



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE CURADURÍAS DE BOGOTÁ

ACTA No. 05-2024

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 28 de junio del año 2024

HORA: 8:00 am. hasta las 9:30 am.

LUGAR: Secretaria de Hábitat

INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros		X	Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado y miembro de la Junta Directiva de Camacol	X		Ninguna
Jorge Luis Novoa	Comisionado	Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.			En proceso de emitir el acto administrativo definitivo que lo designe, por lo cual a la presente asiste con voz pero
Jazmín Roció Orozco Rodríguez (E)	Presidente de la Comisión Facultada mediante la Resolución No 363 del 25 de junio 2024)	Delegada Secretaria Distrital del Hábitat	X		Ninguna

INVITADOS PERMANENTES

Nombre	Cargo	Entidad
Laura Garay Castellanos	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
María Juliana Cabello	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Jorge Andrés Morales	Abogado Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Christian Camilo Amado Godoy	Ingeniero Civil Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Claudia Carolina Pulido Mariño	Arquitecta Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Edilberto Enrique Cárdenas Chavarro	Arquitecto Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

INVITADOS

Nombre	Entidad
Nagia Alexandra Pinto Fajardo	Delegada de la Personería Distrital.

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum
2. Aprobación del orden del día
3. Presentación y socialización del estudio de los casos.
 - 3.1 Caso 2409.
 - 3.2 Caso 2410.
 - 3.3 Caso 2418.
 - 3.4 Caso 2404
4. Aprobación del Plan de Trabajo Tercer Trimestre 2024.
5. Propositiones y varios.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 28 de junio del año 2024 siendo las 8:00 a.m. Se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Javier Jiménez – Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos

Gustavo Perry - delegado y miembro de la Junta Directiva de Camacol

Jorge Luis Novoa - Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana. (Asiste y hace aclaración su representación con voz, pero sin voto).

Nagia Alexandra Pinto Fajardo- en condición de delegada de la Personería Distrital. Asiste teniendo en cuenta los aspectos especiales en relación con el estudio del caso 2409.

Presente también la Doctora **Jazmín Roció Orozco Rodríguez (E)** en condición de Presidente de la Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. y de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda. Facultada mediante Resolución No 363 de 2024 y memorando 3-2024-4209.

Para la presente comisión, la **Doctora Vanessa Velasco Bernal** en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante el memorando 3-2024-4209.SDHT, delega a la Doctora **Jazmín Roció Orozco Rodríguez** para ejercer el rol de comisionado en la presente sesión, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

2. APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

3. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LOS CASOS

3.1 CASO No. 2409.

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Personería de Bogotá D.C
RADICADO:	1-2024-6257 del 19 de febrero de 2024.
CURADOR:	Arq. Ana Maria Cadena Tobón ex Curadora Urbana No 3.
RADICADO DE LICENIA:	Nº 13-3-2232 del 04 de noviembre de 2014.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción.
LICENCIA:	LC 15-3-0314 Fecha ejecutoria 16 de junio de 2015.
MODALIDADES:	Obra Nueva Demolición Total
USO:	Vivienda multifamiliar (NO VIS Y VIS)
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 150 A #99-21 / KR 100 #148-51 / KR 99 #148-11 / CL 150A #96A-85 / CL 150 A #99-31 / KR 100 #148-98 / CL 150A #96A-00 / CL 150A #96A-79
PROYECTO:	Proyecto Valle del Refous Sector II

NORMA APLICADA: Decreto 327 de 2004
UPZ: 27 Suba

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La secretaria técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, recibió mediante el oficio de radicado No. 1-2024-6257 del 19 de febrero de 2024, la petición interpuesta por la Personería de Bogotá D.C, en la cual manifiesta la siguiente solicitud:

“(…) La Personería Delegada para el Sector Hábitat, procede a trasladar copia del escrito remitido por la señora CLAUDIA MENDEZ, con el fin de que en el marco de las competencias, sean estudiadas por la comisión las licencias expedidas para el Conjunto Residencial Valle de Refous II, en especial se solicita la precisión sobre el cumplimiento de las normas de habitabilidad y ventilación exigidas para la aprobación del mismo y demás aspectos que su despacho identifique del escrito de la peticionaria que procedan según las problemáticas planteadas.

De igual manera, respetuosamente se solicita indicar en el estudio del caso las normas que le aplican para el desarrollo constructivo del proyecto específicamente en cuanto a los temas de ventilación, iluminación, grados de humedad, temperatura, entre otros aspectos que le sean exigibles al constructor para garantizar la habitabilidad de las unidades residenciales. (…)”.

Dentro de los requerimientos de la petición se evidencian aspectos de carácter Arquitectónico los cuales debieron ser tenidos en cuenta en el trámite de licenciamiento por parte de Ex Curadora Urbana No 3 Arq. Ana Maria Cadena Tobón para el acto administrativo de Licencia de Construcción LC 15-3-0314 ejecutoriada el 16 de junio de 2015.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del CASO 2409 con el objeto de verificar que lo aprobado en los dos actos administrativos anteriormente referidos.

3. CONSIDERACIONES

3.1. LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN – SINUPOT

CL 150 A #99-21 / KR 100 #148-51 / KR 99 #148-11 / CL 150A #96A-85 / CL 150 A #99-31 / KR 100 #148-98 / CL 150A #96A-00 / CL 150A #96A-79

3.2. MARCO NORMATIVO

Para los predios objeto de estudio le son aplicables las normas urbanísticas vigentes al momento de solicitud y las cuales se encontraban establecidas en:

- POT 190 de 2004
- Decreto Distrital 615 de 2016 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 27, SUBA, ubicada en la Localidad de SUBA.*”
- Decreto 327 DE 2004 “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.*”

4. ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- Sector normativo: 16
- Usos: XIV
- Edificabilidad: N
- Área de actividad: Residencial
- Zona: residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio
- Tratamiento: Consolidación Urbanística
- Modalidad: Desarrollo
- Demanda de estacionamientos: C
- Usos permitidos: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente con radicado N°13-3-2232 del 04 de noviembre de 2014, para la licencia de construcción LC 15-3-0314 con fecha ejecutoria 16 de junio de 2015, se pudo establecer lo siguiente:

4.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto Distrital 397 de 2004 Y Licencia de Urbanismo	APROBADO EN LA LC 13-3-2232 y en Planos Arquitectónicos	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:			
Usos UPZ 27 – Suba	Sector normativo 16 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Sector normativo 16 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Si
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	Si
Estacionamientos	Privados 1 x 6 Viviendas (V.I.S) 1 x 2 viviendas (No V.I.S)	206	Si
	Visitantes 1 x 15 viviendas (V.I.S) 1 x 4 viviendas (No V.I.S)	21	Si
Estacionamientos para Minusválidos	Según decreto 1077 de 2015 (2%) del total de parqueaderos habilitados	4	Si
Estacionamiento bicicletas	Anexo 04.	62	Si
EDIFICABILIDAD:			
Altura	Según Licencia de urbanismo: La altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente resolución.	42,84m (17 pisos) y 7,52m (3 pisos).	
Aislamientos	VIS de 1 a 3 pisos: 5m (entre edificaciones) No VIS de 8 a 17 pisos: ½ de la altura total	5,00m nivel terreno	Si
Antejardín	VIS de 1 a 3 pisos: 0m No VIS 8 a 17 pisos: 7m	7,00m – Por KR 100 y CL 150A. 5,00m – Por KR 100.	Si
Sótano	Se permite	1	Si
Voladizos	Vias menores a 10m: 0,60m Sobre vias de 10 hasta 15m: 0,80m	0.80 mts por KR 100.	Si

		Sobre vías mayores de 15m a 22m: 1m Sobre vías mayores a 22m: 1,50m		
Índice de Ocupación		Según licencia de urbanismo: <i>“Los índices de ocupación para proyectos que se desarrollen por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultaran de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal probado y en ningún caso serán superiores a 0.28% sobre el área neta urbanizable.”</i>	0.21	Si
Índice de Construcción		2.0	1.96	Si
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	Vivienda no VIS: 10mts2 por cada 80m2 en área neta de vivienda Vivienda VIS: 6mts2 x unidad de vivienda	Área exigida: 1.259,02 Área propuesta: 3.347,6mts2	Si
	Destinación	Z. V. Recreativas: 40%	83,96% - 2728,31mts2	
		Serv. Comunales: 15%	19,08% - 620,29 mts2	
		El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto	No se plantea	

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior, se evidencio que lo aprobado en la licencia de construcción 15-3-0314 del 16 de junio de 2015 **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud en lo referente.

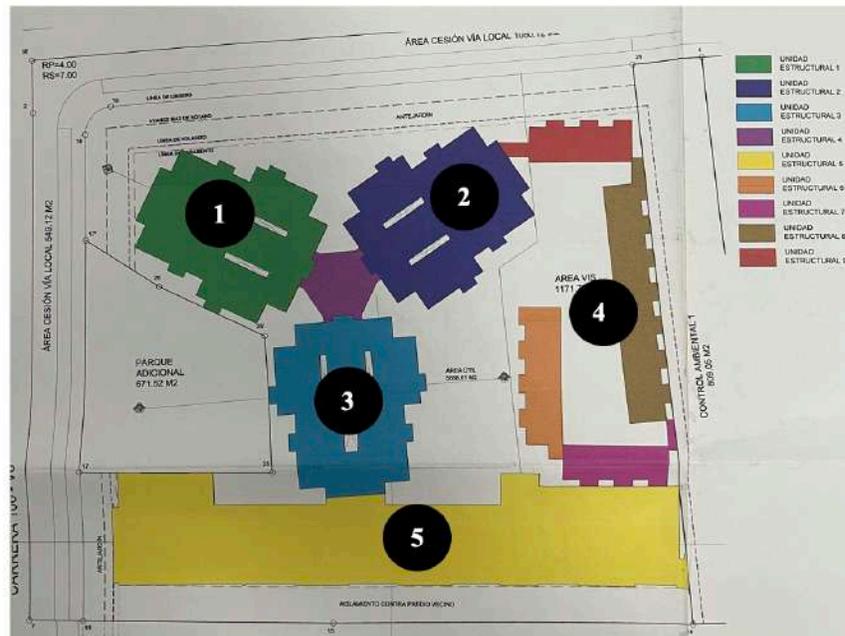
5. Según Los Planos Arquitectónicos Y El Programa Arquitectónico Aprobados En El Acto Administrativo 15-3-0314 del 16 de junio de 2015.

Descripción Del Proyecto Arquitectónico:

El proyecto arquitectónico inicial aprobado en la LC 15-3-0314 con fecha ejecutoria 16 de junio de 2015. expedida por la Curadora Urbana No. 3 la Arq. Ana Maria Cadena Tobón, corresponde a: Cerramiento para una (1) edificación desarrollada en tres torres: una torre de 17 pisos, destinada a **204 unidades de vivienda no V.I.S.**, cuenta con 204 cupos de estacionamientos privados, 20 cupos de estacionamientos para visitantes



(incluidos 4 para personas con movilidad reducida) y 61 cupos para bicicletas; una (1) torre en tres (3) pisos, destinada a **17 unidades de vivienda VIS**, cuenta con 2 cupos de estacionamiento privados, 1 cupo de estacionamiento para visitantes y 1 cupo para bicicletas; una torre de seis (6) pisos y un sótano en el cual se localizan los estacionamientos y equipamiento comunal.



- Torre 1 vivienda multifamiliar no VIS (17 pisos)
- Torre 2 vivienda multifamiliar no VIS (17 pisos)
- Torre 3 vivienda multifamiliar no VIS (17 pisos)
- Torres vivienda multifamiliar VIS (3 pisos)
- Edificio estacionamientos (7 pisos+ 1 sótano)

6. Análisis de la Queja

6.1 Respecto A La Iluminación Y Ventilación

El literal 3 del artículo 1 del Decreto Distrital 333 de 2010, establece: “...*Iluminación y ventilación: En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos, Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios...*”. (Sublíneas fuera de texto).

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

DECRETO 327 DE 2004 mediante el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital:

“(…)ARTÍCULO 28. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m².

b. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.(…)”

Una vez analizados y estudiados planos arquitectónicos radicados por la constructora FLORMORADO S.A aprobados mediante la el acto administrativo NO. LC 15-3-0314, se evidenció lo siguiente:

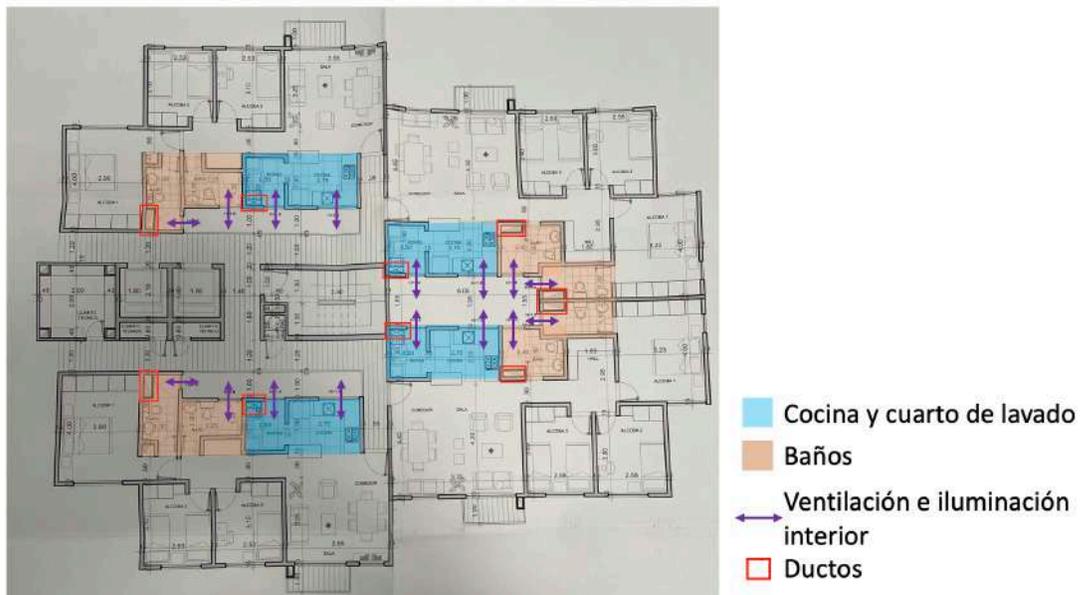
1. Las alcobas y la sala-comedor están ventiladas e iluminadas a través de ventanas ubicadas en las fachadas. Las cocinas, cuartos de lavado y baños cuentan con ventilación e iluminación mediante ductos de ventilación y/o ventanas que dan hacia los espacios de circulación del edificio.



TORRE 1-2-3 VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS



PLANTA TIPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS (Torre 1, 2 y 3)

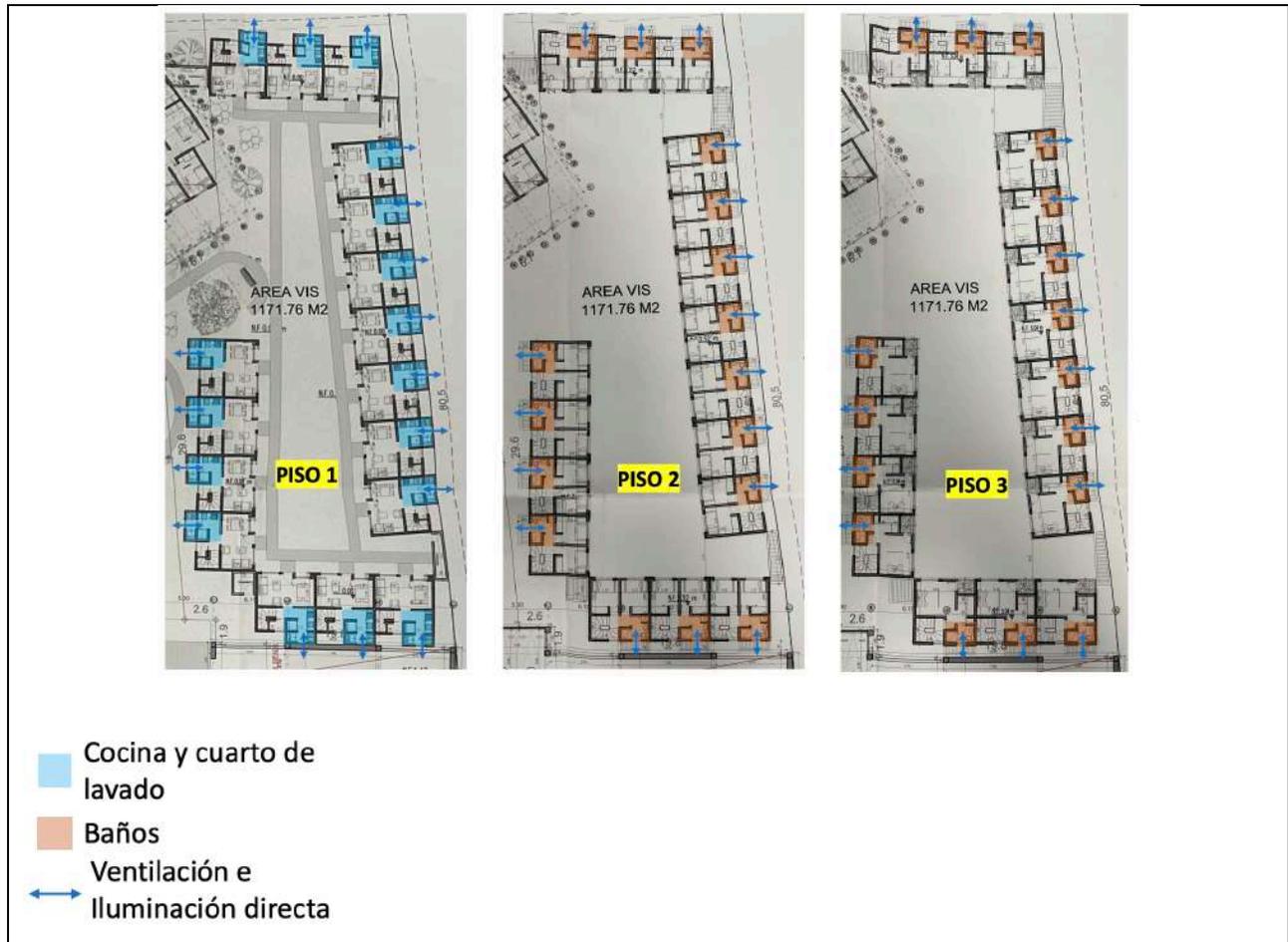


PLANTA TIPO VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS (Torre 1, 2 y 3)



-  Sala-Comedor
-  Alcobas
-  Ventilación e
Iluminación directa

TORRE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS (3 pisos)



La disposición y diseño de estos elementos cumplen con las normativas establecidas en el Acuerdo 20 de 1995 del Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, asegurando que todos los espacios habitable reciben la iluminación y ventilación necesarias. Los diagramas anteriores demuestran de manera tangible y visual que se han cumplido con los requisitos de ventilación e iluminación especificados, validando así la calidad del diseño arquitectónico en términos de bienestar y confort para los residentes.

