según A. 10.1.3 de la NSR 10 “Reparaciones y cambios menores — Se considera que el sistema estructural de la edificación no sufre modificación cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el

sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación. En este caso no hay necesidad de llevar a cabo los estudios estructurales.”

En el caso puntual de la licencia en mención y con base en lo establecido en el Título A.10.6 de la NSR 10 “Tipos De Modificaciones y ampliaciones”. Se logra determinar que en lo planteado en el proyecto y en lo aprobado por el curador Se cumplen con los parámetros exigibles, ello dado que No se evidencian Ampliaciones Adosadas significativas, No se evidencian Ampliaciones críticas en altura y en las modificaciones No se evidencia una afectación significativa según el Aval estructural en la solicitud sísmica y de cargas de los elementos estructurales de la edificación en un margen superior al 10%.

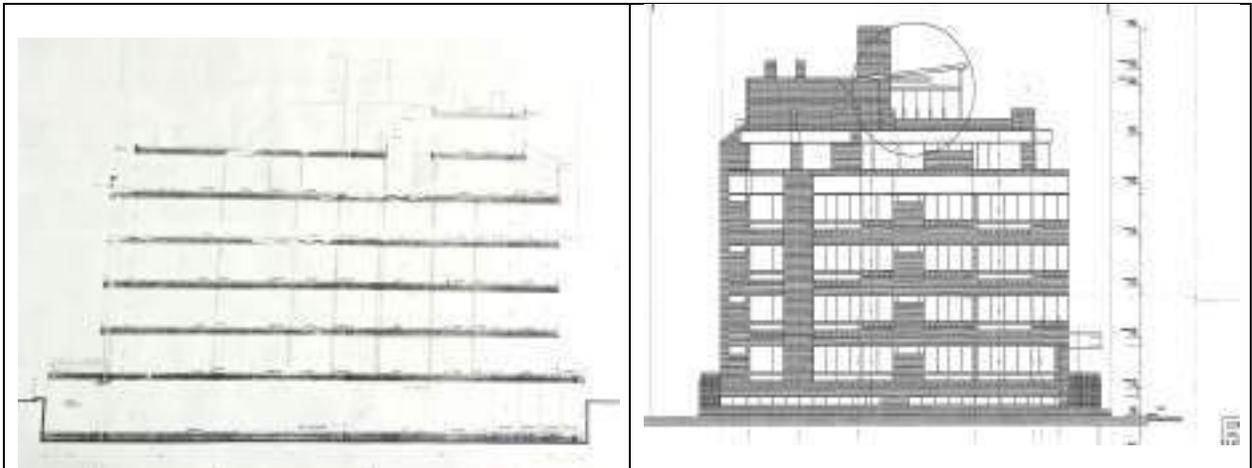
Resaltando lo mencionado en el Aval se cumple lo expuesto en Título A. 10.6.3 “*Las modificaciones se permiten en una construcción sin requerir validar la capacidad resultante de la estructura, en la medida que la modificación en sí cumpla con el presente reglamento y la modificación no incremente la solicitud en cualquier elemento de la estructura existente en más de un 10% ni reduzca la capacidad estructural de cualquier elemento en más de un 10%. En caso de que alguna de estas condiciones sea superada, deberá revisarse la capacidad estructural ante cargas sísmicas de la totalidad de la construcción incluyendo la modificación propuesta según los requerimientos del presente Reglamento*”.

Es importante mencionar que en el Aval de la estructura se evidencia que en la ampliación los materiales de la misma no hacen parte del sistema de resistencia sísmica de la estructura.

Igualmente, durante el análisis efectuado en el proceso se realizó la verificación de los siguientes parámetros estructurales:

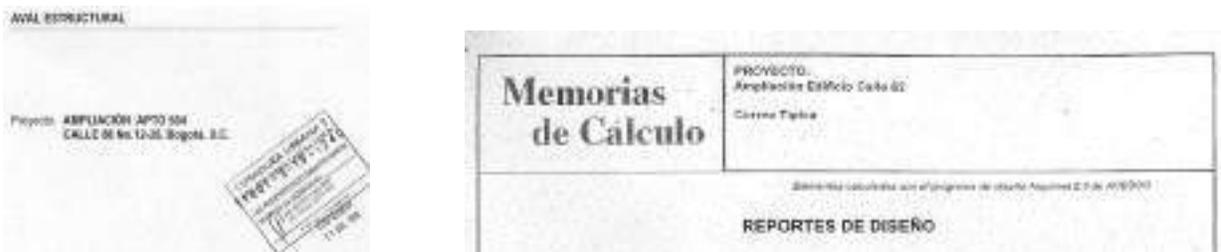
- Cargas Vivas y muertas: No se evidencia un incremento significativo superior al 10 %. Se cumple con los parámetros de NSR 10 en cargas vivas que según lo expresado en el Aval estructural establecen un avalúo de 180 Kg/m² como carga uniforme en planta para el uso de la edificación. Cumple con el avalúo parcial de cargas muertas y las respectivas combinaciones (1.2CM + 1.6CV). Título B 4.2.1 y B. 2.4.2 NSR 10.
- Irregularidades en planta y en altura: No se evidencia afectación en lo planteado en la licencia aprobada por el curador, no se observan modificaciones que generen irregularidades en planta ni en altura para la estructura existente que conlleven una posible afectación. Según Título A. 3 de NSR 10.
- No se evidencian afectaciones significativas en el desempeño de la estructura, en tanto a la deflexión horizontal relativa entre pisos consecutivos.
- En el Aval se efectuó verificación de los índices de fuerzas sísmicas horizontales equivalentes para cada nivel de la estructura.
- Se evidencia análisis de cortantes y deflexiones máximas y admisibles
- En los planos y Aval estructural aprobado por el curador No se genera discontinuidad de los elementos estructurales.