3. En relación con las dimensiones de las ventanas y ductos aprobadas en los planos y fachadas arquitectónicas de la LC 15-3-0314, el Acuerdo 20 de 1995 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, el cual menciona lo siguiente:

“(...) ARTÍCULO B.4.10.1. Dormitorios. Cuando los dormitorios abran sin obstrucción a cuartos adyacentes, el área de ventana requerida hacia el exterior debe basarse en el área de piso total del cuarto y el dormitorio.

PARÁGRAFO B.4.10.1.1. Con el propósito de determinar los requisitos de iluminación y ventilación, el cuarto adyacente puede considerarse como porción del cuarto cuando la mitad del área del muro común esté abierto sin obstrucción y se tenga una abertura de por lo menos el 8% del área de piso del cuarto interior que no sea menor de 2.30 m².

PARÁGRAFO B.4.10.3.1. Dimensiones de los medios de iluminación y ventilación. Las aberturas deben tener un área neta no menor de 0.1 m² por cada 14 m² de espacio de fundación.

PARÁGRAFO B.4.12.3.1. La sección de cada conducto debe tener un área mínima de 0.015 m² y un lado no menor 0.10 m.

ARTÍCULO B.4.2.2. Norma de iluminación natural. En la aplicación de las disposiciones de este capítulo, la norma de iluminación natural para todo cuarto o espacio habitable, debe ser de 2700 lux de iluminación, medidos sobre el plano vertical adyacente al elemento de transmisión de iluminación en las paredes interiores del recinto, dicho elemento debe ser adecuado para suministrar una iluminación promedio de 65 lux, sobre el área del cuarto a una altura de 75 cm sobre el nivel del piso. (...)

Analizando los planos, cortes y fachadas aprobadas en la LC 15-3-0314 observamos lo siguiente:



Las dimensiones de las ventanas de las alcobas tienen una medida aproximada de 1.40m x 1.40m, a una altura del piso de 1.12m, lo cual cumpliría con las especificaciones del Acuerdo 20 de 1995, asegurando que se satisfacen los requisitos para iluminación y ventilación adecuados según lo estipulado.

4. Sobre el aislamiento entre las edificaciones, la Resolución de Urbanización mediante la cual se expidió la LC 15-3-0314 y el Decreto Distrital 327 de 2004 indican que para vivienda no VIS de 17 pisos, el aislamiento corresponde a la ½ de la altura total. En este caso la altura de las torres del proyecto es de 42,84 metros, lo que significa que la ½ corresponde a: 21,42m. De acuerdo con esto como podemos ver en el plano arquitectónico que se presenta a continuación que el aislamiento **NO CUMPLE** con lo estipulado en la norma:



6.2 Sobre la altura alcanzada

Según la Licencia de Urbanismo, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente resolución.

De acuerdo con lo establecido en el plano no. 28 (Índices de desarrollo) del Decreto Distrital 190 de 2004, al predio en que se desarrolla la urbanización URBANIZACION ALAMEDA DEL REFOUS SECTOR II, le corresponde el siguiente rango de edificabilidad:

RANGO	UBICACIÓN	I.C. BASICO	I.C. MAXIMO
RANGO 2	Ciudad Consolidada	IC: 1.00	IC: 2.00

El mismo Decreto Distrital indica que el índice de construcción se calcula sobre el area neta urbanizable, de esta manera la Resolución No. 13-3-0366 de Licencia de Urbanismo menciona lo siguiente:

“(...)Para alcanzar un índice de construcción superior al básico establecido, el proyecto se acoge a la reglamentación del sistema de cargas y beneficios, establecida en el artículo 44 del Decreto 347 de 2004 y el párrafo del mismo Decreto así:

Aplica un índice de construcción adicional al básico establecido, teniendo en cuenta que el proyecto urbanístico propone una cesión de suelo adicional a la exigida para conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad de 2.048,68m² de suelo adicional, correspondientes a 9.830,99m² de área válida para el índice de construcción, lo que permite incrementar 2.00 el índice de construcción para un total de 19.438,47 m² máximos construibles, los cuales se autorizan en su totalidad, dado que están dentro del índice de construcción máximo de 2.00. (...)”

De acuerdo con lo anterior, y analizado el cuadro de áreas aprobado en los planos arquitectónicos del proyecto que hacen parte de la solicitud de Licencia de construcción, se evidencia lo siguiente:

TRATAMIENTO DE DESARROLLO 327				RANGO 2			
Sector de demanda A		Altura libre					
AREA LOTE				PERMITIDO		PROPUESTO	
I.O.	0,28			3504,54		2717,91	
I.C.	1,9779			24755,87		24625,74	
AREAS							
PISO	AREA CONSTRUIDA	AREAS DESCONTABLES		INDICE	AREAS VALIDAS PARA INDICE		
		PF.CIRC.TE C	EQUIP. Y ESTAC.		VIVIENDA	VIS	ESTACIONAMIENTOS
SOTANO	1454,6696		1454,6696				150,6395
PRIMER PISO	2717,9101	283,9711	877,0895	1556,8495	961,3200	444,8900	64,0342
SEGUNDO PISO	2754,0454	250,8987		2503,1467	989,1000	420,4950	1029,5175
TERCER PISO	2664,3993	250,8987		2413,5006	989,1000	330,8489	64,0342
CUARTO PISO	2333,5504	250,8987		2082,6517	989,1000		1029,5175
QUINTO PISO	2333,5504	250,8987		2082,6517	989,1000		64,0342
SEXTO PISO	2333,5504	250,8987		2082,6517	989,1000		64,0342
SEPTIMO PISO	1304,4851	250,8987		1053,5864	989,1000		64,4864
OCTAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
NOVENO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
DECIMO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
ONCEAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
DOCEAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
TRECEAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
CATORCEAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
QUINCEAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
DIECISEISAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
DIECISIETEAVO PISO	1263,4617	178,3912		1085,0705	989,1000		95,9705
CUBIERTA	82,8000	82,8000					
SUB TOTALES	30613,5777	3656,0753	2331,7591	24625,7433	16786,9200	1196,2339	5147,5875
TOTAL	30613,5777	5987,8344				24625,7433	1495,0019
AREA LIBRE PRIMER PISO							3140,90

A partir de lo anterior, el cálculo para obtener el índice de construcción es el siguiente:

Índice de construcción = (área válida para índice) / (área total del lote)

Índice de construcción = 24.625,74m² / 12.516,23m² = **1,96**.

Del área total construida de 30.613,57 m², se ha calculado que 5.987,83 m² corresponden a áreas de circulación, puntos fijos, equipamientos y estacionamientos. Estas áreas no se consideran necesarias en el cálculo del índice de construcción.

Por otro lado, para calcular el índice de ocupación, se utilizó el área total del primer piso sobre el área total del lote de la siguiente manera:

$$\text{Índice de ocupación} = \frac{\text{Área total del primer piso}}{\text{Área total del lote}}$$

$$\text{Índice de ocupación} = \frac{2.717,91}{12.516,23} = 0,21$$

Sin embargo, se observa un presunto hallazgo en el plano arquitectónico denominado “Localización y Áreas”, donde se establece un índice de ocupación de 0,28. Por otro lado, en la resolución de la licencia de construcción se establece un índice de ocupación de 0,21, lo cual si coincide con los cálculos mencionados anteriormente, por lo que estaría cumpliendo con la normativa establecida.

En conclusión, el proyecto Valle del Refous Sector II CUMPLE con la normativa urbanística aplicable en cuanto a la altura, ya que se aprobó un índice de construcción de 1,96, permitiendo alcanzar un área construida total de 30.613,57 m² (área para el cálculo del índice: 24.625,74 m²), lo cual posibilitó la construcción de las edificaciones de hasta 17 pisos de altura.

6.3. Respeto a la humedad y grados de temperatura

En relación con la queja en la que se menciona lo siguiente:

“(...)se solicita indicar en el estudio del caso las normas que le aplican para el desarrollo constructivo del proyecto, específicamente en cuanto a los temas de ventilación, iluminación, grados de humedad, temperatura, entre otros aspectos que le sean exigibles al constructor para garantizar la habitabilidad de las unidades residenciales. (...)”

Nos permitimos informar que el Acuerdo 20 de 1995 no contempla normas específicas aplicables en cuanto a grados de humedad y temperatura. Por esta razón, el Curador Urbano, en el momento de estudiar la solicitud de licencia de construcción, no estaba obligado a revisar la configuración arquitectónica relacionada con estos aspectos.

Adicionalmente, cabe mencionar que, aunque el Acuerdo 20 de 1995 no especifica normas sobre grados de humedad y temperatura, sí aborda otros aspectos relacionados con la habitabilidad, como la ventilación y la iluminación. Por ejemplo, el acuerdo establece normas para la ventilación adecuada de las edificaciones y la protección contra la intemperie y la humedad. Estas regulaciones están diseñadas para garantizar la salubridad y el bienestar de los residentes.

Es importante señalar que la ausencia de regulaciones específicas sobre humedad y temperatura en el Acuerdo 20 de 1995 no exime a los constructores de cumplir con estándares generales de habitabilidad y confort que pueden estar definidos en otras normativas o buenas prácticas de construcción. Por lo tanto, aunque no es competencia del Curador Urbano evaluar estos aspectos en el marco del Acuerdo 20 de 1995, los constructores deben asegurarse de que sus proyectos cumplan con todas las condiciones necesarias para proporcionar un entorno habitable y saludable a los residentes.

7. CONCLUSIONES GENERALES:

Se concluye que las actuaciones en el trámite de licenciamiento por parte del La ex Curadora Urbana No 3 Arq. Ana Maria Cadena Tobón en el proceso licenciatario del acto administrativo de Licencia de Construcción LC 15-3-0314 con fecha ejecutoria 16 de junio de 2015, en relación con lo planteado en la queja allegada específicamente en la solicitud de precisar sobre el cumplimiento de las normas de habitabilidad y ventilación exigidas para la aprobación del proyecto, SE AJUSTAN a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud.

No obstante, se deja como hallazgo que las dimensiones de los aislamientos entre edificaciones no se ajustan a las normas urbanísticas aplicables al momento de su solicitud en lo referente a los aislamientos entre las edificaciones, lo cual se presume podría incidir en las problemáticas informadas dentro de la solicitud allega por la Personería de Bogotá D.C.

8. DECISIONES DE LOS COMISIONADOS.

Los miembros de la comisión por unanimidad manifiestas lo siguiente:

De acuerdo con la concepción y tipología arquitectónica descrita, el proyecto contempla un solo edificio el cual este compuesto por tres elementos interconectados a través de una circulación común y con puntos fijos. Bajo esta premisa, no se requiere ni se exige la implementación de aislamientos. En relación con estos aspectos, se consideró fundamental solicitar y consultar con la Secretaría de Planeación Distrital para esclarecer las consideraciones pertinentes.

En virtud de lo anterior se decide **LA NO APROBACIÓN DEL CASO 2409**, toda vez que se hace necesario profundizar y aclarar los aspectos anteriormente mencionados.

3.2 CASO No. 2410

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Nelly Estupiñán
RADICADO:	1-2024-07806 del 21 de febrero de 2024.
CURADOR:	Arq. Juana Sanz Montaña Actual Curadora Urbana No 3.
RADICADO DE LICENCIA:	Radicado 11001-3-23-0977 del 07 de junio de 2023.
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción. Licencia de Modificación
LICENCIA:	LC 11001-3-24-0119 Fecha ejecutoria 20 de febrero de 2024.
MODALIDADES:	Obra Nueva Demolición Total / Modificación de Licencia Vigente.
USO:	Vivienda multifamiliar VIS
UBICACIÓN DEL PREDIO:	TV 60 115 40 / AC 116 56 80 / AC 115 56 24 / TV 60 116 56
PROYECTO:	Republic 116
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 397 del 2004, POT 555 de 2021, Decreto Distrital 843 de 2019, Decreto Distrital 562 de 2014
UPZ:	20 La Alhambra

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La secretaria técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C, recibió mediante el oficio de radicado No. 1-2024-07806 del 21 de febrero de 2024, la petición interpuesta por la señora Nelly Estupiñán, en la cual manifiesta:

“(...) c. La curaduría urbana No. 1 mediante acto administrativo No. 11001-1-23- 0360 aprueba la licencia de construcción el 24 de enero de 2023 para los 13 pisos habitables.

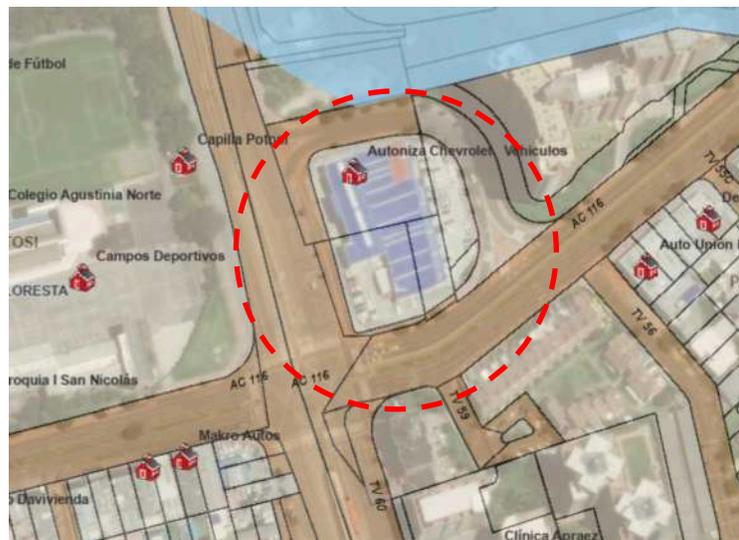
d. Se ha informado que la Constructora ha presentado solicitud de modificación de la licencia para una construcción de 4 torres de 30 pisos, pero al no considerarse que somos terceros, no hay acceso a esa presunta solicitud. Esto con el agravante de que se está pasando de 13 pisos con 138 apartamentos a 30 pisos con 1.318 unidades de vivienda VIS sin tener licencia aprobada y estando en estado de "MODIFICACIÓN". ¿Es modificación un aumento de más del 900% en un proyecto? 4. En nuestro afán por ser escuchados, logramos reunir un pequeño monto para contratar las asesorías de un abogado urbanista, quien envía diversas peticiones y en la respuesta de la Secretaria del Hábitat informan que no reposan documentos radicados para el Proyecto Republic 116 a la fecha de 11 de noviembre de 2023. (...)"

Dentro de los requerimientos de la petición se evidencian aspectos de carácter Arquitectónico, Geotécnico, Estructural y Jurídico los cuales debieron ser tenidos en cuenta en el trámite de licenciamiento por parte de Curadora Urbana No 3 Arq. Juana Sanz Montaña para el acto administrativo de Modificación de Licencia de Construcción LC 11001-3-24-0119 ejecutoriada el 20 de febrero de 2024.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del CASO 2410 con el objeto de verificar que lo aprobado en los dos actos administrativos anteriormente referidos.

3. CONSIDERACIONES

3.1. LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN – SINUPOT

TV 60 115 40 / AC 116 56 80 / AC 115 56 24 / TV 60 116 56

4. MARCO NORMATIVO

Para los predios objeto de estudio le son aplicables las normas urbanísticas vigentes al momento de solicitud y las cuales se encontraban establecidas en:

- POT 190 de 2004

- Decreto Distrital 397 de 2004 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 20, LA ALHAMBRA, ubicada en la Localidad de SUBA.*”
- Decreto 562 de 2014 “*Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones*”.
- Decreto 843 de 2019 “*Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones.*”
- 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)*”.

4.1 ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- Sector normativo: 11
- Usos: III
- Subsector de Edificabilidad: M
- Área de actividad: Residencial
- Zona: residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio
- Tratamiento: Renovación urbana
- Modalidad: de reactivación
- Demanda de estacionamientos: A
- Usos permitidos: Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios

De conformidad con las normas aplicables al predio en estudio, y comparadas con los documentos que reposan en el expediente con radicado 11001-3-23-0977 del 07 de junio de 2023 para la modificación de licencia vigente, se pudo establecer lo siguiente:

5. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

EDIFICABILIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto Distrital 397 de 2004 Y Licencia de Urbanismo	APROBADO EN LA LC 11001-3-24-0119 y en Planos Arquitectónicos	SE AJUSTA
	CARACTERÍSTICAS:		
Usos UPZ 20 – La Alhambra	Sector normativo 11 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Sector normativo 11 Residencial Vivienda Multifamiliar	Si
Tratamiento	Consolidación Urbanística	Consolidación Urbanística	Si



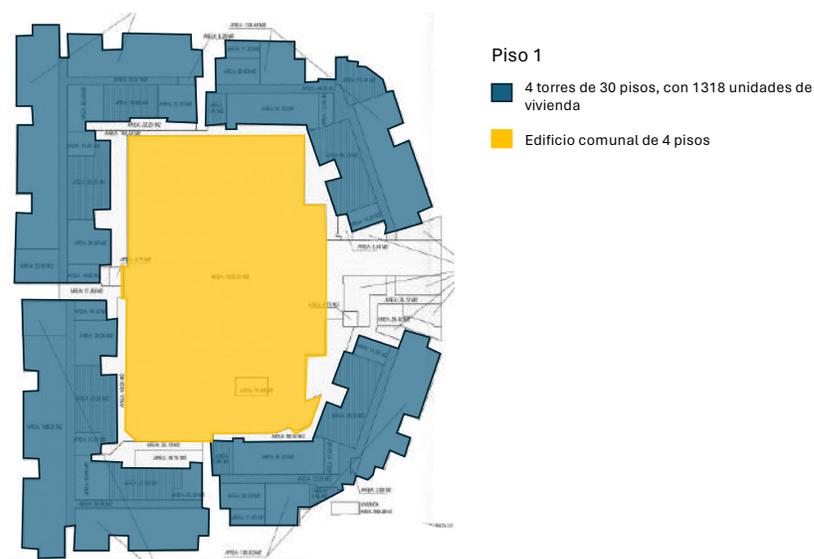
Estacionamientos	Privados	1 x 8 Viviendas	164	Si
	Visitantes	1 x 18 viviendas	73	Si
Estacionamientos para Minusválidos		Según decreto 1077 de 2015 (2%) del total de parqueaderos habilitados	7	Si
Estacionamiento bicicletas		Anexo 04.	118	Si
EDIFICABILIDAD:				
Altura		Según Licencia de urbanismo 126m altura máxima 30 pisos	74,96m 30 pisos habitables	Si
Aislamientos		12m – Malla vial arterial 5m – Malla vial intermedia	12m – Malla vial arterial 5m – Malla vial intermedia	Si
Sótano		Se permite	2	Si
Semisótano		Se permite	No plantea	Si
Voladizos		Se permite. Aplica artículo 10 Decreto 159 de 2004	1.80 mts cl 117	Si
Índice de Ocupación		Según licencia de urbanismo: <i>“el Índice de Ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas establecidas en el citado decreto”</i>	N/A	Si
Índice de Construcción		9.0	8.96	Si
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	8.5mts2 por cada unidad de vivienda.		Si
	Destinación	Z. V. Recreativas: 40%	40,01% - 4331,95mts2	
		Serv. Comunales: 15%	60,01% - 6497,35mts2	
		El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto	No se plantea	

De acuerdo con el estudio referido en el cuadro anterior, se evidencio que lo aprobado en la licencia de construcción 11001-3-24-0119 del 20 de febrero de 2024 **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud.