CORTE. PRIMERA GESTIÓN APROBADA	CORTE. GESTION DE LA LICENCIA APROBADA POR EL CURADOR. (Resalta el área de intervención)
--	---



OBSERVACIONES DE LOS DOCUMENTOS

Durante la inspección de los documentos se logra identificar una posible inconsistencia en el encabezado del aval estructural, si bien en los cálculos efectuados en este se puede evidenciar un consecutivo congruente, en el encabezado de algunas páginas se hace referencia a otra dirección por lo cual en la curaduría se debía contemplar una posible aclaración al respecto durante el análisis documental.



Aval estructural con posible incongruencia en la dirección del proyecto

GESTIÓN LICENCIA No 11001-3-19-1793:

GENERALIDADES Y AREAS EN LA LICENCIA:

USO	EDIFICACION MULTIFAMILIAR
Total, Construido En La Edificación (Metros)	5061.82
Demolición (Metros)	3.85
Área De ampliación	118.40
Área De Modificación	228.56

En el análisis efectuado para esta licencia se logra evidenciar un incremento en el área de ampliación y modificación con respecto a la gestión anterior, igualmente verificado el expediente este no cuenta con un Aval o Estudio estructural, en este solo se radico una memoria de responsabilidad por parte del ingeniero civil.



Memorial de Responsabilidad por parte del ingeniero Civil del expediente. Junio de 2019

Si bien el ingeniero dentro de la memoria de responsabilidad contemplo un análisis de las cargas de diseño originales y las cargas a las que sería expuesta la estructura (1.2CM + 1.6CV), como criterio de evaluación, emitiendo un concepto en referencia a un reforzamiento estructural, para poder contemplar la idoneidad de la estructura es necesario seguir los criterios de evaluación descritos en el Título A.10.4 de la NSR 10. (“Criterios de evaluación de la estructura existente)

“A.10.4.3 de la NSR 10 — RELACIÓN ENTRE DEMANDA Y CAPACIDAD — Deben determinarse unos índices de sobreesfuerzo y de flexibilidad, que permitan definir la capacidad de la estructura existente de soportar y responder adecuadamente ante las sollicitaciones equivalentes.

Verificada la memoria de responsabilidad en esta No se cuenta con los análisis entre la demanda y la capacidad de la estructura solicitados y determinados en los numerales A. 10.4.3 al A.10.4.3.5 de la NSR 10, por lo cual no se cuenta con criterios como los índices de sobreesfuerzo de la estructura ni la resistencia efectiva propia de los elementos.

Igualmente considerando que se está emitiendo un concepto de reforzamiento, conociendo que el área de intervención es mayor con respecto a la anterior gestión y por la antigüedad de la edificación es importante conocer si se efectuó un Análisis de vulnerabilidad de la misma como lo describe A.10.5 de la NSR 10 “Análisis de vulnerabilidad”, lo cual No se puede evidenciar en los documentos.

De tal manera la memoria de responsabilidad no permite conocer una valoración precisa de la estructura actual y como esta actuara frente a las modificaciones y ampliaciones. No se cuenta con una memoria o Aval que respalde si en las modificaciones cumplen con los cálculos requeridos según NSR 10 ni con documentos que respalden los elementos no estructurales, todo en términos de esta gestión.

RECOMENDACIÓN ESTRUCTURAL:

Por la antigüedad de la edificación se sugiere tener en cuenta el Título A 10.9.2 de la NSR 10 “RESISTENCIA Y CAPACIDAD DE FUNCIONAMIENTO REQUERIDAS SEGÚN EL USO Y LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN” puntualmente contemplar en caso de llegar a intervenir la estructura el Título A.10.9.2.4” Intervención de edificaciones diseñadas y construidas antes de la vigencia del Decreto 1400 de 1984”.

- *Ahora que se está ejecutando las obras aprobadas en los actos administrativos de licenciamiento, se puede notar las afectaciones que ha tenido los sótanos del edificio, y puede verse comprometida la estructura del edificio*

Al respecto es importante tener en cuenta que una de las obligaciones del titular de la Licencia de construcción es “Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menos a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.”

En este sentido, se es pertinente remitir el informe técnico a la Alcaldía local de chapinero y al IDIGER, debido al posible riesgo por posible daño estructural del edificio Restrepo, de acuerdo a lo anteriormente informado.

6.2 ANÁLISIS PROCEDIMENTAL Y JURÍDICO DEL CASO

De acuerdo con la información suministrada en la petición con la cual se apertura el caso, se solicita la verificación y perfeccionamiento del poder en cada licencia, la validación del certificado del profesional geotecnista, arquitecto, representación legal y formulario único nacional, la disposición de la información requerida en la valla de información a terceros, la ampliación sobre bienes comunes, la verificación del trámite efectuado para la solicitud de licencia siendo esta afecta a PH y la solicitud de licencias sobre obras ya ejecutada, por consiguiente se procede a verificar la información suministrada por el peticionario con los expedientes de las licencias objeto de estudio.

En principio el expediente 11001-3-19-0567 del 25 de abril de 2019 registrando como solicitante **FIDUCIARIOS ASOCIADOS S.A.S.**, quienes en la solicitud la determinada sobre el apartamento 504, con número de folio de matrícula No. 50C- 602979, de los cuales son propietarios según el mismo certificado de tradición y libertad de acuerdo con la anotación No 09 adquirido por compraventa (Cod 125), así mismo en el mencionado expediente reposa Poder autenticado ante Notario Público, donde el representante legal de la sociedad mencionada otorga poder para “(...) *iniciar y tramitar licencia en modalidad de obra nueva, modificación de licencia, demolición, cerramiento, adecuación, modificación de licencia vigente, subdivisión, reconocimiento de construcción estructural, urbanismo y saneamiento(...)*”, sobre el bien inmueble identificado apartamento **504** el cual esta afecto a la PH del Edificio Restrepo y de la cual efectivamente la Curaduría Urbana No. 03 emitió licencia No 11001-3-19-1240 de fecha 11 de julio de 2019.

Por otro lado, en el expediente No 11001-3-19-1143 del 31 de julio de 2019 se evidencio que le solicitante es **Helena Cristina Restrepo**, quien registra como propietaria según certificado de tradición y libertad No. 50C- 602976 del apartamento **501** el cual esta afecto a la PH del Edificio Restrepo, así mismo se evidencia poder fechado 14 de junio de 2019, autenticado ante notario público, facultado para solicitar modificación licencia de construcción y con el cual la curaduría Urbana No. 03 emitió efectivamente licencia con No. 11001-3-19-1793 con fecha de expedición 08 de octubre de 2019 y ejecutoria 21 de octubre de 2019, con la cual modifica la licencia de construcción No 11001-3-19-1240 de fecha 11 de julio de 2019.

En resumen, se puede identificar lo siguiente:

Expediente: 11001-3-19-0567	Expediente 11001-3-19-1143
Licencia emitida: 11001-3-19-1240	Licencia emitida: 11001-3-19-1793
Objeto de la licencia: Ampliación, modificación, demolición de la parcial para la ampliación en la parte de altillo, aprobado en gestión anterior del apartamento 504	Modificar licencia No. 11001-2-19-1240 - Ampliación, modificación, demolición de la parcial para la ampliación en la parte de altillo, aprobado en gestión anterior del apartamento 501

Titular de licencia y propietario del inmueble: FIDUCIARIOS ASOCIADOS S.A.S.,	Titular de licencia y propietario del inmueble: Helena Cristina Restrepo.
---	---

Si bien es cierto, que la licencia de construcción no determina la titularidad del inmueble, es claro que, para solicitar un trámite licenciatario, el curador urbano debe verificar quien es el titular del inmueble para la solicitud de licencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015:

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

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

En este caso en particular, el solicitante de la licencia de construcción para el apartamento 504 mediante la licencia 11001-3-19-1240 es diferente al propietario del inmueble 501 quien solicitó modificación de licencia, es necesario recordar que la propiedad está afectada a la PH del Edificio Restrepo de acuerdo con la resolución 8881 de 11 de marzo de 1981.

En tal sentido, aunque los propietarios de los inmuebles apto 501 y 504 sean diferentes y estos tengan número de folios de matrícula independientes son afectos a la PH del inmueble y por consiguiente se debe contar con autorización por parte de la Asamblea general para intervenir sus inmuebles.

De acuerdo con lo anterior, las facultades otorgadas por el Edificio Restrepo, se puede evidenciar en el expediente 11001-3-19-0567 con el cual se emite la licencia inicial LC 11001-3-19-1240 a folio 49 a 52 acta de asamblea general de fecha 29 de abril de 2013, en la cual se autorizó:

El señor José Iván Yepes, como representante del apartamento 504 y 203 manifiesta que la entidad competente es la Curaduría y no la Alcaldía.

Reiterando el ánimo conciliatorio y de buena voluntad que tiene la Asamblea de Copropietarios para hacer claridad respecto a las obras, algunas de las cuales fueron aprobadas en años anteriores, se propone realizar las siguientes actividades:

1. Verificar mediante consulta a la Curaduría Urbana, cuál es el estado de dichas obras.
2. Cumplir a posteriori si es posible con los requisitos legales para concluir esta situación de incertidumbre, tales como licencia de construcción, diseños, etc.
3. Modificar el reglamento de propiedad horizontal para ajustar los coeficientes, las cuotas de administración y demás cambios que sean pertinentes.

Por lo tanto, al no ser clara esta situación el administrador del Edificio Restrepo, emitió certificación (F. 48) donde indica que se autorizó lo siguiente:

“(…)

1. *Que en el acta de la Asamblea general ordinaria del año 2013 constan las decisiones que fueron tomadas con referencia al apartamento 504, cuya parte pertinente adjunto como parte de la presente certificación.*
2. *Que en dicha asamblea se autoriza entre otros "3 - La obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias ante la entidad competente. Si no las hubiera, para que dichas obras cumplan con los requisitos de la Curaduría".*
3. *Que dichas decisiones no han sido revocadas o modificadas en asambleas posteriores y que por lo tanto se encuentran vigentes.”*

Así mismo, en el expediente No. 11001-3-19-1143 con el cual se emite la MLC 11001-3-19-1793, se evidencia a folio 19 a 34 acta de asamblea de fecha 05 de noviembre de 2013 en la cual se autorizó:

“POR LO ANTERIOR, LA ASAMBLEA CON UNA PARTICIPACIÓN DEL 82,94% DE FORMA UNÁNIME APRUEBA SOBRE ESTE ASUNTO LO SIGUIENTE: NUMERAL 3. OBTENCIÓN DE LOS CORRESPONDIENTES PERMISOS, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ANTE LA ENTIDAD COMPETENTE. SI NOS LAS HUBIERA PARA QUE DICHAS OBRAS CUMPLAN CON LOS REQUISITOS DE LA CURADURÍA”
ESPECIFICAMENTE PARA LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL EN EL APARTAMENTO 501 ASÍ: MODIFICACION PARCIAL EN EL APARTAMENTO PISO 5, DEMOLICIÓN PARCIAL PARA LA UBICACIÓN DE UNA ESCALERA QUE CONECTA EL PISO 5 CON EL PISO 6 Y FINALMENTE LA AMPLIACIÓN SOBRE EL PISO 6, EN ESTRUCTURA LIVIANA.

De acuerdo con lo anterior, debemos tener observancia a lo determinado en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 que determina lo siguiente:

“ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, **las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:**

1. **Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.**
2. **Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.**
3. **Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.**
4. **Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.**
5. **Reforma a los estatutos y reglamento.**
6. **Desafectación de un bien común no esencial.**

7. *Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*

8. *Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*

9. *Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*

10. *Liquidación y disolución. (negrilla fuera del texto)”*

La norma en cita, determina un porcentaje mínimo de aprobación de la asamblea de la propiedad horizontal para solicitar un cambio de uso de las zonas comunes a privado, sin embargo, al validar la información de los expedientes las actas de asamblea, en este caso se cumpliría con los presupuestos legales aprobados en el acta de asamblea.