6. SEGÚN LOS PLANOS Y EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICOS APROBADOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-0119 DEL 20 DE FEBRERO DE 2024

Descripción Del Proyecto Arquitectónico:

El proyecto arquitectónico inicial aprobado en la LC 11001-3-24-0119 con fecha ejecutoria 20 de febrero de 2024. expedida por la Curadora Urbana No. 3 la Arq. Juana Sanz Montañó, corresponde a: un proyecto con 5 edificaciones, desarrolladas en unidades estructurales independientes, 4 torres de 30 pisos y cubierta con acceso para áreas de equipamiento comunal y un edificio comunal de 4 pisos y cubierta con acceso para áreas de equipamiento comunal, 2 sótanos, para desarrollar 1.318 unidades de vivienda multifamiliar (VIS), 237 cupos de estacionamientos en total, 264 cupos para residentes, de los cuales 15 cupos de estacionamientos se cancelan al fondo para el pago compensatorio de estacionamientos al IDU y el restantes que corresponden a 149 cupos se localizan en el proyecto y 73 cupos de estacionamientos de visitantes, de los cuales 7 cumplen con dimensiones para personas con movilidad reducida, y 118 cupos de bicicletas y 17 depósitos comunales.



7. ANÁLISIS DE LA QUEJA

7.1 LA ALTURA ALCANZADA

Es pertinente aclarar que la licencia inicial No. 11001-1-23-0360 del 16 de marzo de 2023 fue expedida bajo las normas aplicables de la UPZ mediante el Decreto 843 de 2019, el cual en su Artículo 8. INDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCIÓN indica lo siguiente:

“(…) Parágrafo 2. Cuando la acción o actuación urbanística contempla la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total del lindero original del englobe o predio único en una sola manzana sea menor a 5.000m², se permite alcanzar un IC mayor al establecido en la tabla, sin superar el IC de 9.0, siempre y cuando se cumplan con todas las demás normas establecidas en el presente decreto.

Área Original del predio o predios en m ² = x	I.C. Máximo (ICm)
$800 \leq x < 1.200$	Área Original igual o mayor a ochocientos metros cuadrados y menor a mil doscientos metros cuadrados 5.0
$1.200 \leq x < 1.500$	Área Original igual o mayor a mil doscientos metros cuadrados y menor a mil quinientos metros cuadrados 5.5
$1.500 \leq x < 3.000$	Área Original menor a tres mil metros cuadrados. 6.0
$3.000 \leq x < 5.000$	Área Original igual o mayor a tres mil metros cuadrados y menor a cinco mil metros cuadrados. 7.5
$5.000 \leq x$	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados. 9.0

(...)"

A su vez, su Artículo 9. METODOLOGIA DE CALCULO PARA INDICE DE CONSTRUCCION BASICO DE LAS ZONAS DELIMITADAS EN LOS PLANOS NO. 1 DEL PRESENTE DECRETO COMO CONSOLIDACION URBANISTICA indica lo siguiente:

"(...)9.1 Si la norma urbanística que dio origen a la urbanización y sus modificaciones definió altura máxima en número de pisos y/o en distancia total de altura, la edificabilidad básica corresponde a los metros cuadrados construidos y autorizados en las respectivas licencias de construcción y/o urbanización otorgadas con anterioridad al presente Decreto, siempre y cuando no se haya autorizado una altura mayor a la reglamentaria en número de pisos y/o en distancia total de altura y se cumpla con las demás normas - urbanísticas de aislamientos y habitabilidad.

9.2. Si la norma urbanística que dio origen a la urbanización y sus modificaciones no definió altura máxima en pisos ni en distancia total, y la edificabilidad máxima permitida está dada en función de un Índice de Construcción, el índice de construcción básico (ICb) corresponde al Índice de Construcción otorgado en dicha norma urbanística. (...)"

En este contexto para la solicitud de licencia inicial, el índice construcción fue de 0,67, pudiendo alcanzar un área construida total de 7.946,95m² y una altura de 13 pisos.

Por otro lado, conforme con las normas del Decreto 843 de 2019 para acceder a mayor edificabilidad, se deberá acreditar el debido cumplimiento de las cargas urbanísticas. Esto implicaría el planteamiento de un proyecto urbanístico, el cual debía ser debidamente licenciado, lo que garantizaría poder hacer un proyecto según dicho decreto con una altura de hasta 126mts o 30 pisos. Por esto mismo, el 31 de agosto de 2022 fue radicado la solicitud de Licencia de Urbanismo en modalidad de reurbanización, la cual fue otorgada mediante resolución No. 1101-1-22-4288 del 23 de diciembre de 2022. En cuanto a la altura permitida, índice de ocupación y construcción fue aprobado lo siguiente basados en el decreto 843 de 2017:

"(...) 2. ALTURA PERMITIDA

De conformidad con el artículo 10 del Decreto 843 de 2019, la altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas y las siguientes precisiones:

*-Los Predios que están localizados en la Manzana con frente a las intersecciones de la Malla Vial Arterial delimitadas bajo la convención "A" de los planos del Decreto 843 de 2019, **el cual tendrá una altura máxima de 126,00 metros y de treinta (30) pisos.***

- La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado

inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros. (...)

“(...) 3. INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCIÓN:

Según lo señalado en el artículo 8 del Decreto 843 de 2019, el Índice de Ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas establecidas en el citado decreto.

El Índice de Construcción Básico (ICb) según la metodología del numeral 9.1. del artículo 9 del Decreto 843 de 2019 **el área original del lote corresponde a 5.118,323 M2 y los metros cuadrados construidos y autorizados, en la respectiva Licencia de Construcción No. LC 08-2-0168 del 12 de mayo de 2008 corresponde a 1.229.60 m2 siendo el índice de construcción básico (ICb)- de 0,240235.**

Según, la capacidad predial, los Índices de Construcción Máximos (ICm) para el caso que nos ocupa es establecido en la siguiente tabla:

Área Original del predio o predios en m2 = x		I.C. Máximo (ICm)
5.000 ≤ x	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados.	9.0

El Área Original de cálculo para el índice de construcción es la definida en el numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto 843 de 2019.

El área de construcción para el Índice de construcción máximo (ICm) de 9.0 corresponde a: **46.064,88 m2 sobre Área Original.**

De acuerdo a lo anterior, cuando el proyecto arquitectónico concrete el índice de Edificabilidad Final Propuesto se determinará si son exigibles las Cargas Urbanísticas por edificabilidad adicional dentro del reparto de cargas y beneficios contempladas en los Artículos 24, 25, 25 y 27 del Decreto 843 del 27 de diciembre de 2019. (...)

A partir de lo anterior, fue radicada la solicitud de Modificación de Licencia de Construcción vigente No. 11001-1-23-0360 del 16 de marzo de 2023, y esta fue aprobada mediante resolución No. 11001-3-24-0119 con fecha ejecutoria 20 de febrero de 2024. En la misma fueron aprobadas las siguientes áreas y volumetría:

3. CUADRO DE ÁREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		REPUBLIC 116					ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ambiación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	4116.21	VIVIENDA	0,00	0,00	63.371,91	63.371,91	0,00	5.598,21	0,00	68.970,12
SOTANO (S)	2965.20	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISOTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	3584.58	INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	62420.34	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	68970.12	TOTAL INTERVENIDO	0,00	0,00	63.371,91	63.371,91	0,00	5.598,21	0,00	68.970,12
LIBRE PRIMER PISO	531.63	GESTION ANTERIOR				7.946,95				DISMINUCION: 2.348,74
		TOTAL CONSTRUIDO				68.970,12	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0,00

MLC No. 11001-3-24-0119

4.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	30
b. ALTURA MAX EN METROS	74,96
c. SÓTANOS	2
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA
e. No EDIFICIOS	5
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	8,96

MLC No. 11001-3-24-0119

Lo anterior cumple con lo establecido en la Licencia de Urbanismo No. 1101-1-22-4288 del 23 de diciembre de 2022 de la siguiente manera:

En aplicación de lo establecido en el numeral 2.19 del artículo 2 del Decreto Distrital 843 de 2019, se estableció que el índice de construcción básico del predio corresponde a un factor de 0.240235, correspondiente a una edificabilidad básica de 1.229,60m². Una vez verificada la Modificación de Licencia de Construcción Vigente en la cual se modifica el proyecto arquitectónico y el cuadro de áreas, se puede identificar que el proyecto cuenta con una edificabilidad final de **68.970,12 m²** de los cuales **45.848,20 m²** son válidos para el cálculo del índice de construcción, dando como resultado un factor de índice de construcción Final- (IC1) de **8,9576** es decir, un factor de índice adicional (ICA) es de **8.7199** correspondiente a una Edificabilidad adicional de **44.631.75 m²**.

La Curadora Urbana 3 expide certificación con el fin de calcular el valor a compensar, lo cual, una vez resuelto por el peticionario de la licencia de construcción, fue otorgada la modificación de licencia de construcción No. LC 11001-3-24-0119 del 20 de febrero de 2024.

En virtud de lo mencionado anteriormente se concluye que el proyecto Republic 116 de acuerdo con la norma urbanística aplicable si puede alcanzar una altura de 74,96 metros y construir hasta los 30 pisos aprobados en la licencia de modificación.

7.2 MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE

A partir del estudio de la queja donde manifiesta lo siguiente:

“(...) Se ha informado que la Constructora ha presentado solicitud de modificación de la licencia para una construcción de 4 torres de 30 pisos, pero al no considerarse que somos terceros, no hay acceso a esa presunta solicitud. Esto con el agravante de que e está pasando de 13 pisos con 138 apartamentos a 30 pisos con 1.318 unidades de vivienda vis sin tener licencia aprobada y estando en estado de MODIFICACION. Es modificación un aumento de más del 900% en un proyecto? (...)”

El decreto 1077 de 2015 menciona lo siguiente:

“(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa

a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

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

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y 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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

PARÁGRAFO 1º. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. (...)"

Así las cosas, para realizar dicha modificación se realizó solicitud ante la Curaduría Urbana no. 3, de modificación de licencia vigente bajo los parámetros aquí expuestos, y teniendo en cuenta la Licencia de urbanización No. 1101-1-22-4288 del 23 de diciembre de 2022.

En este contexto, para realizar dicha modificación se presentó una solicitud ante la Curaduría Urbana No. 3, solicitando la modificación de la licencia vigente. Esta solicitud se realizó bajo los parámetros establecidos en el Decreto 1077 de 2015, que exige que cualquier cambio en las licencias urbanísticas debe cumplir con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales vigentes y no afectar los espacios de propiedad pública.

La nueva solicitud consideró la Licencia de Urbanización No. 1101-1-22-4288 emitida el 23 de diciembre de 2022, la cual permite modificar la escala del proyecto inicial, siempre y cuando no se excedan el índice de construcción máximo y la altura permitida. En este contexto, la solicitud de modificación de la licencia de construcción vigente se presentó de acuerdo con estos parámetros y autorizó la construcción de un proyecto con cinco edificaciones, desarrolladas en unidades estructurales independientes: cuatro torres de 30 pisos y un edificio comunal de cuatro pisos, para desarrollar 1,318 unidades de vivienda multifamiliar (VIS).

7.3 EXPEDICIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define:

“(...) Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma (...)”.

También es pertinente mencionar que dentro del numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.1.4 (modificado por el Artículo 3 del Decreto 2218 de 2015) se menciona:

“(...) 3. Reurbanización: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.

En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcara el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana (...)”

En este contexto, de acuerdo con la solicitud realizada de los propietarios de los predios ubicados en la AC 116 56 80 / TV 60 116 40 / AC 116 56 24 IN 1 /TV 60 116 56 de la Urbanización Lago de Córdoba II Sector, mediante radicación No. 11001-1-22-2581 del 31 de agosto de 2022, fue expedida la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización No. 1101-1-22-4288 del 23 de diciembre de 2022 por la Curadora Urbana No. 1 Ruth Cubillos Salamanca.

De esta manera, se solicitó la modificación de licencia de construcción inicial de acuerdo con la licencia de urbanización No. 1101-1-22-4288 expedida por la Curadora Urbana no. 1, por lo que la solicitud de modificación de licencia de construcción LC 11001-3-24-0119 con fecha ejecutoria 20 de febrero de 2024 fue estudiado bajo estos parámetros.

7.4. VERIFICACIÓN JURÍDICA EXPEDIENTE DEL PROCESO LICENCIATARIO 11001-1-23-0360

Dentro del expediente No 11001-1-22-1948, que culminó con la expedición de la licencia de construcción mediante el Acto Administrativo 11001-1-23-0360, se pudo evidenciar lo siguiente:

Titularidad: Esta recae en dos personas jurídicas AUTONIZA S.A. y AUTONIZA SC S.A.S., de acuerdo a lo evidenciado en el Folio de Matrícula 50N – 20897360.

Citación a Vecinos: Se evidencia una sola notificación, realizada a espacio público, toda vez que el proyecto inmobiliario objeto de licenciamiento colinda con vía pública, dicha citación se evidencia a folio 248 del expediente.

En tal sentido, el Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público DADEP mediante el oficio radicado 20222010155681, solicito hacerse parte dentro del proceso licenciatario y conocer el expediente, toda vez que tiene interés en el mismo de acuerdo con su objeto.

En consecuencia, la Curaduría Urbana emite el oficio 22-1-02425 del 26 de octubre 2022, por medio del cual se da respuesta al Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público DADEP.

Valla Amarilla: Se evidencia en el expediente, la disposición de las vallas amarillas en el folio 256:



Acta de Observaciones: Se emite el acta de observaciones de fecha 27 de septiembre de 2022, con observaciones arquitectónicas, estructurales y jurídicas, así mismo el día 11 de noviembre de 2022 se solicitó los peticionarios prórroga del término para contestar el acta de observaciones.

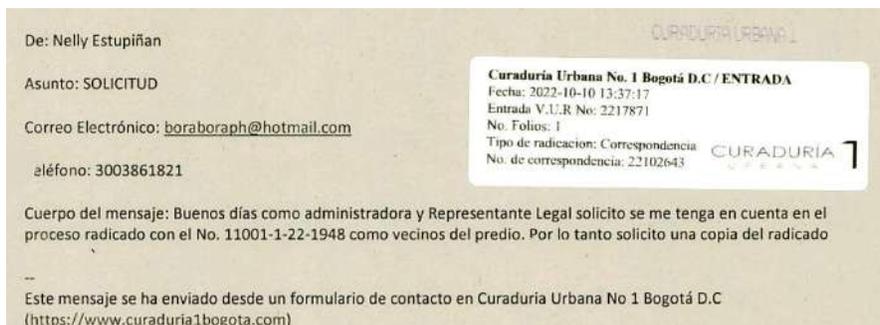
En consecuencia, el curador urbano da aprobación de prórroga, dando como fecha límite para su contestación el día 05 de diciembre 2023.

7.4.1. PETICIONES Y SOLICITUD NELLY ESTUPIÑAN

Con el fin de dar alcance a la petición de la señora Nelly Estupiñán, se procedió a realizar el estudio del expediente No 11001-1-22-1948, que culminó con la expedición de la licencia de construcción mediante el Acto Administrativo LC 11001-1-23-0360, donde se evidencia la intervención de la peticionaria, en consecuencia, se procede relacionar cada uno.

1. Solicitud de fecha 10 de octubre de 2022.

La solicitud en comento se evidencia a folio 257 del expediente, donde la peticionaria solicito lo siguiente:



De acuerdo con lo anterior, es pertinente aclararle a la peticionaria, que para constituirse como tercero interesado dentro de los proceso licenciatarios, debe cumplir con los requisitos dispuestos en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 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.”** (negrilla y subrayado fuera del texto)*

Por lo tanto, la peticionaria además de solicitar ser considerada como tercero interesado, debió remitir las observaciones y objeciones con las pruebas sumarias pertinentes para que el curador urbano la hubiere determinado con esta calidad de tercero interesado.

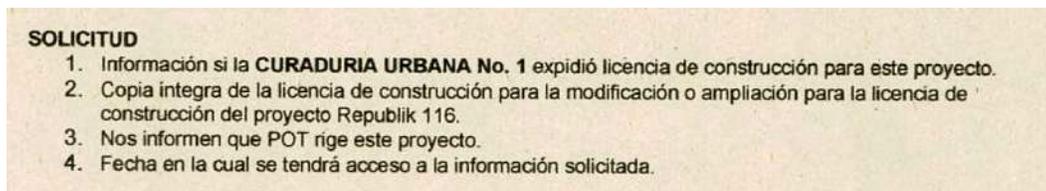
Así mismo, es pertinente recordar que se entiende por vecino colindante, en consecuencia, es pertinente remitirnos al artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

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

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

En consecuencia, los vecinos colindantes son aquellos que comparten lindero con el predio objeto de licenciamiento, para el caso en particular, el predio comparte lindero con la vía pública, por lo cual el curador urbano ACIERTA en la respuesta remitida en fecha 27 de octubre mediante el oficio 22-1-02438, donde informa la imposibilidad de constituir a la peticionaria como tercero interesado.

2. Mediante comunicado de fecha 02 de marzo de 2023, allega nueva solicitud, la cual se puede evidenciar a folio 410 a 412 del expediente, en la cual solicita:



Esta misma petición fue trasladada por la Personería Distrital el día 23 de marzo de 2023 (Folios 420 a 422) y también por la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha 29 de marzo de 2023 con oficio SNR2023EE030679 (folio 432).

La curaduría urbana brindó respuesta mediante el oficio No CE 23-1-04903 de fecha 16 de marzo de 2023, en la cual informa a la peticionaria el tránsito del proceso licenciatario, toda vez que inició en la Curaduría Urbana No 01 en la que fungía la Arq. Ruth Cubillos Salamanca quien finalizó su cargo el día 05 de febrero de 2023, y que fue asumida por la Arq. Ana María Cadena Tobón el 22 de febrero de 2023.

Por lo tanto, la curadora urbana asignada aclara a la peticionaria que el expediente fue trasladado, y que en virtud del acto administrativo 11001-1-23-1183 se decidió suspender términos para el proceso de empalme entre las curadurías.

Por otro lado, el día 10 de abril de 2023 la Arq. Ana María Cadena Tobón Curadora Urbana No 01, procedió a dar respuesta a la peticionaria y a la Personería Distrital aclarando lo siguiente:

- El expediente objeto de licenciamiento fue aprobado por la entonces curadora urbana No 01 la Arq. Ruth Cubillos Salamanca
- El expediente reposa en el despacho de la ahora curadora urbana Arq. Ana María Cadena Tobón desde el 16 de marzo de 2023
- El proceso licenciatario se aprobó bajo la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT)
- Se brinda información para consulta del expediente (Horarios de atención en la curaduría urbana)

Por lo tanto, de acuerdo con el estudio del expediente y de los hechos que motivaron la petición, se concluye que las actuaciones de respuesta por parte de la Curaduría Urbana no 01, **SE AJUSTAN** a la normatividad legal vigente.