Así mismo, se autorizó para que se tramitara licencia en la modalidad que fuese necesaria para el apartamento 501, de acuerdo con ello es preciso recordar lo determinado en la normatividad legal vigente al respecto de las solicitudes licenciatarias cuando se trata de bienes sometidos a propiedad horizontal, por consiguiente, el numeral 5 del artículo **2.2.6.1.2.1.11** Decreto 1077 de 2015

*“5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, **copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas.** Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.”*

Del mismo modo, el artículo 75 Ibidem de la Ley 675 de 2001:

*“LICENCIAS PARA REFORMAS, NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y AMPLIACIONES. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, **requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios.** En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.
Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores (Negrilla fuera del texto)”*

En tal sentido, siendo en este caso la propiedad horizontal sometida a registro de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 675 de 2001, se es necesario que se adjunte a la solicitud de licencia acta de la asamblea cuando se requieran realizar obras de ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, o demolición que afecten la estructura portante del edificio, en tal sentido la autorización emitida mediante el acta de Asamblea determino la autorización para adelantar los tramites licenciatarios que fueren pertinentes, sin detallar cual era el alcance para los solicitantes en lo que podrían tramitar.

Puntualmente el acta de asamblea de fecha 21 de marzo de 2013, puntualmente indica que los aptos 501, 503 y 504 debían pagar con un coeficiente mayor la administración toda vez que usufructuaban zonas de USO COMUN, las cuales no les pertenecían:

No obstante, la secretaria técnica, previo la verificación de dicho reglamento, el cual era pertinente diagnosticar el que fuere determinado mediante escritura pública, por lo cual al detallar el folio de matrícula madre 50C-602916 en la herramienta VUC, se pudo verificar el reglamento de propiedad horizontal fue dispuesto inicialmente en la Escritura Pública 545 del 1981 de la notaría 12A de Bogotá, sin embargo esta misma fue modificada mediante la escritura pública No 821 del 2004-07-16 de la notaría 11 de Bogotá, escrituras pertinentes que no reposan en los expedientes y con los cuales el curador urbano debió verificar si se afectaban los bienes de uso común del edificio Restrepo antes de proceder a otorgar licencias.

Imagen VUC folio de matrícula 50C-602916



Aun así, el Curador Urbano, tiene la facultad para solicitar documentos adicionales que le permitan dilucidar a ciencia cierta esta situación, situación que no se efectuó, pudiendo verificar el reglamento de propiedad horizontal actualizado, el cual NO reposa en el expediente y que fácilmente pudo constatar al validar los certificados de tradición y libertad.

Por tal motivo se recomienda remitir este informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que en su competencia verifique la actuación de la Curadora Urbana No 03 que para la fecha era la Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

Ahora bien, en la acta de asamblea de fecha 29 de abril de 2013, deja en duda si existen para esa fecha, obras que se estarían ejecutando sin mediar licencia de construcción toda vez que informa “*que se es preciso verificar el estado actual de dichas obras*”, realizadas aparentemente para el apartamento 504.

Así también queda demostrado, que en acta de asamblea de fecha 21 de marzo de 2013, se indica que efectivamente se realizó una construcción, la cual fue presuntamente efectuada sin licencia de construcción emitida por curador urbano.

10. VARIOS

Durante el desarrollo de la Asamblea surgieron varios temas que se agrupan en este numeral.

AMPLIACIONES:

Se presentan diferencias de opinión respecto a las construcciones que se adelantaron en las terrazas del edificio. Expresamente en Actas anteriores, el señor Pablo Trujillo se comprometió a no construir y es evidente que sí lo hizo. Como cada una de las partes tiene sus argumentos se solicita elevar la consulta ante las entidades competentes, como Curaduría, etc. Ellos serán quienes establezcan si la mencionada obra se hizo o no con los requisitos exigidos para ello. La asamblea nunca conoció la existencia de planos y diseños aprobados para tal fin, a pesar de que la obra se inició hace más de un año y, sólo ahora pudo apreciarse en su totalidad.

A propósito del tema, la Sra. Ma. Isabel Argáez expresó su inconformidad por la negativa recibida en su momento de parte de la Asamblea, para realizar una obra cuyo alcance era menor a la que se hizo en el apto 501. La razón: "no se le puede colocar ni un ladrillo más al Edificio".

En tal sentido, dicha responsabilidad de verificar si se efectuaron obras sin licencia recae en la Alcaldía local y sus Inspecciones de policía, encargadas de realizar control urbano de acuerdo con la Ley 1801 de 2016.

Por consiguiente, se advierte que en caso de que las obras se hubieren realizado antes de la solicitud de licencia, los solicitantes debieron solicitar el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente y no una licencia de construcción en modalidad de obra nueva, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 135 de la ley 1801 de 2016:

“PARÁGRAFO 2o. Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.”

En este aspecto, se es preciso aclarar que el Curador Urbano realiza el estudio técnico y jurídico que es presentado por el solicitante, de acuerdo con sus facultades determinadas en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015

Así mismo, quien tiene la responsabilidad de la solicitud de licencia recae en quien la pretende, por tal motivo el solicitante debió presentar la documental e información pertinente para el estudio técnico y jurídico que debe realizar el Curador urbano:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

PARÁGRAFO 1. Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en Legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente Capítulo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente, y tratándose de solicitudes de licencias de construcción y sus modalidades, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, al momento de la radicación deberá verificar que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por medio de la Resolución 912 de 2009, expedida por el

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya” (Negrilla fuera y subrayado fuera del texto)

Aun así, el curador urbano con las actas que presuntamente autorizaban al licenciamiento de los aptos 501 y 504, señalaba expresamente que la obra ya se había ejecutado, por tal consideración el curador pudo no proceder con el trámite, ya que no se pida solicitar una licencia de obra nueva, sino una de reconocimiento de construcción.

De acuerdo con lo anterior, es menester remitir el presente informe técnico a la Alcaldía Local de Chapinero, para que dentro de sus facultades dispuestas en la Ley 1801 de 2016, realice las investigaciones correspondientes.

Por otro lado, al verificar los expedientes de las licencias objeto de estudio, se verifico la notificación a predios vecinos que debía surtirse de acuerdo con lo establecido con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual indica:

*“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, **citara a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos.** En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.*

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

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

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

En consecuencia, se evidencio en el Expediente: 11001-3-19-0567 - LC: 11001-3-19-1240, lo siguiente:

En la solicitud, se dispuso como vecinos colindantes los siguientes:

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL	
3. INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES	
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 13 N° 88-26/30
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA KR 13 N° 88-40/44
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 12 N° 88-35/43

De acuerdo con ello se emitieron notificaciones a folios 123 – 125:



Del mismo modo, se evidencio en el Expediente 11001-3-19-1143 - LC: 11001-3-19-1793, lo siguiente:

En la solicitud, se dispuso como vecinos colindantes los siguientes:

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL	
3: INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES	
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 13 No 88-26 /30 DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA KR 13 No 88-40 /44
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 12 No 88-35 /43

De acuerdo con ello se emitieron notificaciones a folios 74 – 76:



De acuerdo con lo anterior, la curaduría urbana remitió notificación a los predios vecinos del edificio Restrepo, sin embargo, es de anotar que el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en su inciso segundo señala lo siguiente:

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

Por tal motivo, aunque fuesen citados los inmuebles colindantes con el edificio, lo cierto es que los apartamentos colindantes con los cuales se comparte lindero con los de los solicitantes apto 501 y 504 debieron ser citados para que se pronunciaren en debida forma, por consiguiente, se tiene por **NO AJUSTADO**, el trámite de notificación y citación a vecinos.

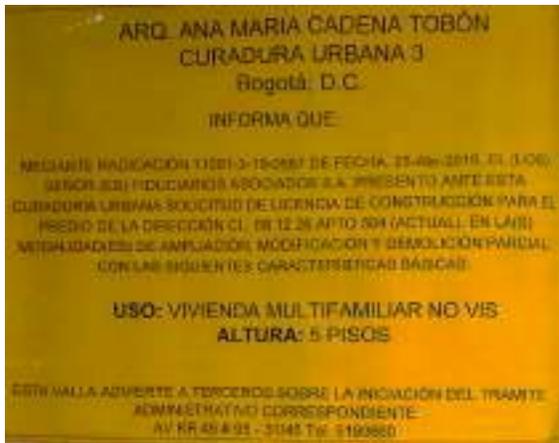
Aun así, es pertinente recordarle al peticionario que los que se vean afectados pueden hacerse parte como tercero interesado dentro de los procesos licenciatarios, de acuerdo con el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015:

“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.

PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.”

En conclusión, es pertinente que quien pretenda hacerse parte como tercero interesado, debe presentar por escrito de forma fundamentada durante el trámite licenciatario sus objeciones, de forma suficientemente motivada.

Ahora bien, en lo que respecta a la Valla Amarilla, se evidencia la imposición de la misma en el expediente 11001-3-19-0567 a folios 114 y 116:



Del mismo modo en la modificación de licencia dispuesta en el expediente 11001-3-19-1143 se evidencia la valla amarilla en los folios 64- 47



La disposición de la valla está contemplada en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

“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.

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

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

En este caso y contrario a lo manifestado por el peticionario las vallas amarillas de licencia de construcción y su modificatoria cumplen con los requisitos dispuestos en el parágrafo primero inciso primero y tercero del 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, toda vez que dispone y advierte a terceros de la iniciación del trámite licenciatario, se indica el número de radicación en cada uno, así mismo la autoridad competente, el uso de vivienda multifamiliar no vis, así como también se dispuso en ligar visible en el edificio según las fotografías aportadas en los expedientes.

Para finalizar, de acuerdo con lo informado por el peticionario sobre otro trámite licenciatario que se está adelantando con el número 11001-3-22-1494, fue desistido por los solicitantes mediante solicitud radicada en fecha 09 de febrero de 2023, la cual es aceptada por la Curaduría Urbana No 3, mediante acto administrativo 11001-3-23-0442, de acuerdo con las facultades dispuestas en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015.

7. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anterior, que las actuaciones de la Arq. Ana María Cadena Tobón- Curador Urbano No. 3 para las Licencias No. 11001-3-19-1240 y 11001-3-19-1793 **NO AJUSTADAS** a las normas vigentes, en los aspectos anteriormente mencionados.

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 peticionario Alejandro Rodríguez Caicedo, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe a la Alcaldía Local de Chapinero para sus trámites pertinentes de Control Urbano por construcción sin licencia y riesgo en la construcción.
3. Enviar copia del presente informe al IDIGER para sus trámites pertinentes realice la verificación del riesgo que se podría presentar en el edificio por fallas estructurales.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Distrital – Personero Delegado para Movilidad y Planeación Urbana, para que dentro de sus competencias realice seguimiento y control del caso.
5. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura – CPNAA, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la curadora de acuerdo con los hallazgos realizados
6. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Nacional de Ingeniería COPNIA, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de la curadora de acuerdo con los hallazgos realizados
7. Enviar copia del presente informe técnico a la Superintendencia de Notariado y Registro, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad de los curadores mencionados en los hallazgos realizados.
8. Cerrar el caso 2272

Decisiones de los Comisionados:

Se aprueban las conclusiones y recomendaciones del caso, y se incluye la recomendación para que el informe técnico sea enviado al IDIGER con el fin de verificar los riesgos que se presentan en la construcción, de acuerdo con las fallas estructurales evidenciadas en el edificio Restrepo.