7.4.2. RECURSOS CONTRA EL ACTO ADMINISTRATIVO

En el expediente, se puede evidenciar varios recursos interpuestos contra el acto administrativo de licenciamiento LC 11001-1-23-0360:

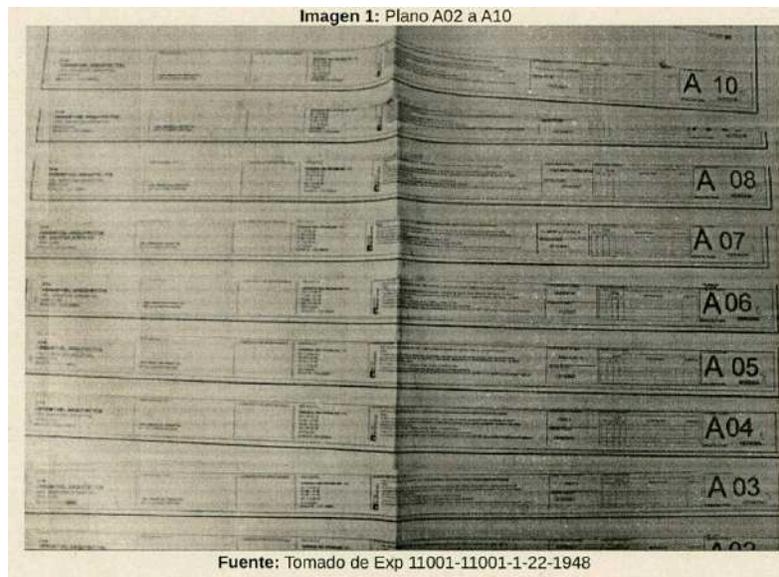
1. Recurso Interpuesto por la Personería Distrital (Folios 393 – 397).

La Personería Distrital, interpuso recursos de reposición y en subsidio apelación el día 15 de febrero de 2023, contra el acto administrativo de licencia 11001-1-23-0360, disponiendo de las siguientes observaciones:

Ingeniería:

“1. GIRO DE APERTURA DE PUERTAS EN SENTIDO CONTRARIO A LA SALIDA DE EMERGENCIA.

De acuerdo a lo observado en el expediente de licencia y la revisión de los planos Arquitectónicos se encontró que ninguno de los planos arquitectónicos, de A01 a A12 tiene firma del Arquitecto ni del diseñador de elementos no estructurales, como se detalla a continuación:



Arquitectónico:

“1. AUSENCIA DE FIRMA DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN PLANOS Y MEMORIAS.

Se revisa el expediente 1001-1-22-1948 y se evidencia que ninguno de los planos arquitectónicos, de A01 a A12 tiene firma del Arquitecto ni del diseñador de elementos no estructurales, contraviniendo lo requerido por la ley 400 de 1997 (...)

Dicho recurso, fue resuelto por la Curaduría Urbana mediante el Acto Administrativo 11001-1-23-1093 de fecha 20 de febrero de 2023, por medio del cual se resuelve conceder el recurso de Reposición:



“CONCEDER el recurso de reposición procediendo a aclarar el Acto Administrativo 11001-1- 23-0360 del 24 de enero de 2023, en el sentido de reconocer las firmas del arquitecto proyectista y diseñador de elementos no estructurales en los planos arquitectónicos desde el A01 hasta el A12.”

De acuerdo con lo anterior, el Curador Urbano debió realizar el correspondiente ajuste y adopción de los planos firmados por los profesionales determinados para ello, facultad que está contemplada en el artículo 74 del Código Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA, por lo cual se encuentra **AJUSTADA** a la normatividad vigente la actuación del a Curadora Urbana en este aspecto

2. Recurso Interpuesto por la señora Luz Aleyda Castro (Folios 435 – 437).

La Señora Luz Aleyda Castro, interpuso recursos de reposición y en subsidio apelación el día 20 de abril de 2023, contra el acto administrativo de licencia 11001-1-23-0360, disponiendo de las siguientes observaciones:

PRETENSIONES

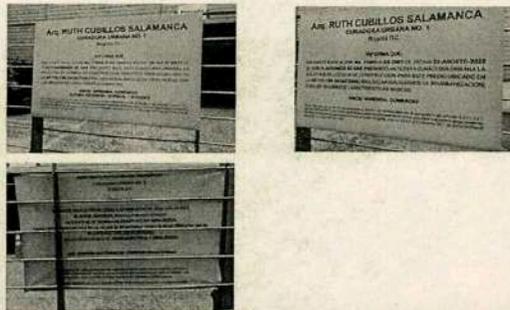
Solicito de manera respetuosa:

1. Se informe sobre el cumplimiento de la norma urbanística de este proyecto
2. Copia de los planos presentados a la curaduría
3. Copia del estudio del trámite que realizó la curaduría para la aprobación de esta licencia de construcción
4. Copia del plan de manejo ambiental
5. Copia de la notificación a vecinos como requisito para la expedición de la licencia de Demolición total, Construcción y Reurbanización. Lo anterior según decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.2.1 citación a vecinos.
6. Se informe si se realizó un Estudio de Tráfico y movilidad para este proyecto que garantice la adecuada movilidad en el sector. Igualmente, si se cuenta con la aprobación correspondiente de este estudio por parte de la secretaria de Movilidad.

Se verifiquen las alturas permitidas en el sector teniendo en cuenta lo indicado en las vallas de notificación a vecinos y terceros instaladas en el sitio y las cuales indican alturas de 13 pisos y 1 sótano; Lo anterior teniendo en cuenta que comercialmente el proyecto "REPUBLIC 116 HOUSE PARK" implantado en los predios objeto del trámite de estas Licencias, estaría conformado por cuatro torres de treinta (30) pisos c/u con cubierta transitable y parqueaderos comunales.



7. Se indique la normativa que aplica a los predios citados para la expedición de las Licencias de Reurbanización y Construcción relacionadas.
8. Informar si existen modificaciones de las Licencias de Construcción y Renovación Urbana tramitadas en esa Curaduría en el año 2022 según las fotos anexas tomadas de las vallas instaladas en los predios de la referencia de acuerdo con los radicados en esa Curaduría:
 - a. No. 11001-1-22-1948 de fecha 28-julio-2022 en la modalidad de Obra Nueva para el predio ubicado en la **AC 116 # 56-24 (Actual)**,
 - b. No. 11001-1-22-1948 de fecha 28-julio-2022 en la modalidad de obra Nueva y Demolición para el predio ubicado en la AC 116 # 56-80 (Actual), **TV60 # 116-40 (Actual)** y **AC116 #56- 24 (Actual)**
 - c. No.11001-1-22-2581 de fecha 31-agosto-2022 en la modalidad de Reurbanización para el predio localizado en la **AC 116#56-24 (Actual)**



Del recurso en mención, la Curaduría Urbana No 01 mediante el Acto Administrativo 11001-1-23-1690 del 25 de mayo de 2023 en la que **RECHAZA EL RECURSO INTERPUESTO**, bajo los siguientes argumentos:

“(…) En este caso, el conjunto residencial Bali P. H. no pidió constituirse en parte del trámite N° 11001-1-22-1948 del 28 de julio de 2023 dentro de la oportunidad prevista por el inciso antes citado, pese a que la anterior Curadora Urbana 1 verificó que se hubiere fijado la valla de la que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Por tanto, el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto no se presentó por el interesado dentro de la oportunidad legal por el interesado debidamente constituido y debe rechazarse conforme a los artículos 77, numeral 1, y 78 del CPACA, (…)

Adicionalmente, la Licencia de Construcción N° 11001-1-23-0360 del 24 de enero de 2023 se encuentra en firme desde el 16 de marzo de 2023, luego de la notificación de la Resolución N° 11001-1-23-1093 del 20 de febrero de 2023(…)”

En consecuencia, al realizar el estudio técnico, es pertinente recalcar que en el compendio del expediente no se evidencia intervención previa por parte de la señora Luz Aleyda Castro ni del conjunto residencial que representa, por lo tanto, nunca se tuvo como tercero interesado o vecino colindante toda vez que no cumple con los requisitos dispuestos en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Dicho lo anterior, el trámite de solicitud culminó con la emisión del acto administrativo 11001-1-23-0360 del 24 de enero de 2023, el cual dispone de fecha de ejecutoria, por lo tanto, es pertinente recalcar cual es

termino para interponer recursos contra los actos administrativos de licencia, como lo dispone el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.*

PARÁGRAFO 1. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

Lo cual nos remite al artículo 76 del CPACA:

“Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.”

Lo cual permite concluir que el rechazo del recurso interpuesto por la señora Luz Aleyda Castro, se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente, toda vez que fue interpuesto extemporáneamente.

7.5. VERIFICACIÓN JURÍDICA EXPEDIENTE DEL PROCESO LICENCIATARIO 11001-3-24-0119

Dentro del expediente No 11001-3-23-0977, que culminó con la expedición de la licencia de construcción mediante el Acto Administrativo 11001-3-24-0119, se pudo evidenciar lo siguiente:

Titularidad: Esta recae en dos personas jurídicas AUTONIZA S.A. y AUTONIZA SC S.A.S., de acuerdo a lo evidenciado en el Folio de Matrícula 50N – 20897360.

Citación a Vecinos: No se evidencia en el expediente notificación a vecinos colindantes dentro del expediente, sin embargo, es pertinente aclarar que el inmueble colinda con espacio público y en la licencia inicial se había vinculado al UAESP para que conociera sobre el proyecto, sin embargo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Valla Amarilla: Se evidencia en el expediente, la disposición de las vallas amarillas en el folio 214- 217 y 309:



Acta de Observaciones: Se emite el acta de observaciones de fecha 21 de julio de 2023, con observaciones arquitectónicas, estructurales y jurídicas, así mismo el día 26 de julio de 2023 se solicitó los peticionarios prórroga del término para contestar el acta de observaciones.

En consecuencia, el curador urbano da aprobación de prórroga, dando como fecha límite para su contestación el día 22 de septiembre 2023.

7.5.1. PETICIONES Y SOLICITUDES DENTRO DEL PROCESO LICENCIATORIO

Dentro del proceso licenciatario objeto de estudio se evidencio varias intervenciones, en consecuencia, se procede relacionar cada uno:

- Petición del 14 de junio de 2023 – Nelly Estupiñán

La señora Nelly Estupiñán, radica solicitud en los siguientes aspectos:

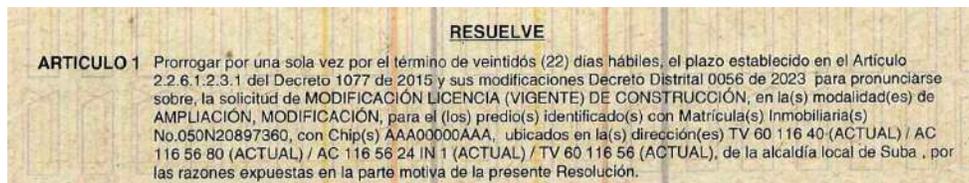
*“(…)1. Copia expediente del radicado No. 11001-3-23-0977 solicitud de modificación o ampliación de la licencia construcción del proyecto Republik 116.
2. Nos informen que POT rige este proyecto.
3. Fecha en la cual se tendrá acceso a la información solicitada. (...) (Petición folio 148 expediente 11001-3-23-0977)”*

La curaduría urbana, mediante el radicado 23-3-02455 de fecha 27 de julio de 2023, mediante el cual da respuesta al petición indicando que el proceso licenciatario se está estudiando para dicha fecha bajo la norma actual del POT, reglamentada por el Decreto Distrital 555 de 2021.

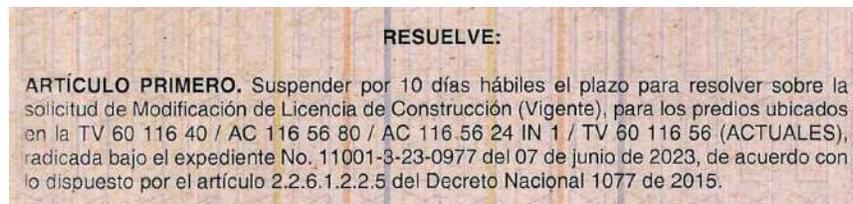
Por otro lado, se le informa los horarios de atención de la curaduría urbana, con el fin de que se acerque y solicite las copias que requiere en la petición, los cuales efectivamente le fueron entregados a la solicitante el 03 de agosto de 2023.

7.5.2. ACTO ADMINISTRATIVO LICENCIATORIO

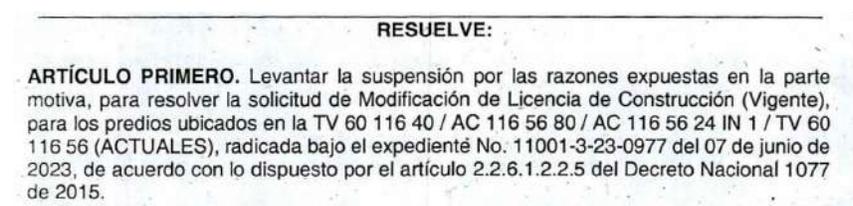
Dentro del trámite licenciatario, se pudo evidenciar en el expediente 11001-3-23-0977, posterior a la fecha de cumplimiento del término del acta de observaciones, se pudo evidencia que la curaduría urbana emitió el acto administrativo 11001-3-23-1852 de fecha 20 de octubre de 2023, por medio del cual se prorrogó por una sola vez el término establecido para que la Curadora Urbana, se pronuncie sobre el proceso licenciatario, esta prórroga se realizó por veintidós (22) días hábiles.



Posteriormente, el día 23 de noviembre de 2023 se emite carta de viabilidad, anunciando el pago de expensas e impuestos en un término de treinta (30) días hábiles, sin embargo, mediante el acto administrativo 11001-3-24-0018 de fecha 04 de enero la Curaduría Urbana suspende por un término de 10 días hábiles el plazo de pago de expensas.



Lo anterior soportado en el proceso de pago de impuestos y certificación de las áreas de cesión ante el IDU y IDR, por consecuencia, se dio esta suspensión para que dichas entidades remitieran los actos administrativos correspondientes, suspensión que fue levantada mediante el acto administrativo 11001-3-24-0064 de fecha 12 de enero de 2024.



Finalmente, el día 19 de enero de 2024 se emite por parte de la curaduría urbana el acto administrativo 11001-3-24-0119 con fecha de ejecutoria 20 de febrero de 2024, donde se aprueba Modificación de la Licencia de

Construcción y se puede concluir que el procedimiento licenciatario del acto administrativo en mención se encontró **AJUSTADO**, a la normatividad legal vigente.

7.6. RESPECTO DE LA PRESUNTA ENAJENACIÓN ILEGAL:

La señora Nelly Estupiñán, interesada en el Estudio Técnico, menciona:

“(…) En nuestro afán por ser escuchados, logramos reunir un pequeño monto para contratar las asesorías de un abogado urbanista, quien envía diversas peticiones y en la respuesta de la Secretaría del Hábitat informan que no reposan documentos radicados para el Proyecto Republic 116 a la fecha de 11 de noviembre de 2023. (…)

Así las cosas el Equipo Técnico de la Comisión, considera pertinente mencionar lo siguiente:

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital de Hábitat, es la encargada de otorgar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda.

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

Adicionalmente y de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, **LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES SE ENTIENDE DESARROLLADA CUANDO LAS UNIDADES HABITACIONALES PROYECTADAS O AUTORIZADAS POR LAS AUTORIDADES METROPOLITANAS, DISTRITALES O MUNICIPALES, SEAN CINCO (5) O MÁS.**

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio de acuerdo con el acto administrativo 11001-3-24-0119 un total de **Mil Treientos Dieciocho (1318) unidades de vivienda**, el Equipo Técnico de la Comisión, solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital de Hábitat, consultar el sistema de información de inspección vigilancia y control de vivienda (SIDIVIC), evidenciando que el proyecto de vivienda denominado: **“REPUBLIC 116 HOUSE PARK”**, fue aprobado su registro de enajenador con el radicado 1-2024-7098 - 1, encontrado similitud en la cantidad de unidades de **vivienda Mil Treientos Dieciocho (1318)**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-02-20 11:27:48
Nombres: +9 +1 CD
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Destino: SUBO PRESELECCION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Tipo: COMUNICACION EN DIRECTO
Objeto: CONSTRUCCIONES

RECIBO DE RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
1-2024-7090

El cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2008 modificada por el artículo 188 del Decreto 2019 de 2012, presentará la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su especie, se entenderá que estas han sido debidamente realizadas. La solicitud de enajenación solo podrá recibirse después de las 15:00 horas, saliendo sujetos a la aprobación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir el interesado en cualquier momento, para que los corrija o complete, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y penal que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE			
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social	CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS		
2. NIT	900.085.546-9		
3. Representante legal de la persona jurídica	GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO		
4. Identificación del representante legal	94.062.565		
5. Documento de identificación del representante legal	2016105-0-011		
6. Dirección	AV. CRA 45 # 108A-50 OFICINA 501		
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado por correo electrónico			
L.corredor@buenvivirconstrucciones.com			
601 7460395			
INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA			
9. Nombre del proyecto de vivienda	REPUBLIC 116 - HOUSE PARK		
10. Etapas para esta radicación, detalle: (Torres, Bloque(s), interiores), etc. ó es ÚNICA etapa	4 TORRES		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 1318 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	AV. Calle 116 # 56-24 IN 1, AV. Calle 116 # 56-80, Transversal 60 # 116-55, Transversal 60 # 116-40		
13. Localidad - UPZ	Suba - UPZ 20 LA ALHAMBRA		
14. Estrato	5		
15. Número de garajes (Viviendas más Privadas de la etapa de esta radicación)	222		
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción
11001-1-22-4288	26-dic.-2022	1	11001-1-23-0360
			Fecha de ejecutoria
			16-mar.-2023
			Curaduría
			1
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²)	20. Área a construir para esta radicación (m ²)	
4.116,21	68.970,12	68.970,12	

De acuerdo con lo anterior, se informa que efectivamente reposan documentos para registro de enajenador del proyecto “REPUBLIC 116 HOUSE PARK”.

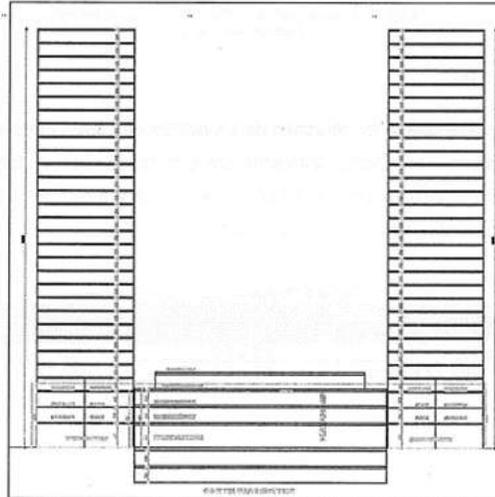
Finalmente es pertinente indicar a los peticionarios, que los informes técnicos emitidos por la comisión de veeduría a las curadurías urbanas de Bogotá son solo un concepto emitido bajo los parámetros del artículo 28 de la ley 1437 del 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 y en el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

7.7. COMPONENTE DE INGENIERIA LC 11001-3-24-0119:

7.7.1. ESTUDIO DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No 11001-3-24-0119, se encuentra el Estudio de suelos (1/1) sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio. Según lo dispuesto en el TÍTULO H.1.1.2 de la NSR10 “OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOTECNICOS”, desde el Esquipo Técnico de la Comisión, se analiza lo siguiente:

PROYECTO: El estudio fue desarrollado para un proyecto que consta de (4) torres con 30 pisos de altura, una estructura de plataforma y dos sótanos. El sistema estructural se proyectó industrializado con luces máximas de 6.0m. Igualmente en la ubicación del predio la caracterización geológica corresponde a zona Lacustre A.



Fachada proyectada en el Estudio de Suelos LC 11001-3-24-0119

7.7.2. RECONOCIMIENTO DEL SUBSUELO:

La clasificación del proyecto según lo dispuesto en el “*Título H 3.1.1 de la NSR 10 “CLASIFICACION DE UNIDADES”*”, corresponde a **CATEGORIA ESPECIAL** lo que permite definir el número mínimo de sondeos a efectuar:

**Tabla H.3.1-1
Clasificación de las unidades de construcción por categorías**

Categoría de la unidad de construcción	Según los niveles de construcción	Según las cargas máximas de servicio en columnas (kN)
Baja	Hasta 3 niveles	Menores de 800 kN
Media	Entre 4 y 10 niveles	Entre 801 y 4,000 kN
Alta	Entre 11 y 20 niveles	Entre 4,001 y 8,000 kN
Especial	Mayor de 20 niveles	Mayores de 8,000 kN

NSR 10 TITULO H (Determinación de unidades. La edificación se ubica en categoría ESPECIAL)

Según lo dispuesto en el “*Título H 3.2.3. De la NSR 10 “Número mínimo de Sondeos”*”, conociendo la categoría Especial del proyecto se obtiene:

**Tabla H.3.2-1
Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción
Categoría de la unidad de construcción**

Categoría Baja	Categoría Media	Categoría Alta	Categoría Especial
Profundidad Mínima de sondeos: 6 m. Número mínimo de sondeos: 3	Profundidad Mínima de sondeos: 15 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 25 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 30 m. Número mínimo de sondeos: 5

NSR 10 TITULO H (Determinación de Numero de Sondeos n categoría ESPECIAL)

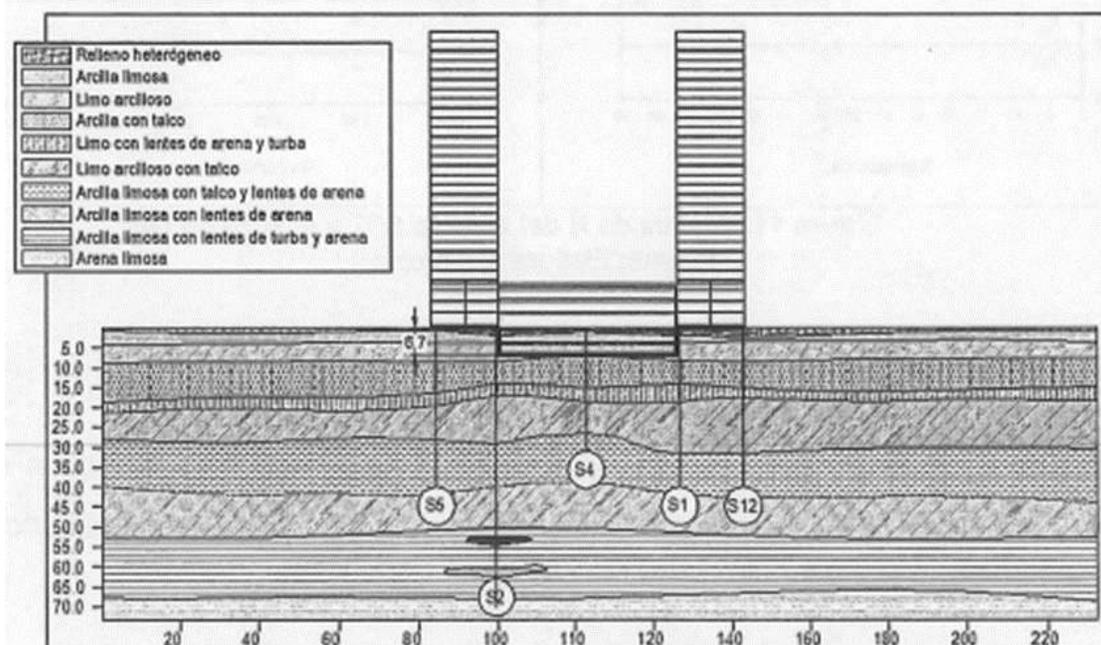
En el Estudio de Suelos, se evidencia la realización de un total de **(16) sondeos** distribuidos a lo largo del terreno los cuales alcanzaron una profundidad de $Z=-70.0m$ **Se CUMPLE con lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título H de la NSR 10.**



Plano de Localización de sondeos LC 11001-3-24-0119

La descripción del subsuelo realizada por la firma E&R, concluye con la realización de ensayos de laboratorio sobre los cuales se definieron las siguientes características:

- Límites de Atterberg y humedad natural.
- Clasificación USCS.
- Compresión inconfiada.
- Niveles de agua.
- Perfil Estratigráfico.



Perfil Estratigráfico obtenido en el Estudio de Suelo LC 11001-3-24-0119

7.7.3. **RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:**

- **Sistema de Fundación:** El geotecnista Responsable concluyo como la más indicada una cimentación tipo **pilotes** que trabajaran por fricción con un diámetro que oscila entre 0.6 y 1.1 m, se proyectan en una profundidad de $Z = -60\text{m}$. **CUMPLE CON NSR 10 PARA CIMENTACIONES PROFUNDAS.**
- **Asentamiento:** Los asentamientos contemplados por el modelo de POULOS & DAVIS se estimaron de 4 cm y 6 cm. **CUMPLE CON LA VALIDACION DE ASENTAMIENTOS DISPUESTA EN LA NSR 10.**
- **Recomendación de sistema de drenajes:** En la zona de las torres se proyecta manejo de aguas por sistemas superficiales. Adicionalmente se proyecta una construcción de placa estancada para evitar asentamientos no contemplados. **CUMPLE.**
- **Excavaciones:** El Estudio de Suelos proyecta las excavaciones por etapas con muros pantallas de 0.4 m de espesor a una profundidad de la excavación de 6.7 m. El proceso descrito cumple con los criterios de empotramiento de muros y aspectos de apuntalamiento de la excavación. **CUMPLE.**
- **Deformaciones:** Las recomendaciones del estudio sugieren deformaciones laterales impuestas por la infraestructura colindante del orden de 4 cm y 6 cm. **CUMPLE CON LA DETERMINACION DE ASPECTOS PARA LA ESTABILIDAD DEL PROYECTO. CUMPLE NSR 10.**
- **Aspectos Adicionales:** El Estudio de Suelos cuenta con las recomendaciones de construcción para placa de contrapiso y recomendación de montaje de las torres grúas. **CUMPLE CRITERIOS DE NSR 10**
- **Parámetros Sísmicos:** En línea con las disposiciones del Decreto 523, el estudio efectuado ubica el proyecto en zona con perfil F en Lacustre 200 y define los respectivos coeficientes y periodos para la edificación. **CUMPLE MICROZONIFICACIÓN SISMICA Y NSR 10.7**
- **Plan de seguimiento:** se evidencia el procedimiento de seguimiento y monitoreo a las excavaciones para efectuar el control de estabilidad en el proyecto. Se proyecta el uso de elementos de control topográfico, inclinómetro y piezómetros. Adicionalmente se proyecta el uso de acelerógrafos según lo dispuesto en el Titulo A.11.2 de la NSR 10. **CUMPLE.**
- **Plan de contingencia:** El estudio cuenta con un plan de contingencia en el cual se evaluaron áreas de influencia, riesgos potenciales, personas involucradas y mecanismos de aviso a las autoridades. **CUMPLE CON LOS CRITERIOS DISPUESTOS EN EL NUMERAL “H.8.2.6 — PLAN DE CONTINGENCIA PARA EXCAVACIONES” DE LA NSR 10**

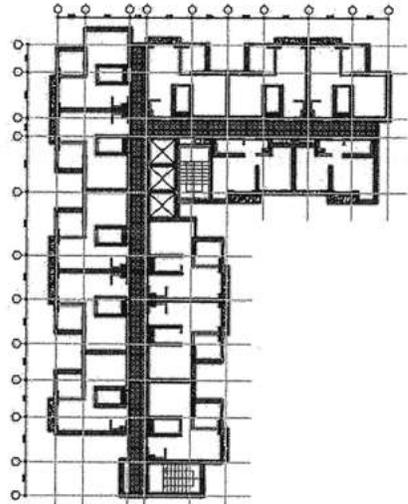
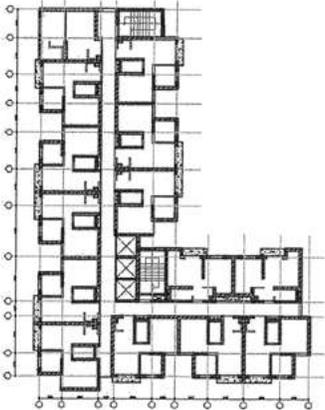
Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como **AJUSTADAS**, las actuaciones de la Curadora Urbana No 3 Arq. Juana Sanz Montaña, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS**.

7.7.4. MEMORIA DE CALCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado 11001-3-24-0119, se evidencian 6 tomos de memorias de cálculo con sus respectivos anexos, 1 memoria de revisión independiente y el diseño de elementos no estructurales.

El proyecto realizado comprende 4 torres de uso destinado a vivienda, 2 estructuras complementarias y 2 sótanos. Los sistemas estructurales adoptados para las torres de 30 pisos corresponden a muros en concreto reforzado con Capacidad Especial de Disipación de Energía D.E.S

7.7.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES:

PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE N° 1	PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE N° 2
	
PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE N° 3	PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE N° 4
	

PLANTAS ESTRUCTURALES TIPO LC 11001-3-24-0119

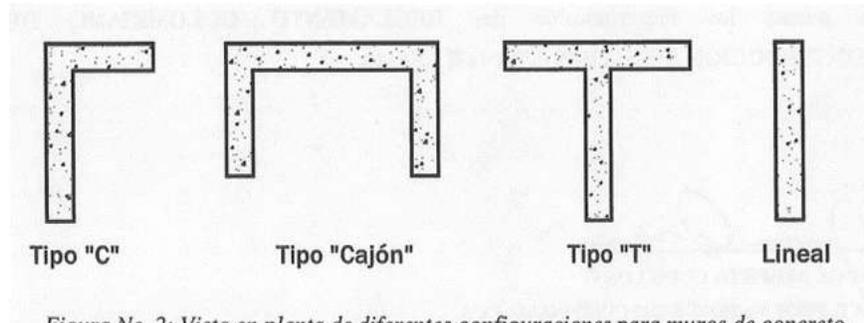
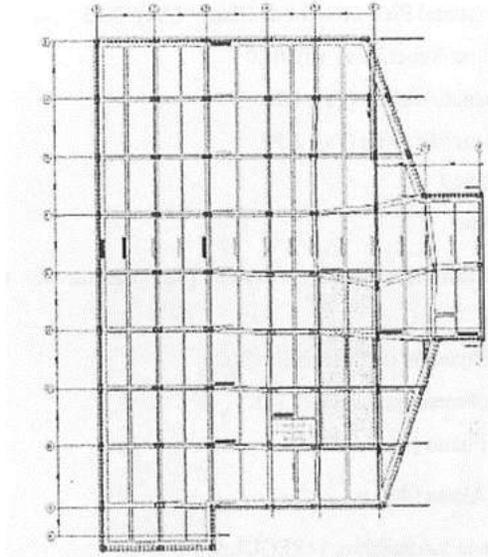


Figura No. 2: Vista en planta de diferentes configuraciones para muros de concreto.

Características de los muros empleados para el sistema estructural de la edificación LC 11001-3-24-0119

Adicionalmente, el proyecto contempla una estructura complementaria con sistema estructural de pórticos resistentes a momentos en dos direcciones con Capacidad Moderada de Disipación de energía D.M.O



Planta estructural Tipo para edificio complementario LC 11001-3-24-0119

7.7.6. ANÁLISIS DE DISEÑO TORRES 1 AL 4

- **CARGAS:** El modelo implementado en el diseño contempla cargas vivas de 180 kgf/m² para uso residencial y de 500 kgf/ m² para zonas sociales. Igualmente se calcularon las cargas muertas y se desarrollaron las respectivas combinaciones de carga. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**

TOTAL CARGAS VIVAS (kN/m²)			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
31,880	41,972	43,670	29,810

TOTAL CARGAS MUERTAS (kN)			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
57,020	75120,000	78,110	53,782

Estimación Total de cargas según las disposiciones de la LC 11001-3-24-0119 Fuente propia

La estructura del edificio complementario comprende cargas vivas de 500Kgf/m² y las cargas muertas según lo descrito en el Título B de la NSR 10. **CUMPLE**

- **DISEÑO SISMICO:** La memoria describe los espectros de diseño para cada torre al igual que los coeficientes de amplificación, Aceleración pico efectiva, el coeficiente de importancia I=1.0 con un grupo de uso 1. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**

ANALISIS SISMICO SEGÚN NSR 10			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

Análisis Sísmico LC 11001-3-24-0119 Fuente: propia

- **ANALISIS DE IRREGULARIDADES:** La proyecto describe el chequeo de irregularidades en planta, irregularidades en altura, irregularidades por ausencia de redundancia. **CUMPLE NSR 10.**

VERIFICACIÓN DE IRREGULARIDADES EN PLANTA SEGÚN TITULO A.3.6 DE LA NSR 10			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

VERIFICACIÓN DE IRREGULARIDADES EN ALTURA SEGÚN TITULO A.3.6 DE LA NSR 10			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

AUSENCIA DE REDUNDANCIA SEGÚN NSR 10			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** La memoria contempla la verificación de las derivas para cada una de las torres incluyendo el edificio complementario. **CUMPLE NSR 10.**

VERIFICACIÓN DE LA DEFLEXION HORIZONTAL RELATIVA - DERIVAS SEGÚN NSR 10			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

Verificación de las DERIVAS LC 11001-3-24-0119 Fuente: propia

- **DISEÑO DE ELEMENTOS:** se realizó el respectivo diseño de los elementos que componen el sistema de resistencia sísmica de la estructura. Se proyecta la estimación de cuantías de acero y características de los despieces en los planos estructurales. **CUMPLE.**
-
- **DISEÑO DE ELEMENTOS:** Las memorias de cada una de las torres y el edificio completaría incluyen el respectivo diseño de los elementos no estructurales, se incluyen los planos. **CUMPLE.**
- **REVISION INDEPENDIENTE:** El expediente cuneta con la verificación de los diseños estructurales, al respecto el ingeniero revisor menciona:

“(…) Teniendo en cuenta el análisis, me permito emitir la APROBACIÓN del diseño estructural, la memoria de cálculo y los planos estructurales del proyecto objeto de esta revisión independiente del diseño estructural. Así mismo certifico el cumplimiento de lo exigido en el numeral A.6.2.8 del Decreto 945 de 2017. (...)”

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como **AJUSTADAS**, las actuaciones de la Curadora Urbana No 3 Arq. Juana Sanz Montaña, en lo que respecta a las MEMORIAS DE CALCULO.

8. CONCLUSIONES GENERALES:

Se concluye que las actuaciones en el trámite de licenciamiento por parte del La Curadora Urbana No 3 Arq. Juana Sanz Montaña en el proceso licenciatario del acto administrativo de Licencia de Construcción LC 11001-3-24-0119 con fecha ejecutoria 20 de febrero de 2024, **SE AJUSTAN** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud.

Por otro lado, en cuanto a los aspectos de la queja en cuanto a la proporción de la altura alcanzada y la posibilidad de realizar una solicitud de modificación de licencia de construcción vigente del proyecto Republic 116 licenciado por La Curadora Urbana No 3 Arq. Juana Sanz Montaña, **SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud.

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora **Nelly Estupiñán** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Personería Distrital** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, toda vez que tuvieron intervención dentro del proceso licenciatario.
3. **Cerrar el CASO 2410.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.3 CASO No. 2418

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Jesús Harvey Hernández Yepes y otros.
RADICADO SDHT	1-2024-8637 del 13 de febrero de 2024.
CURADOR	Arq. Juana Sanz Montaña- Curaduría Urbana No 3.
TIPO DE TRAMTE	Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación Licencia (vigente) de construcción. (Licencia anterior LC 11001-2-23-0660) ejecutoriada de fecha 21 de marzo 2023).
RADICADO	11001-3-23-0515 del 12 de abril 2023.
No LICENCIA	11001-3-23-2082 ejecutoriada de fecha 23 de noviembre 2023.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Carrera 69 F 22-11 (Actual) y Calle 23C 69 F 20.
PROYECTO:	Centrik Town Salitre (Antes Terminal – Salitre.
NORMA APLICADA	Decreto 190 de 2004, Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto 326 de 2004, Decreto Distrital 316 de 2006.
UPZ	No 110- Ciudad Salitre Occidental.

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACION.

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación 1-2024-8637 del señor Jesús Harvey Hernández Yepes y otros, solicitando se revise el acto administrativo que fue otorgado de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud para el predio ubicado en la Carrera 69 F # 22-11, en dicha comunicación menciona:

“(…) se recibió en la manzana D, el oficio con Numero de referencia 11001-2-22-0575... El referido Oficio tenía por objeto comunicar que ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P / FIDUCIARIA S.A, había radicado ante esa Curaduría "SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACION" en la modalidad de "SANEAMIENTO". Tanto en la Manzana C como en la manzana E y en las demás manzanas que componen esta Urbanización, no fue recibido el oficio mencionado... Las vallas que comunicaban la solicitud de licencia para el proyecto nunca fueron ubicadas a la vista de 'los habitantes de las manzanas colindantes es decir la D y la E, por lo tanto, hubo una deficiente comunicación.

Además, una de las vallas tiene la información incompleta... Es de conocimiento público que esta ha sido una zona denominada " reserva de ciudad salitre, por lo cual debe respetarse la arborización, conservación de la Biodiversidad y demás en el sector. De acuerdo a la UPZ DE CIUDAD SALITRE. El proyecto está ofreciendo 5 torres de 18 pisos, lo cual sobre pasa la altura de los pisos 5 pisos de la manzana D de nuestra Urbanización Carlos Lleras Colindante con el proyecto, lo cual puede llegar a oscurecer nuestra manzana. El pilotaje para cimientos puede llegar a desestabilizar nuestra urbanización la cual cuenta con más de 28 años de construida. Como el uso del suelo es DOTACIONAL el proyecto está dirigido únicamente para el adulto mayor, lo cual no es cierto en la realidad por cuanto a los visitantes de la sala de ventas se nos explica que va a ser vendido a todo público (...)"