2.3. CASO 2315

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Secretaría Distrital de Ambiente y Despacho Secretaría Distrital del Hábitat
RADICADO SDHT:	Oficio
CURADOR:	N/A otorga el Departamento Administrativo de Planeación Distrital
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción Modificación de Licencia de Construcción
RADICADO:	9417304 120777 del 11 de julio de 1991
No LICENCIA:	Resolución 1677 de 1994 LC 002044 de 17 de enero de 1992
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 2 116-20 (actual)
NORMA APLICADA:	Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993 y Resolución 357 de 1989

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

A partir de una inspección realizada por la Secretaría Distrital de Ambiente para el mantenimiento de la Quebrada Santa Barbara ubicada en las inmediaciones del predio de la Kr 2 116-20 se encuentran que no se puede acceder a ella debido a que el predio en mención tiene un cerramiento sobre la Quebrada lo que impide acceder a ella.

De acuerdo con lo anterior, y en el marco de las competencias otorgadas a la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá mediante el Acuerdo 001 de 2019 “por el cual se adopta el reglamento interno de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C”. Esta Comisión realiza el estudio de las quejas formuladas por los ciudadanos en razón a la expedición de licencias urbanísticas, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas, los hechos que resulten violatorios de las normas urbanas

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la **APERTURA DEL CASO 2315**; con el fin de verificar que los actos administrativos licenciatorios expedidos para el predio ubicado en la dirección Kr 2 116-20, se encontraran ajustados a las normas urbanísticas vigentes aplicables al momento de solicitud y que no se hubiesen permitido de manera ilegal la presunta privatización de la Quebrada Santa Barbara.

3. HECHOS

- **El 1 de septiembre de 1989**, se otorga la resolución 357 por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización '**Cerros de Santa Barbara Alta 2**', se establece con normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
- Mediante radicación 9417304 se solicita licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, la cual es aprobada mediante el radicado 002044 del 17 de enero de 1992 para una edificación de 3 bloques en 4 pisos semisótano y sótano C/U (ocho niveles en terreno inclinado para un total de 36 aptos 123 parqueos de residentes, 30 parqueos de visitantes y equipamiento comunal).

- El 13 de diciembre de 1993 se solicita modificación de licencia de construcción mediante radicado 9329488, la cual es resuelta mediante Resolución 0573 de 23 de abril de 1994, por la cual se niega la modificación de la licencia de construcción 002044.
- Mediante Referencia 9417304 se solicita modificación de la licencia inicial 002044, la cual es aprobada mediante Resolución 1677 del 3 de noviembre de 1994, en la cual se aprueba 3 bloques de 4 pisos desde nivel del terreno, semisótano y sótano cada uno en todos los puntos de corte con respecto al nivel natural del terreno presentado en planos para un total de 30 apartamentos, 155 parqueos para residentes y 59 para visitantes. es valido para destinarlo en régimen de propiedad Horizontal.

4. CONSIDERACIONES

4.1. LOCALIZACIÓN



Kr 2 116-20 (actual)
Localización SINUPOT

4.2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado en Kr 2 116-20 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en el **Acuerdo 6 de 1990** por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones, **el Decreto 736 de 1993**, Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones y la **Resolución 357 del 1989**, Por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización 'CERROS DE SANTA BARBARA ALTA 2', se establece con sus normas, Se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en tratamiento de conservación urbanística, en zona residencial especial y categoría de conservación continua a la norma.



Plancha 18 Zonificación y tratamientos, xAcuerdo 6

5. ANÁLISIS

5.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

5.1.1. RESOLUCIÓN 1677 DE 3 NOVIEMBRE DE 1994

ITEM	SEGÚN LA NORMA <i>Acuerdo 6/90, Decreto 736/93 y Resolución 357/89</i>	APROBADO EN LA RESOLUCIÓN No. 1677de 1994	SE AJUSTA
------	---	---	--------------

ZONIFICACIÓN

UPZ			SI
Sector Normativo	Sector normativo 2	Sector normativo 2	SI
Área de Actividad	Residencial especial	Residencial especial	SI
Tratamiento	Conservación Urbanística	Conservación Urbanística	SI
USOS			
Usos	Residencial	Residencial	SI

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	Para efectos de conservación de la arborización la visual paisajística y el ambiente natural de los cerros orientales, la intensidad de ocupación de las edificaciones no podrá sobrepasar los máximos porcentajes establecidos sobre el área útil según los rangos establecidos: 20%	19.83 %	SI
Índice de Construcción	N/A	N/A	SI
Altura	4 pisos desde el nivel del terreno natural	4 pisos	SI
Antejardín	5.00 mts	5.00 M sobre vía vehicular	SI

Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	
Aislamientos		Contra predios vecinos: 4.00mts Entre edificaciones: 8.00mts	Predio vecino: 4.00 mts Hacia zona verde 10.00 mts Entre torre A y B: 13.00 mts Entre torre B y C: 18.95 mts
Sótano	se permite	plantea	SI
Semisótano		Plantea	SI
Voladizo	Se permitirá únicamente sobre antejardines 0.80 max	No plantea	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (A)	Privados	Se deberá prever por lo menos un estacionamiento por cada unidad de vivienda para residentes= 30 cupos	155 cupos	SI
	Visitantes	Se deberá prever por lo menos un sitio de estacionamiento por cada 7 unidades de vivienda para visitantes. Localizados cerca de los accesos y a nivel superficies = 4 cupos	59 cupos	SI
Bicicleteros		No exige	No plantea	SI
Motos		NO EXIGE	N/A	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	13.636,38 x 15mts /800= 2556.82mts2	2556.82mts2	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 30% = 767.05 M2	8.543.51 mts2	SI
		Servicios Comunes 15% = 270.7	377 mts2	
		Estacionamiento Adicionales para visitantes el % restante		

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción expedida bajo la resolución 1677 del 3 de nov de 1994, en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma.