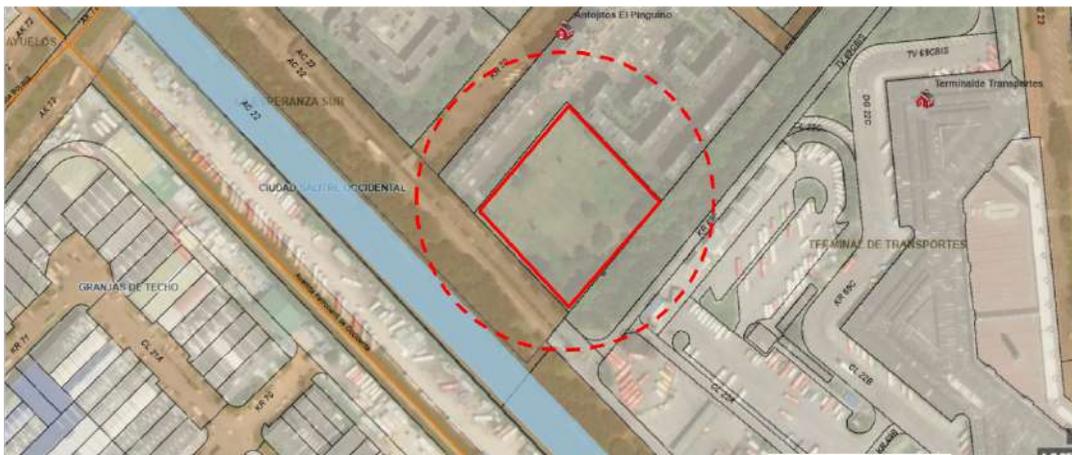
Caso relacionado con el 2412:

El Equipo Técnico de la Comisión realizó el estudio técnico y jurídico del **CASO 2412**, con el fin de verificar que lo aprobado en la Licencia de Urbanismo- Saneamiento No 11001-2-22-2375 ejecutoriada con fecha 15 de septiembre 2022 y la Licencia de Construcción No 11001-2-23-0660 con fecha ejecutoria 21 de marzo de 2023, se encontrara ajustado a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según NSR 10.

Ahora bien, debido a que en el transcurso del estudio del caso anterior el solicitante de licencia obtuvo una modificación de licencia, no fue posible verificarla en el caso precedente, por lo cual se dio la apertura del **CASO 2418**, para verificar el proceso licenciatario del expediente No. 11001-3-23-0515 de fecha 12 de abril de 2023 con licencia de modificación de licencia vigente No. 11001-3-23-2082 de fecha 17 de noviembre de 2023

3. CONSIDERACIONES.

3.1 LOCALIZACIÓN.



Fuente: SINUPOT. Carrera 69F No 22-11

3,2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado Carrera 69 F # 22 – 11, se encontraban las normas vigentes contenidas en:

- Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá)
- Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Distrital No 326 de 2004 “*Por medio del cual se reglamenta la unidad de planeamiento zonal (UPZ) No 110, Ciudad Salitre Occidental, ubicada en la localidad de Fontibón, y se incorpora un sector al tratamiento de Renovación Urbana*”
- *Decreto Distrital 316 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital”.*

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT Bogotá D.C), el predio objeto de estudio se ubica en:

- SECTOR NORMATIVO: 4.
- TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES.
- USO: DOTACIONAL, SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

4. ASPECTOS DEL ANALISIS.

4.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA.

Modificación de Licencia de Construcción vigente No LC 11001-2-23-0660, ejecutoriada con fecha 21 de marzo 2023, mediante el Acto Administrativo MLC No 11001-3-23-2082, y ejecutoriada de fecha 23 de noviembre 2023.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE	APROBADO EN LA MLC. 11001-3-23-2082	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	110 ciudad Salitre	110 ciudad Salitre Fontibón	SI
Sector Normativo	4	4	
Área de Actividad	Dotacional	Dotacional	SI
Tratamiento	Consolidación sectores urbanos especiales	Consolidación	SI

USOS

Usos	Dotacional, Servicios urbanos básicos	Dotacional, Equipamiento Colectivo- Bienestar social, Escala vecinal	SI
-------------	---------------------------------------	--	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación Decreto 120	0,60	0,14	SI
Índice de Construcción	3,50	1,50	SI

Altura	Art 7 Decreto 120 de 2018. “Edificabilidad en usos dotacionales: <i>De la correcta aplicación de los índices de ocupación u construcción y demás normas volumétricas</i> ”	44,10 metros en licenciamiento. 48,00 metros mediante concepto de la Aeronáutica Civil	SI
Antejardín	3,50 m sobre vías locales y 5,00 mts sobre vías de la malla vial arterial	5,00 m por AC 22 (proyectada)	SI
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	SI
Aislamiento en edificaciones Art 13, Decreto 080 de 2016. Aislamientos.	Aislamiento lateral de 16 a 18 pisos es de 13,50 metros Aislamiento posterior de 16 a 18 pisos es de 14,00 metros.	Lateral 3,13 metros Lateral 20,14 metros Posterior 14,49 metros	SI
Sótano	Se permite	Un (01) sótano	SI
Semisótano	Se permite	No plantea	SI
Voladizo	Se permite	1,05 mts por AC 22	SI

ESTACIONAMIENTOS.

Estacionamientos (B)	Privados	1 c x/60 m2 construidos en uso	Plantea 184 cupos	SI
	Visitantes	No se exige	Plantea 45 cupos	SI
Bicicleteros		1 cupo por cada 2 estacionamientos exigidos =0	Plantea 28 cupos	SI
Motos			Plantea 64 cupos	SI

Del estudio anterior se evidencia que el Acto Administrativo mediante el cual se expide la Modificación de Licencia de Construcción (Vigente) **MLC No. 11001-3-23-2082**, por parte de la Curaduría Urbana No 3, **SE AJUSTA** a las normas urbanísticas aplicables al momento de la solicitud, en relación con el número de **ESTACIONAMIENTOS** aprobados.

4.2 ANÁLISIS NORMATIVO PARA ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DOTACIONAL.

En lo que respecta con la Licencia de Construcción MLC No 11001-3-23-2082, se aprueba el siguiente cuadro de estacionamientos y número de unidades por cada uso aprobado:



2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO		2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	A
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL	2.4 ESTRATO	NA	
Dot. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social	No	Vecinal	338	184	45	28			
Sistema: Agrupación	Total despues de la Intervención:		338	184	45	28			

3. CUADRO DE AREAS	
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	CENTRIK TOWN SALITRE
ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	4

Fuente: Licencia de Construcción MLC No 11001-3-23-2082.



Fuente: Planos aprobados. Parqueadero sótano y 1 piso 22201 ARQ -12 ARQ -13.

PARQUEADEROS	NORMA	PROYECTO		TOTAL
		ETAPA 1	FUTURA ETAPA 2	
PRIVADOS	1 X cada 60 m2 DE AREA INEJA ADMINISTRATIVA	0	89	273
VISITANTES	N.A.	0	0	45
TOTAL		0	89	318
PARQUEADEROS PARA DISCAPACITADOS		0	0	2

	ETAPA 1				FUTURA ETAPA 2				TOTAL			
	visitantes		privados		visitantes		privados		visitantes		privados	
	piso 1	sotano	piso 1	sotano	piso 1	sotano	piso 1	sotano	piso 1	sotano	piso 1	sotano
SERVIDUMBRE	30		25				30	0	0	0	0	26
SENCILLOS	15		63	75			35	54	15	0	119	125
TOTAL	45		88	104			35	54	45	0	158	158
TOTAL	229				89				318			

	ETAPA 1			FUTURA ETAPA 2			TOTAL
	piso 1	sotano	TOTAL	piso 1	sotano	TOTAL	
MOTOS	13	51	64			27	91
BICICLETAS	0	28	28			0	28

NO APLICA PARA ESTA LICENCIA SIN EMBARGO LO DEJAN PROYECTADO

NOTA * INC. UNOS EN PARQUEADERO DE VISITANTES

Fuente: Plano aprobado. Localización, cuadro de áreas, perfil vial. N 22201 ARQ-00-U.



ETAPA 1									
TORRE 1 Y 2 + COMUNAL									
PISO	NO. UNIDADES	A.C. UNIDAD HABITACIONAL (PARA ÍNDICE)	A. TERRAZAS Y PATIOS DESCUBIERTOS	A.C. PUNTO FUOY CIRCULACIONES	AREA P.F. + CIRCULACIONES (PARA ÍNDICE)	A.C. PARRILLAS ADEJEROS	A.C. DEPOSITOS Y CUARTOS TÉCNICOS	COMUNAL	A.C.
Sutano -1						2488.49	303.04		
Piso 1	16	643.40		195.73	30.23	0.00	87.30	276.68	
Piso 2	20	725.64	25.74	148.59	0.00	0.00	13.54	287.88	
Piso 3	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54	157.42	
Piso 4	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 5	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 6	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 7	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 8	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 9	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 10	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 11	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 12	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 13	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 14	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 15	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 16	20	725.64		148.59	0.00	0.00	13.54		
Piso 17	10	366.54		73.24	0.00	0.00	5.55		
Piso 18	10	366.54		73.24	0.00	0.00	5.55		
TOTAL	338.00	12.276.08	25.74	2.572.08	30.23	2.488.49	609.84	721.98	

Fuente: Plano aprobado. Localización, cuadro de áreas, perfil vial. N 22201 ARQ-00-U

Con relación al Decreto 190 de 2004 y sus anexos reglamentarios en especial en el “**Anexo 4. Denominado “Cuadro anexo No 4 Exigencia general de estacionamientos por uso”** Modificado por el Artículo 256 del Decreto 469 de 2003. El cual se establece los siguientes aspectos:

“1) **Áreas generadoras de estacionamientos privados:** Se contabilizarán sobre las áreas administrativas. 2) **Áreas generadoras de estacionamientos de visitantes:** Se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. En los establecimientos Educativos, de Bienestar Social y Culturales de escalas zonal y vecinal **se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso,** tales como las aulas de clase en el Educativo, los salones comunales, en el de Bienestar Social, las salas de lectura y las áreas de exposiciones en el Cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los establecimientos educativos de escalas zonal y vecinal se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

		Privado	m2	m2	m2	m2
BIENESTAR SOCIAL	Metropolitana Urbana	Privado	1 x 60 m2			
		Visitantes	1x 200 m2	1 x 250 m2	1 x 350 m2	1 x 450 m2
	Zonal	Privado	1 x 60 m2			
		Visitantes	1 x 200 m2	1 x 250 m2	1 x 350 m2	1 x 450 m2
	Vecinal	Privado	1 x 60 m2			
		Visitantes	-----			
Metropolitana	Privado	1 x 200	1 x 300	1 x 500	1 x 700	

Fuente: Decreto 190 de 2004, Anexo 4. Denominado “*Cuadro anexo No 4 Exigencia general de estacionamientos por uso.*”

El “Anexo No. 4” del Decreto 190 de 2004 el cual regula la exigencia general de estacionamientos por uso indica lo siguiente:

Para el uso de Bienestar Social se establece que se deberá incluir estacionamientos privados por cada 60 m². Según el programa arquitectónico de la licencia de construcción fue aprobada un área aproximada de **17,43 m²** correspondiente al área administrativa, según la implantación en planos aprobados de licenciamiento.

En relación con los estacionamientos de bicicletas el anexo 4 establece lo siguiente:

Nota 1: “1. Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, cuyas dimensiones serán reglamentadas por el D.A.P.D., los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.”

Por lo anterior se concluye que las actuaciones de la Curaduría Urbana No. 3, en cuanto a lo exigido por la norma en cuanto al número de estacionamientos vehiculares y de bicicletas para el uso de equipamiento dotacional de bienestar social **SE AJUSTA** a lo establecido en la norma.

4.3 RESPECTO AL USO APROBADO.

Se es pertinente inicial indicando que mediante el Decreto Distrital 190 de 2004, la ciudad de Bogotá D.C., se concibieron los Planes Maestros como Instrumentos de Planeación siendo los estructurantes de primer nivel y con los cuales se implementaran políticas y estrategias a largo plazo para el distrito; estos mismos son los que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios **DOTACIONALES**, y en virtud del artículo 11 del mencionado decreto distrital, es un objetivo de la política de dotación de equipamientos, el mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través del fortalecimiento de la estructura urbana, la red de ciudades de la región, el centro y las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional.

Por consiguiente, el artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004 clasificó **los equipamientos de Bienestar Social dentro de los Equipamientos Colectivos**, y en el artículo 46 del mismo decreto se estableció como prioritaria, la formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, conllevando a la creación del Decreto 316 de 2006.

Ahora bien, la concepción de los equipamientos de bienestar social se desarrolla bajo las siguientes definiciones:

- **EQUIPAMIENTO PÚBLICO:** Espacio o edificación destinada a los servicios de carácter formativo, cultural, de salud, de bienestar social entre otros, con el objeto de prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.
- **ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL** Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

En el mismo sentido, los usos dotacionales hacen referencia al empleo de los suelos con destino al uso

público a la prestación de un servicio público (directamente por la administración o por particulares). Entre los usos dotacionales encontramos los servicios educativos, culturales, de salud, religiosos, deportivos y recreacionales, **de bienestar social**, de administración pública y urbanos básicos.

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

En línea con lo anterior en el anexo 2 cuadro indicativo de clasificación de usos de suelo indica:

1.4 BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL	Zonas Empresariales Zonas de Equipamiento Colectivo Zonas de comercio Cualificado Zonas de comercio aglomerado Áreas Industriales Áreas residenciales Área Urbana Integral Área de actividad central	
----------------------	---	---------	---	--

Cuadro Anexo No. 2 – Decreto Distrital 190 de 2004

Fuente: Cuadro anexo No 2 Decreto 190 de 2004.

Así también, el artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004 clasificó los equipamientos de Bienestar Social, dentro de los equipamientos colectivos de la siguiente forma:

“Artículo 343. Área de Actividad Dotacional.

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
DOTACIONAL	Equipamientos colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones:
		Educativas
		Culturales
		De salud



		<i>De bienestar social</i>
		<i>De culto</i>

(Artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004)

En línea con lo anterior, la administración distrital en procura de determinar las directrices de formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social emitió el Decreto 316 de 2006, el cual dispone el Artículo 19 la clasificación de los mismos

“Tipificación de equipamientos. Para efectos de adecuación de equipamiento existente o construcción de nuevos equipamientos, las unidades requeridas para la provisión de los servicios se caracterizan en los siguientes tipos:

Tipo	Función	Escala	Relación
Unidades de Protección Integral	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana y Metropolitana	Centralidades
Centros de Desarrollo Comunitario	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social. Fomentar la participación ciudadana	Urbana y Zonal	Nodos con servicios complementarios y asociativos
Centros de Desarrollo Infantil	Atención a niños y niñas con enfoque de prevención	Vecinal	Nodo barrial con servicios Complementarios
Centro de Servicios Bienestar	Atención con enfoque de prevención de Crear y consolidar capital social Usos flexibles de los espacios	Vecinal	Nodo barrial con servicios asociativos

(Artículo 19 del Decreto Distrital 360 de 2006)

Como también dispuso en el artículo 20 dispone la determinación por escala de la escala



Tipo	Equipamiento	Función	Escala
Unidades de protección integral	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes con medidas de protección legal	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a niños, niñas habitantes de calle, jóvenes en riesgo (pandilleros o trapevistas)	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención para adultos habitantes de calle	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas mayores en abandono o víctimas del maltrato	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a la mujer y la niñez violentada sexual, física o psicológicamente	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas con discapacidad física y mental moderada y grave	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
Centros de desarrollo comunitario	CDC zonal	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala intermedia. Fomentar la participación ciudadana	Zonal
	CDC urbano	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala urbana. Fomentar la participación ciudadana	Urbana
Centros de desarrollo infantil	Jardín infantil	Educación para la primera infancia	Vecinal
	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	Atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de vinculación laboral	Urbana
	Centros de atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Zonal
Centro de servicios de bienestar	CSE	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social en el nivel barrial Uso flexible de los espacios	Vecinal

(Artículo 20 del Decreto Distrital 360 de 2006)

En concordancia con lo anterior, mediante el artículo 234 Decreto 316 de 2006 define las características de las escalas (metropolitana, urbana, zonal y vecinal).

“Artículo 234. Escala de los Equipamientos (artículo 221 del Decreto 619 de 2000).

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo con su cubrimiento en las siguientes escalas:

*“1. **Metropolitana:** comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios a todo el Distrito Capital y a la región y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.*

*2. **Urbana:** Comprende los equipamientos que, por su magnitud, utilización, grado de especialización,*

preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística a un amplio territorio de la ciudad y generan alto impacto urbano y social.

3. Zonal: *Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios.*

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

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

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

“El DTS del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en las páginas 95 a 97, define los equipamientos Centros de Servicios de Bienestar – CBS de la siguiente manera:

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

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

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

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

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, **SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD (...)***

En consecuencia, dentro del documento Técnico de Soporte del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en el numeral 6.12.2, establece los servicios que pueden estar contenidos en los Centros de Servicio de Bienestar.

Tabla 6-26 Centros de Servicio de Bienestar CSB

Centros de Servicio de Bienestar CSB		Denominación actual	Institución Responsable
Según <u>El PMESBS</u>			
1	CSB	Hogar Amigo, Hogar Sustituto	ICBF
		Casas de Adopción	ICBF
		Centro de reeducación para menores infractores de la ley penal	ICBF
	De protección	Casa refugio para víctimas de la violencia intrafamiliar	DABS
	De gestión comunitaria	Residencia de ancianos	DABS
		Proyectos Especiales	IDIPRON
	De atención Psicosocial	Hogares Comunitarios. (madres comunitarias)	ICBF
	Consumo SPA, Madres gestantes y gestación temprana, entre otros.	Comedores comunitarios	ICBF, DABS, IDIPRON
		Clubes de jóvenes y ancianos	
	De atención transitoria al habitante de calle	CACMA	DABS
		Comunidad Terapéutica El Camino	DABS
		Centro de Atención Transitoria	DABS
		Brigadas de Atención Calle (en unidades móviles)	DABS

Fuente: Tabla 6-26 Centros de Servicio de Bienestar CBS. Anexo 2, Decreto 316 de 2006

Y para finalizar en el anexo No 02 del decreto 316 de 2006 determina el **PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**, que debe cumplir los Centros de Servicios de Bienestar:

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Área Administrativa	Oficina de administración, depósito general de material didáctico
Área de servicios Especializados	Consultorio de atención psicosocial
Área Servicios	Aula Múltiple, Cocina, Despensa General, Batería de baño empleados, Batería de baño con duchas.

- **AREA ADMINISTRATIVA:** oficina de administración, baño de oficina depósito general de material didáctico.
- **AREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS:** consultorio de atención psicosocial
- **AREA DE SERVICIOS:** aula múltiple, comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas.

En consecuencia, los equipamientos de bienestar social deben cumplir un programa arquitectónico y así mismo deben estar definidos, de acuerdo con el impacto que tendrá en la ciudad, esto definido por las escalas determinadas en el Decreto 316 de 2006.

Debido a lo anterior, la secretaria técnica de la Comisión de Veeduría de las Curaduría Urbanas de Bogotá mediante el oficio 2-2023-58980 solicitó concepto a la Secretaria Distrital de Planeación con el fin de poder determinar que el objeto y características del equipamiento de bienestar social se cumpliera en las licencias objeto de estudio.

Se recibió respuesta el día 28 de septiembre de 2023 con el radicado 2-2023-107029 por medio de la cual se conceptuó de la siguiente forma:

“Ahora es de aclarar, lo siguiente: Los HOGARES GERIATRICO O VIVIENDA, RESIDENCIA PARA TERCERA EDAD”; no está comprendido específicamente dentro de la clasificación de equipamientos citada. No obstante, el Decreto Distrital 316 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, considera en su Documento Técnico de Soporte, que la atención para el adulto mayor debe ser un servicio integral, más allá de la sola residencia dispuesta en un equipamiento, de acuerdo a lo siguiente:

La atención para el adulto mayor se presta en dos tipos de equipamientos:

“(…) mediante la atención y protección integral permanente, en los Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor. La atención integral incluye servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano.

La diferencia básica entre estas dos modalidades radica en que los albergues, como su nombre lo indica, disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención de carácter permanente, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales. (...)”

De acuerdo con lo anterior, si se presta la atención integral permanente lo cual “(…) disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (...)” correspondería a una Unidad

de Protección Integral “Centros de atención a personas mayores en abandono” de escala Urbana, según la clasificación de equipamientos mencionada en el artículo 20.

En contraste, cuando se analizan los servicios que atienden a una población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), específicamente en el contexto del artículo 20 del "Plan Maestro", titulado "Clasificación de los Equipamientos", se observa que estos servicios pueden ser categorizados como "Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal", tal como se detalla en la tabla 6-26 que define los "Centros de Servicios de Bienestar".

Es importante destacar que, si un centro proporciona una gama completa de servicios que abarcan además de vivienda, atención médica, actividades recreativas, entre otros, se clasificaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", específicamente una "Unidad de Protección Integral (UPI)" de escala urbana. No obstante, si su función se limita únicamente a la residencia de adultos mayores, se catalogaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", con la denominación de "Centro de Servicios de Bienestar de escala vecinal".

En lo que respecta a la vivienda o los hogares destinados a jóvenes, se debe señalar que la tabla 6-26 que describe los "Centros de Servicios de Bienestar" no contempla esta actividad como una opción permitida. Esta actividad se caracteriza por su enfoque en la prevención y su papel como un punto de encuentro para la prestación de servicios sociales, tanto en términos educativos como de asesoramiento social. Su finalidad principal es facilitar la interacción de grupos y actuar como un lugar de acceso continuo a la comunidad, brindando así la posibilidad de derivar a las personas hacia otros servicios proporcionados por entidades de bienestar social. No obstante, estos centros no ofrecen alojamiento tanto durante el día como la noche, ni proporcionan atención integral a las actividades cotidianas.

De acuerdo con lo dispuesto en el concepto emitido por la Secretaria Distrital de Planeación, podemos concluir lo siguiente:

Existen dos tipos de equipamientos para la atención de adultos mayores

- a) Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano), correspondería a una Unidad de Protección Integral – UPI.
- b) Atención a la población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), estos se categorizan como "Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal.

De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar que existe una carga urbanística implícita para cada una de los equipamientos para adulto mayor anteriormente mencionados, en este caso cuando se trate de UPI, deberá preponderar por garantizar que existan áreas especializadas de servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, **medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción**, transporte y actividades de desarrollo humano y de servicios generales, por lo cual quien construya y pretenda enajenar debe garantizar estos servicios.

Por lo contrario, los que son entendidos como Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal, deben cumplir como mínimo con el programa arquitectónico dispuesto en el anexo No 02 del Decreto 316 de 2006

Sin embargo, es determinante aclarar, que en los casos en los cuales se emita una licencia con uso de bienestar social, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 316 de 2006, el cumplimiento de la misma es obligación para quien la solicite, toda vez que utilizar el uso en forma inadecuado, recaerá en una infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

“(…)

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.(…)

11. Contravenir los usos específicos del suelo.”

Infracción que debe ser revisada por la autoridad competente para tal función de control urbano, la cual recae en las Alcaldías Locales y sus inspecciones de policía, en tal sentido, se es pertinente poner en conocimiento las situaciones en las cuales se hubiere solicitado una licencia de construcción de un equipamiento de bienestar social y sea utilizado para otro fin

Por otro lado, es necesario poner en conocimiento de tales situaciones ante la Super Intendencia de Industria y comercio, toda vez que dicha entidad tiene a su cargo la obligación de la protección al consumidor de acuerdo con la Ley 1480 de 2011, que se vea engañado en su buena fe al comprar un inmueble con un uso específico siendo promocionado y vendido para otro diferente.

Así las cosas y de acuerdo con lo que se aprobó en la Licencia de Construcción mediante Acto Administrativo **MLC No 11001-3-23-2082**, ejecutoriada de fecha 23 de noviembre 2023.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		FECHA DE RADICACIÓN	1
Acto Administrativo No. 11001-3-23-2082 11001-2-23-0660		12-abr.-2023	
Expedida: 24-ene-2023 - Ejecutoriada: 21-mar-2023 - Vigencia: 21-mar-2026		FECHA DE RDF	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 NOV 2023		12-abr.-2023	
FECHA DE EJECUTORIA: 23 NOV 2023		CATEGORÍA: III	
La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones: Decreto Distrital 0056 de 2023 RESUELVE Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 69 F 22 11 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0076YNDM Matriculada(s) Inmobiliaria(s) 050001209617, Número de Manzana Catastral 023 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística ÚNICA del Loto Urbanístico ÚNICO correspondiente a la Urbanización CIUDAD SALTRE OCCIDENTAL (Localidad Fontibón). PARA PERMITIR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO CENTRIK TOWN SALTRE, LA CUAL CONSISTE EN EL PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO GENERAL ARQUITECTÓNICO POR ETAPAS Y LA AMPLIACIÓN DE LA ETAPA 1 LA CUAL SE DESARROLLA EN 2 TORRES (1 Y 2) DE 18 PISOS Y 1 SÓTANO PARA 338 UNIDADES DE USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL, CENTRO DE BIENESTAR, RESIDENCIAS Y 1 EDIFICACIÓN DE 3 PISOS PARA SERVICIOS COMUNALES, CON 164 CUPOS DE PARQUEO PRIVADOS Y 45 CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES QUE INCLUYEN 2 CUPOS CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, 28 CUPOS PARA BICICLETAS Y 64 CUPOS PARA MOTOS. Titular(es): CONINSA RAMON H S A. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO WAKU WAKU con NIT 890911431-1 (Representante Legal: MARIN RAMIREZ GUILLERMO ANIBAL con CC. 75068996). Constructor responsable: MUNAR MONSALVE RAFAEL ALBERTO con CC 10249238 Mar: 17202-06073 CLD. Características básicas: 1. MARCO NORMATIVO			

Fuente: Modificación de Licencia de Construcción vigente MLC No 11001-3-23-2082.

En precisión el referido Acto Administrativo resuelve:

“Otorgar MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 69 F 22-11 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0076YNDM, Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050C01209617. Numero de Manzana Catastral 002, Manzana Urbanística UNICA del Lote Urbanístico UNICO, correspondiente a la Urbanización CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL (Localidad Fontibón), PARA PERMITIR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO CENTRIK TOWN SALITRE, LA CUAL CONSISTE EN EL PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO GENERAL ARQUITECTONICO POR ETAPAS Y LA AMPLIACION DE LA ETAPA 1, LA CUAL SE DESARROLLA EN 2 TORRES (1 Y 2) DE 18 PISOS Y 1 UN SOTANO PARA 338 UNIDADES DE USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL (CENTRO DE BIENESTAR-RESIDENCIAS) Y 1 EDIFICACION DE 3 PISOS PARA SERVICIOS COMUNALES CON 184 CUPOS DE PARQUEO PRIVADOS Y 45 CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES QUE INCLUYEN 2 CUPOS CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, 28 CUPOS PARA BICICLETAS Y 64 CUPOS PARA MOTOS, (...)”

Una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 110, ciudad salitre occidental, se evidencio que el predio se encuentra ubicado en la siguiente localización urbanística:



Fuente: Plancha usos permitidos 1 de 2 UPZ 110 – Decreto 326- 2004

- SECTOR NORMATIVO: 4
- TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES
- USO: DOTACIONAL, SERVICIOS URBANOS BÁSICOS



Por lo anterior, es posible concluir que el **USO** aprobado para el proyecto denominado “Centrik Town Salitre” se ajusta a la norma urbanística aplicable al momento de solicitud, toda vez que se encontraba permitido desarrollar un Proyecto de Equipamiento Dotacional, de Bienestar social en escala Vecinal.

CUADRO DE ÁREAS TOTALES ETAPA 1				
ÁREA NETA URBANIZABLE LOTE 1				8.514,51
ÁREA UTIL LOTE 1				8.514,51
ÁREA ETAPA 1				5.126,45
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA [VIVIENDA + SALÓN COMUNAL+FF]				18.668,17
ÁREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO				1294,13
ÁREA LIBRE PRIMER PISO				3.922,32
INDICES DOTACIONAL	NORMA		PROYECTO	
	INDICE	M2	INDICE	M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,50	99.807,79	1,50	12.740,41
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,60	5.109,71	0,14	1.204,13
	INDICE	M2	INDICE	M2
ÁREA NETA				0,00
ÁREA UTIL				0,00

Fuente: Plano aprobado. Localización, cuadro de áreas, perfil vial. N 22201 ARQ-00-U

Es pertinente indicar que el Acto Administrativo de licencia de Construcción, en la modalidad de modificación **MLC 11001-3-23-2082**, en su contexto resolutivo menciona que se aprueban 338 UNIDADES DE USO DOTACIONAL, EQUIPAMIENTO COLECTIVO, BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL. (CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR-RESIDENCIAS) y el cuadro de áreas aprobado, según el Plano arquitectónico No 22201 ARQ-00-U, se menciona que se aprueba un área de construcción de 18.668,17 m2 correspondiente a vivienda, salón comunal y puntos fijos

Así las cosas, las actuaciones de la Curaduría Urbana No 3. Arquitecta Juana Sanz Montaña, **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud, toda vez que lo aprobado en la licencia de construcción **MLC 11001-3-23-2082**, no concuerda ni corresponde con los usos indicados dentro de la configuración arquitectónica del proyecto y las áreas indicadas.

5.4 Análisis Normativos Aplicables.

Es preciso recordar que el artículo 7 del Decreto Distrital 120 de 2018, define la edificabilidad de los usos dotacionales de la siguiente forma.

“Artículo 7º.- Edificabilidad en usos dotacionales. La edificabilidad para los Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos se regirá por lo establecido en los respectivos Planes Maestros, de conformidad con el numeral 1 del artículo 372 del Decreto Distrital 190 de 2004. Cuando se trate de predios urbanizados, incluidas las zonas de cesión, cuya edificabilidad sea inferior a la establecida en el correspondiente Plan Maestro, la edificabilidad será la definida por el respectivo Plan Maestro.”

“Cuando los Planes Maestros no definan la edificabilidad para los usos dotacionales, ésta será la determinada por los instrumentos de planeamiento específicos establecidos por el POT. En caso de no haber disposición aplicable, ni instrumento exigible, las normas serán las del sector o subsector normativo donde se localiza el predio, según corresponda. Cuando no se pueda determinar la edificabilidad con las condiciones mencionadas, o se encuentre en sectores con tratamiento de consolidación urbanística sin ficha normativa adoptada, aplicarán las normas establecidas en el siguiente cuadro, complementadas con las disposiciones del Decreto 080 de 2016 o las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan”.

Índice Máximo de Ocupación (sobre área útil)	0.60
Índice Máximo de Construcción (sobre área útil)	3.50
Altura Máxima Permitida	(De la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, y demás normas volumétricas)
Tipología Edificatoria	Aislada. Nota 1
Dimensión de Antejardín	Según plano urbanístico con la norma que lo adoptó. Nota 2
<p>Nota 1. En los casos que la tipología edificatoria del sector sea continua, la edificación deberá empatarse con las edificaciones colindantes para evitar la generación de culatas y, por lo tanto, el índice de ocupación será resultante.</p> <p>Nota 2. De no estar definida la dimensión del antejardín, esta será de 3,5 mts sobre vías locales y 5.0 mts sobre vías de la malla vial arterial.</p>	

De la misma manera el Artículo 3° del Decreto 120 de 2018 define:

“**Fichas Reglamentarias del Uso Dotacional.** Con el fin de armonizar las fichas adoptadas por las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ- con los Planes Maestros de Equipamientos, Movilidad y Servicios Públicos, se incorporan como parte integral del presente Decreto los siguientes cuadros anexos”

3.1. Cuadro Anexo 1: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según área de actividad.

3.2. Cuadro Anexo 1A: Ficha Reglamentaria de usos dotacionales permitidos y localización según el área de actividad.”

En línea con lo anterior, el Parágrafo 3, del Artículo 3, Define. “En los sectores que no cuente con la Unidad de Planeamiento Zonal reglamentada, los usos dotacionales permitidos serán los establecidos en los cuadros en los cuadros anexos del presente Decreto”

CUADRO ANEXO 1. FICHA REGLAMENTARIA DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREA DE ACTIVIDAD

ÁREA DE ACTIVIDAD			RESIDENCIAL				INDUSTRIAL	DOTACIONAL			LOCALIZACIÓN			
USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	RESIDENCIAL MIXTA		RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y RECREACIÓN		RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMÍA DE LA FUERZA	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y RESERVADOS		SERVICIOS URBANOS BÁSICOS		
			ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONA LIMITADA DE COMERCIO Y RECREACIÓN	ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA	ZONA LIMITADA DE COMERCIO Y RECREACIÓN								
COMERCIO COLECTIVO	EDUCATIVO PLANTAS ESCOLARES DE COMERCIO COLECTIVO, Centros de uso de áreas de recreación, Centros de uso de áreas de recreación.	METROPOLITANA	Centros de educación superior, Centros de educación superior.					C	R		P	P	R	Cuadrantes No. 1007 y 1008 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C. (Decreto 101 de 2018)
		URBANA	Centros de educación superior, Centros de educación superior.					R	R	R	P	P	R	
		URBANA	Centros de educación superior, Centros de educación superior.					R	R	R	P	P	R	
		URBANA	Centros de educación superior, Centros de educación superior.					R	R	R	P	P	R	
		URBANA	Centros de educación superior, Centros de educación superior.					R	R	R	P	P	R	
		URBANA	Centros de educación superior, Centros de educación superior.					R	R	R	P	P	R	
	CULTURAL PLANTAS CULTURALES DE COMERCIO COLECTIVO, Centros de uso de áreas de recreación, Centros de uso de áreas de recreación.	METROPOLITANA	Centros de cultura, Centros de cultura.						R	R	P	P	R	Cuadrantes No. 1007 y 1008 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C. (Decreto 101 de 2018)
		URBANA	Centros de cultura, Centros de cultura.					R	R	P	P	R		
		URBANA	Centros de cultura, Centros de cultura.					R	R	P	P	R		
		URBANA	Centros de cultura, Centros de cultura.					R	R	P	P	R		
		URBANA	Centros de cultura, Centros de cultura.					R	R	P	P	R		
		URBANA	Centros de cultura, Centros de cultura.					R	R	P	P	R		
SALUD PLANTAS DE SALUD DE COMERCIO COLECTIVO, Centros de uso de áreas de recreación, Centros de uso de áreas de recreación.	METROPOLITANA	Centros de salud, Centros de salud.						R	R	P	P	R	Cuadrantes No. 1007 y 1008 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C. (Decreto 101 de 2018)	
	URBANA	Centros de salud, Centros de salud.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de salud, Centros de salud.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de salud, Centros de salud.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de salud, Centros de salud.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de salud, Centros de salud.					R	R	P	P	R			
BIENESTAR SOCIAL PLANTAS DE BIENESTAR SOCIAL DE COMERCIO COLECTIVO, Centros de uso de áreas de recreación, Centros de uso de áreas de recreación.	METROPOLITANA	Centros de bienestar social, Centros de bienestar social.						R	R	P	P	R	Cuadrantes No. 1007 y 1008 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C. (Decreto 101 de 2018)	
	URBANA	Centros de bienestar social, Centros de bienestar social.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de bienestar social, Centros de bienestar social.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de bienestar social, Centros de bienestar social.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de bienestar social, Centros de bienestar social.					R	R	P	P	R			
	URBANA	Centros de bienestar social, Centros de bienestar social.					R	R	P	P	R			

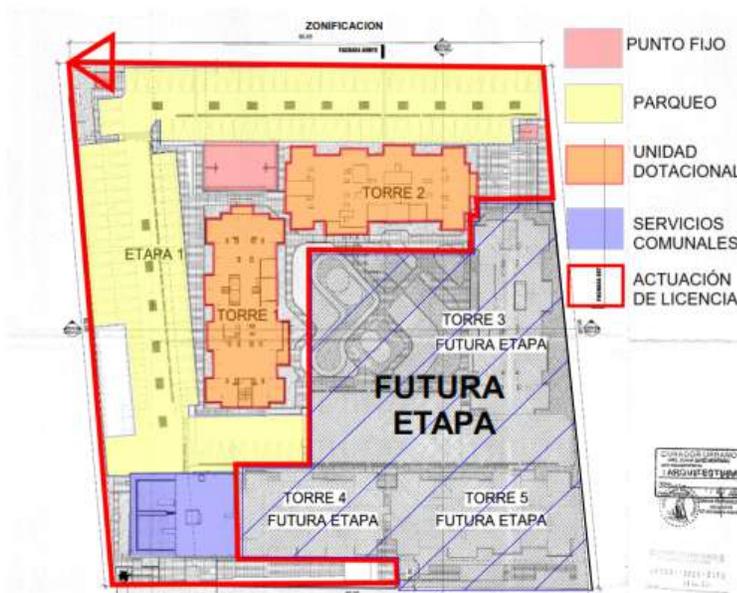
Fuente: Decreto 120 de 2018, Cuadro Anexo 1.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

La Curaduría Urbana No 3, mediante acto administrativo No 11001-3-23-2082, con fecha de expedición del 17 de noviembre 2023 y ejecutoriado con fecha del 23 de noviembre de 2023, aprobó Licencia de Construcción bajo la modalidad de Modificación licencia (vigente) de construcción, proyecto denominado “Centrik Town Salitre”, el cual consta de un planteamiento general arquitectónico por etapas y la ampliación de la etapa 1, la cual se desarrollará en

- Dos torres No 1 y No 2 de 18 pisos.
- Un sótano.
- 338 unidades de uso dotacional de bienestar social de escala vecinal. (Centro de bienestar-Residencias).
- Una (01) edificación de tres (03) pisos para servicios comunales.
- 184 cupos de parqueo privados y 45 cupos de parqueo para visitantes que incluyen dos (02) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida,
- 28 cupos para bicicletas y 64 cupos para motos.