6. ANÁLISIS-ASPECTOS DE LA QUEJA

6.1 HISTORIAL DE PREDIO

- El 1 de septiembre de 1989 se emite el Acto Resolutorio 357 por la cual se aprueba el proyecto general de la urbanización '**Cerros de Santa Barbara Alta 2**', se establece con normas, se concede licencia, se determina el plazo para la ejecución de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
- El 17 de enero de 1992 se emite por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, licencia de construcción 002044 para el predio ubicado en la Kr 2 116-20, vigente desde el 28 de enero de 1992 hasta el 29 de enero de 1994.

- El 22 de mayo de 1995, mediante diligencia de inspección ocular por parte de la alcaldía local e inspección de policía se establece que se modifico el terreno natural, la excavación realizada en el área que ocupa una de las torres en construcción mas la parte que ocupa la vía de acceso construida. Los niveles originales del terreno se modificaron y en sectores es imposible detectar el perfil original.

A consecuencia de lo anterior se han liberado las culatas de los edificios donde sobresalen 2 pisos adiciones sonde se construyeron vanos en la fachada. Dando resultado mas pisos de los aprobados.

La implantación de los edificios corresponde, sin embargo, la vía se encuentra construida a un nivel mas bajo del que aparece en el plano indicado.

- 3 de noviembre de 1994 mediante Resolución 1677, se aprueba 3 bloques de 4 pisos desde nivel del terreno, semisótano y sótano cada uno en todos los puntos de corte con respecto al nivel natural del terreno presentado en planos para un total de 30 apartamentos, 155 parqueos para residentes y 59 para visitantes. es válido para destinarlo en régimen de propiedad Horizontal

- El 5 de octubre de 1995, el departamento administrativo de planeación a través del oficio 275 expresan que mediante fotografías se aprecia que se han venido adelantando nuevas obras tendientes a la recuperación de las fachadas principales de la torre A y B de acuerdo con los planos radicados y la recuperación del perfil inicial del terreno producto del corte efectuado para construir la vía de acceso a la urbanización.

Se ocultaron en la fachada principal del proyecto los niveles que inicialmente se habían liberado y que motivaron el incremento de la altura autorizada y permitida, sin embargo, las fachadas laterales aun no se encuentran recuperadas, al no saber que tratamiento se le va a realizar a estos puntos no es posible determinar si en dichos costados se va a cumplir la altura.

- EL 25 de octubre mediante Resolución 1760 se modifica el Art. 1 de la Resolución 1677 de noviembre de 1994 que consiste en reestablecer la cantidad total de parqueaderos tanto de residentes como de visitantes generando un total de 155 para residentes y 59 para visitantes.

CON RESPECTO A LA QUEBRADA SANTA BARBARA

Conforme con la Resolución 357 de 1989 por la cual se aprueba el proyecto urbanístico en su Capitulo II Normas Urbanísticas y Arquitectónicas en donde se establecen las normas propias de la Urbanización en el Numeral 10 CERAMIENTOS menciona:

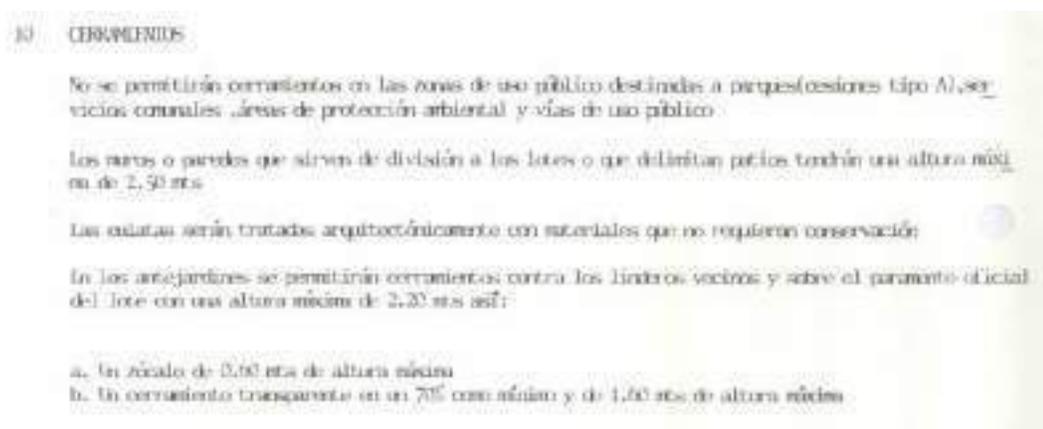


Imagen Resolución 357 de 1989

“ (...)10 CERRAMIENTOS

No se permitirán cerramientos en las zonas de uso público destinadas a parques (cesiones tipo A) , servicios comunales , áreas de protección ambiental y vías de uso público.

Los Muros o paredes que sirven de división a los lotes o que delimitan patios tendrán una altura máxima de 2.50 mts

Las culatas serán tratadas arquitectónicamente con materiales que no requieran conservación. (...)
De acuerdo con lo mencionado anteriormente el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías realiza la verificación de la radicación, en la cual se evidencia lo siguiente:

Planta de localización radicada:



PL00

-  Quebrada Santa Barbara
-  Predio KR 2 116-20
-  Cesión Tipo A

Implantación del proyecto en la plataforma SINUPOT



Imagen SINUPOT

- - - Quebrada Santa Barbara
- Predio KR 2 116-20
- Cesión Tipo A

Verificación de la Plataforma SIGDEP



- Urbanismo Santa Barbara-Resolución 357 de noviembre 1989
- Cerros de Santa Barbara Alta III
- ★ 191-2 Parque Vecinal
- ★ 191-3 Publico de cesión- Ronda y preservación

191-2	
ESTADO	Incorporado
TIPO DE URBANIZACIÓN	Publico de cesión
USO	Zona recreativa, Zona verde
USO ESPECIFICO	Zona verde, Cesión tipo A
DESTINACIÓN	Uso publico

191-3	
ESTADO	Incorporado
TIPO DE URBANIZACIÓN	Publico de cesión Anexo 2: Acta
USO	RONDAS DE RIOS, PRESERVACIÓN
USO ESPECIFICO	Ronda
DESTINACIÓN	Uso publico

Después de verificada la plataforma SIGDEP se puede determinar que en el Urbanismo SANTA BARBARA bajo la Resolución 357 de 1989 en las zonas 191-2 y 191-3 están destinadas como zonas de uso público, una corresponde a la cesión tipo A y el otro a la Ronda de la Quebrada Santa Barbara, igualmente Urbanización Cerros de Santa Barbara alta III correspondiente a la licencia de construcción inicial 2044 de 1992 y sus modificaciones.

Por consiguiente, los planos y resoluciones aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital se encuentran Ajustados a la norma en ese momento vigente, Sin embargo, verificando la página Google Maps se evidencia los siguiente:



Imagen tomada de Google Maps

De las imágenes de Google se puede determinar que:

- Existe un cerramiento que impide el paso a la Zona de Cesión Tipo A, la cual esta incorporada y tiene una destinación de uso público, sin embargo, al estar construido un cerramiento no se permite el libre tránsito al público generando una apropiación de este espacio por parte del conjunto residencial Cerros de Santa Barbara Alta III.

-



Cerramiento de la Zona de cesión tipo A

- La vía Proyectada desde el Urbanismo Santa Barbara de la Resolución 357 de 1989, denominada Carrera 2, no se encuentra construida y se encuentra sellada por un cerramiento en malla, por lo cual la

portería del conjunto Cerros de Santa Barbara Alta III no esta ubicada de acuerdo a los planos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

- El conjunto de estas dos determinantes impide que exista un acceso a la zona de uso publico donde se encuentra el cuerpo de agua señalado como Quebrada Santa Barbara, solamente se puede ingresar a esta zona si el conjunto residencial asi lo permite.



Proyeccion de la vía Carrera 2

Alta III



Porteria Cerros de Santa Barbara

CONTROL URBANO

Teniendo en cuenta todo lo anterior, es pertinente mencionar que frente a los posibles comportamientos contrarios a la integridad urbanística, que se puedan presentar en el predio ubicado en la KR 2 116-20 en relación al cerramiento que impide el paso a el cuerpo de agua Quebrada Santa Barbara el cual no fue aprobado en ninguno de los actos administrativos licenciatorios objeto de estudio, 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, establece que es competencia de las alcaldías municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía ejercer el Control Urbano respectivo.

7. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta el análisis previo, se concluye que:

- En los actos administrativos estudiados no se aprobaron cerramientos para las zonas afectadas al uso público, ni la construcción de la portería.
- La vía denominada Carrera 2 no se encuentra construida.

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones realizadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para el Acto Administrativo: **LC2044 del 17 de enero 1992, Resolución 1677 de 1994 y su modificación Resolución 1760 de 1995** se encuentran **AJUSTADO** con respecto a las normas vigentes al momento de la 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.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la Secretaría Distrital de Ambiente informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico al Despacho de la Secretaría Distrital de Hábitat informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico al DADEP informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Usaquén informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias inicie las actuaciones que crean correspondientes, teniendo en cuenta que las contravenciones urbanísticas sobre la estructura ecológica principal, no prescriben; y de igual manera se solicita informar a esta Comisión los informes, acciones y demás que surjan a partir de el análisis presentado en este informe técnico.
5. Enviar copia del presente informe técnico al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que desde sus competencias inicie las actuaciones que considere necesarias.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que desde sus competencias inicie las actuaciones que considere necesarias.
7. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que desde sus competencias realice el seguimiento de las actuaciones que se inicien por cada una de las Entidades competentes.
8. **Cerrar el caso 2315**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3. PROPOSICIONES Y VARIOS

CASOS PENDIENTES POR PRESENTAR Y ACCIONES TOMADAS:

De acuerdo con el análisis realizado en el último mes, se evidenció un aumento considerable en la apertura de casos, sin embargo, por el cambio de curadores hay información de licencias construcción que no reposan ni en las curadurías urbanas ni en el archivo central de predios de la SDP

NUMERO DE CASOS	AÑO
9 CASOS (2 queja) (7 oficio)	2022
19 CASOS	2023
TOTAL CASOS	
28 CASOS	

1. Seguimiento a La Secretaria Distrital de Planeación
2. Solicitud a La Superintendencia de Notariado y Registro
3. Solicitud del Concepto a Planeación en Relación a los Dotacionales
4. Enlace con Los Curadores Actuales

Casos pendientes por presentar:

1	JULIO	2251
2	JULIO	2252
3	JULIO	2301
4	JULIO	2302
5	JULIO	2303
6	JULIO	2304
7	JULIO	2305
8	JULIO	2309
9	AGOSTO	2310
10	AGOSTO	2311
11	AGOSTO	2314
12	AGOSTO	2317
13	AGOSTO	2319
14	AGOSTO	2320
15	AGOSTO	2322
16	SEPTIEMBRE	2306
17	SEPTIEMBRE	2316
18	SEPTIEMBRE	2312
19	SEPTIEMBRE	2313
20	SEPTIEMBRE	2318
21	SEPTIEMBRE	2321
22	DOTACIONALES	2230
23	DOTACIONALES	2231
24	DOTACIONALES	2232
25	DOTACIONALES	2233
26	DOTACIONALES	2235
27	DOTACIONALES	2236
28	DOTACIONALES	2237

No se presenta ninguna proposición por parte de los comisionados.

CONVOCATORIA:

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

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. Caso 2262
2. Caso 2272
3. Caso 2315

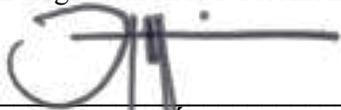
Siendo las 9:24 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
(Delegada)
NADYA MILENA RANGEL
Secretaria Distrital del Hábitat



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



JAVIER JIMÉNEZ
Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos.



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda.



IVÁN CASAS
Personería delegada para la Movilidad y la
Planeación Urbana.

Proyectó: Jorge Morales – Abogado Contratista- CVCUB / SIVC

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