• Gráfico De Implantación:



Fuente: Plano arq-cu-00 – aprobado en la LC 11001-3-23-2082.

5.1 NÁLISIS DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE LICENCIAMIENTO.

Al revisar el proyecto arquitectónico aprobado mediante la Modificación Licencia de Construcción Vigente MLC No 11001-3-23-2082, se puede observar lo siguiente:

NORMATIVIDAD APLICADA Decreto Distrital 316 de 2006		SEGÚN LICENCIA No 11001-3-23-2082,	
AREA ADMINSTRATIVA	Oficina de administración, baño de oficina, deposito general de material didáctico	AREA ADMINISTRATIVA	Gimnasio, cocineta, Lobby, punto fijo (casilleros, cuarto de basuras, ascensor, T.G.A, Deposito, baño PMR).
ÁREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Consultorio de atención psicosocial	ÁREA SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Consultorio psicosocial, salón múltiple, área comedor empleados, terraza. Cocineta.



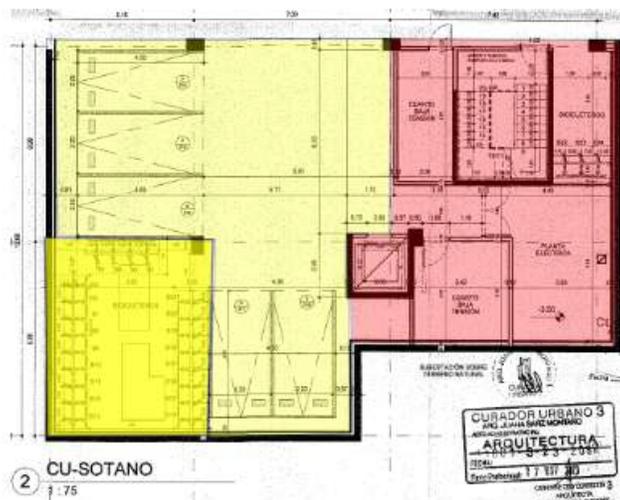
ÁREA SERVICIOS	Aula Múltiple Comedor, Cocina, Dispensa General, Batería de Baño Empleadas-os, Batería de Baños con Duchas	AREA SERVICIO COMUNITARIO	Salón multifuncional, sala de juegos, oratorio, oficina, /comedor, cocina, dispensa, Unidades de servicios (Baños, duchas) Lavandería comunal,
-----------------------	--	--------------------------------------	---

De acuerdo con los planos arquitectónicos aprobados, es posible evidenciar que el programa al cual hace referencia el plan maestro para los Centros de bienestar Social se cumple de la siguiente manera:

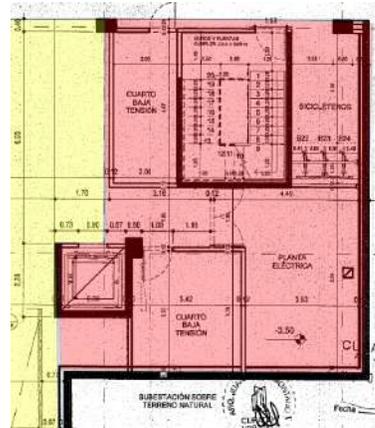
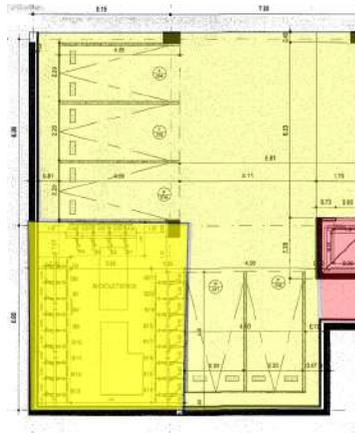
A) Centro de Servicios Comunes

El diseño arquitectónico tiene una edificación de 3 pisos para servicios comunales, que lo constituyen estos espacios y áreas.

- **Sótano - Centro De Servicios Comunes.**



Fuente: Plano sotano general.

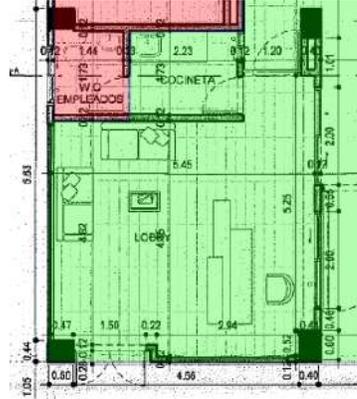


Fuente: Bicicleros y area de estacionamiento Fuente: Punto fijo.
Fuente: Plano planta 1 sótano 22201 ARQ 21,22,23,24.

NIVELES	DESCRIPCION
SOTANO	Parqueos para residentes, deposito general puntos fijos escaleras, 1 punto fijo ascensor, cuarto de basuras, cuarto de alta tensión, cuarto planta eléctrica, módulos bicicleteros.

- **Primer Piso - Centro De Servicios Comunales.**





Fuente Plano planta piso 1 sótano 22201 ARQ 21,22,23,24

NIVELES	DESCRIPCION
PRIMER PISO	Gimnasio, vertieres y casilleros, punto fijo ascensor, puntos fijos de escaleras, depósito, baño para discapacitados, subestación.

- Segundo Piso - Centro De Servicios Comunales.



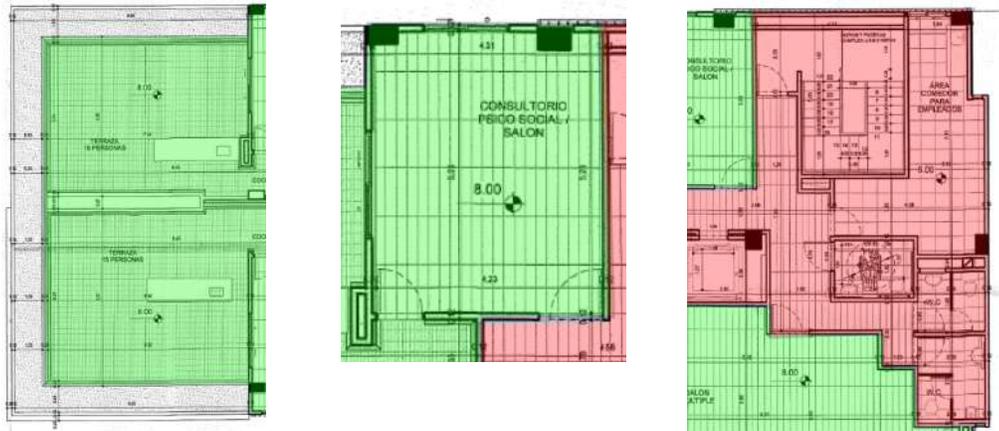
Detalle del área administrativa

Fuente Plano planta piso 2 22201 ARQ 21,22, 23,24

NIVELES	DESCRIPCION
SEGUNDO PISO	Salón multifuncional, café, sala de juegos, oratorio, puntos fijos escaleras, punto fijo ascensor, duchas para hombres, duchas para mujeres, baño para discapacitados, lavandería.

- Tercer Piso – Centro De Servicios Comunes.

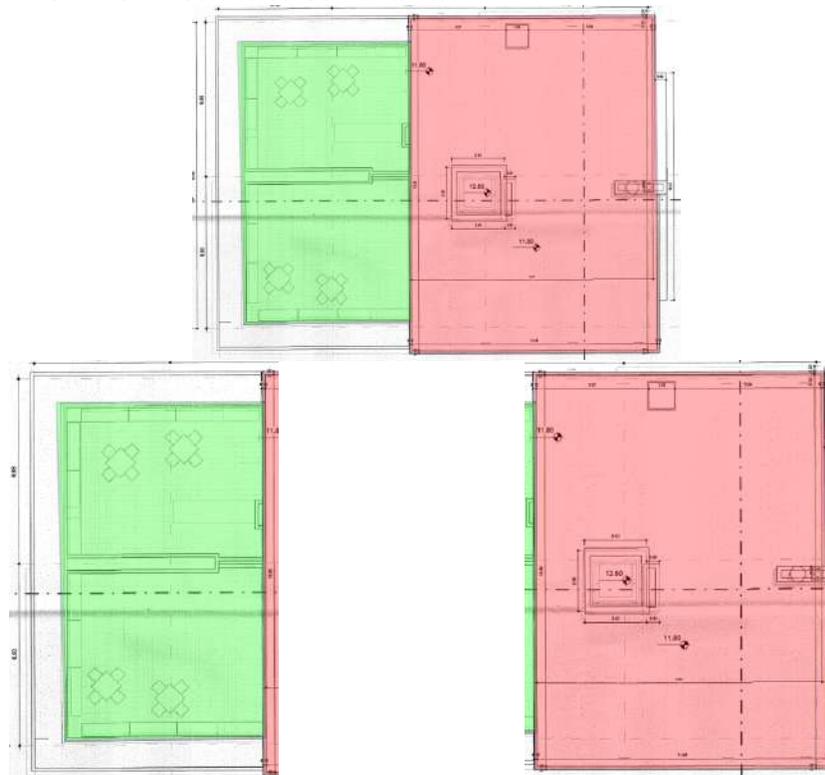




Fuente Plano planta piso 3 22201 ARQ 21,22,23,24

NIVELES	DESCRIPCION
TERCER PISO	Comedor, cocina, despensa, baños hombres, baños mujeres, baños empleados mujeres, baños empleados hombres, 2 punto fijo escaleras, 1 punto fijo ascensor, taller de arte, deposito.

• **Cubierta – Centro De Servicios Comunes.**



Fuente Plano planta CUBIERTA sótano 22201 ARQ 21,22,23,24

NIVELES	DESCRIPCION
---------	-------------

. CUBIERTA	Terraza, área de cubierta no transitable.
------------	---

Todos estos espacios están cumpliendo según lo estipulado en el plan maestro de Bienestar Social y están focalizados en cada una de las plantas.

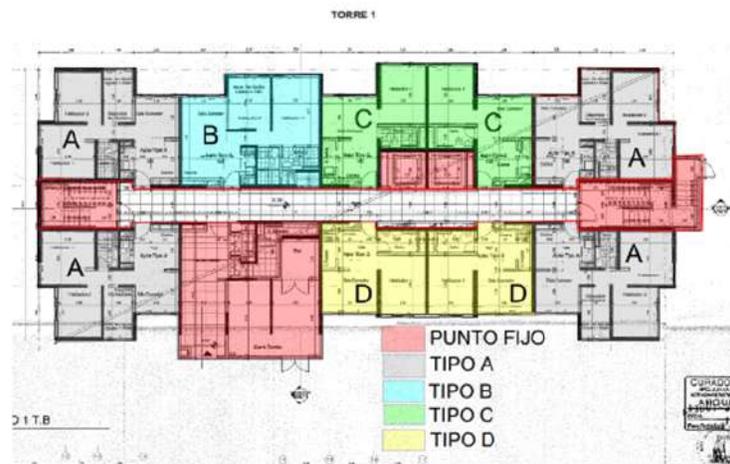
B) Proyecto Arquitectónico

De acuerdo con el proyecto arquitectónico, se evidencia que las Etapas y la Ampliación de la Etapa 1, la cual se desarrolla en dos (02) Torres (1 Y 2) de 18 Pisos y un (01) Sótano para 338 Unidades de Uso Dotacional de Bienestar Social de Escala Vecinal (Centro De Bienestar- Residencias), se puede evidenciar lo siguiente:

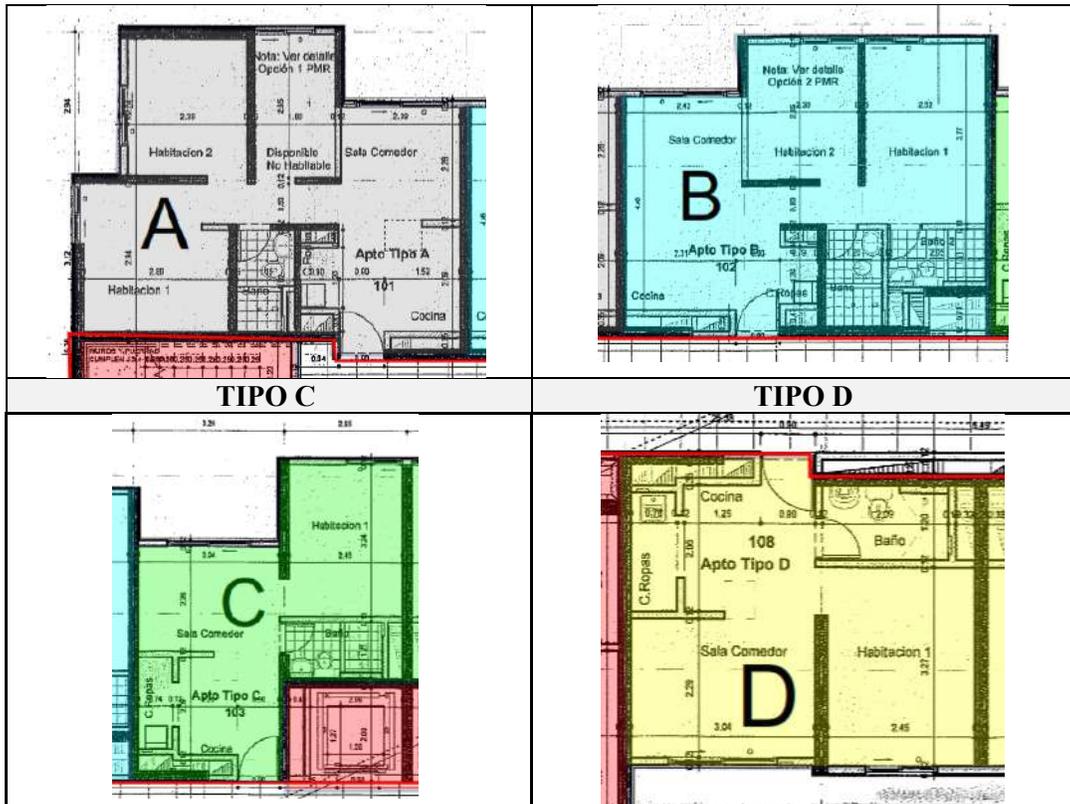
- **Primer Piso:** De acuerdo con la Licencia de Construcción aprobada un primer piso conformado por las siguientes áreas:

		ETAPA 1						
NIVEL	APTO TIPO	COMPOSICION	TORRE 1	TORRE 2	TOTAL	CANTIDAD	TOTAL M2	
PRIMER PISO	A	Habitacion1, Habitacion2, Baño, Salon-Comedor, Cocina, Habitacion opcion1 PMR	4	4	8	18	643,40	
	B	Habitacion1, Habitacion2, Sala comedor, Baño1, Baño 2, Cocina, C Ropas,	1	1	2			
	C	Habitacion1, Sala-comedor, C Ropas, Baño, Cocina.	2	2	4			
	D	Habitacion1, Sala comedor, C Ropas, Cocina, Baño	2	2	4			
	Punto fijo	Hall de acceso, Cuarto aseo, Cuarto tecnico, Rtel, Cuarto basuras.	1	2	0			

Fuente; Datos de verificación de áreas. Plano aprobado. Localización, cuadro de áreas, perfil vial. N 22201 ARQ-00-U



TIPO A	TIPO B
---------------	---------------

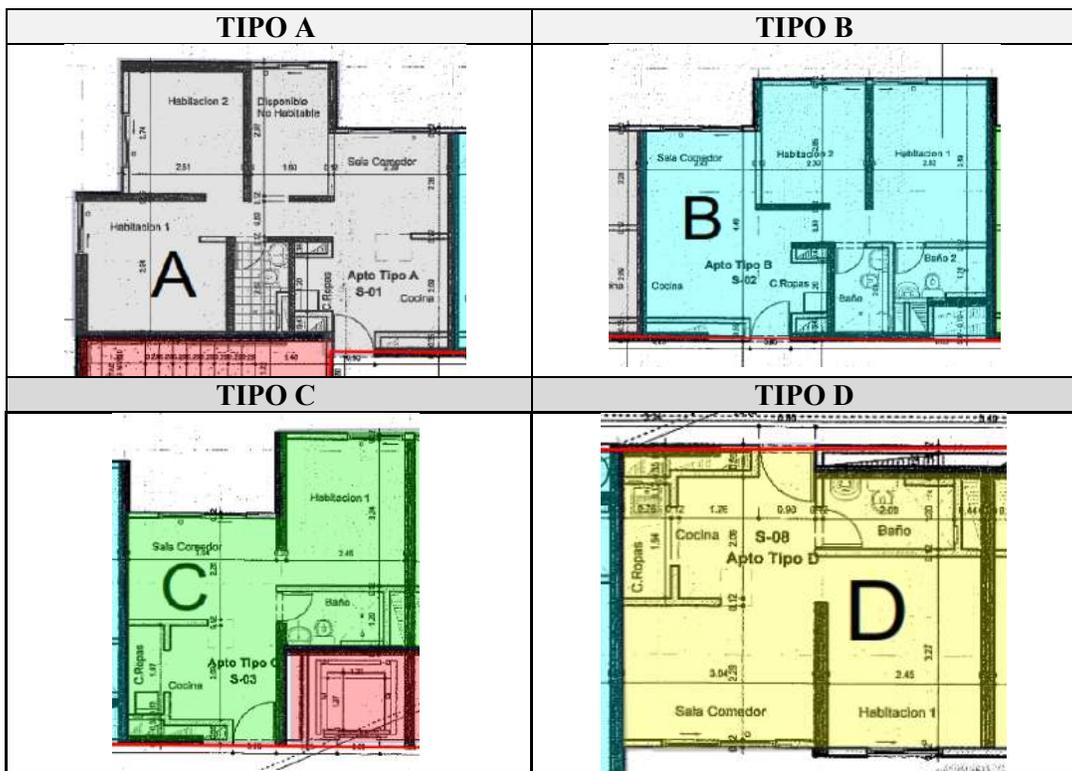


Fuente: Plano aprobado. Planta primer piso 22201 ARQ 01

- **Segundo Piso:** De acuerdo con la Licencia de Construcción aprobado un segundo piso conformado por las siguientes áreas:

ETAPA 1							
NIVEL	AP TO TIPO	COMPOSICION	TORRE 1	TORRE 2	TOTAL	CANTIDAD	TOTAL M2
SEGUNDO PISO	A	Habitacion1, Habitacion2, Baño, Salon-Comedor, Cocina, Habitacion opcion1 PMR	4	4	8	20	726,64
	B	Habitacion1, Habitacion2, Sala.comedor, Baño1, Baño 2, Cocina, C Ropas,	2	2	4		
	C	Habitacion1, Sala-comedor, C Ropas, Baño, Cocina.	2	2	4		
	D	Habitacion1, Sala.comedor, C Ropas, Cocina, Baño	2	2	4		

Fuente; Datos de verificación de áreas. Plano aprobado. Localización, cuadro de áreas, perfil vial. N 22201 ARQ-00-U



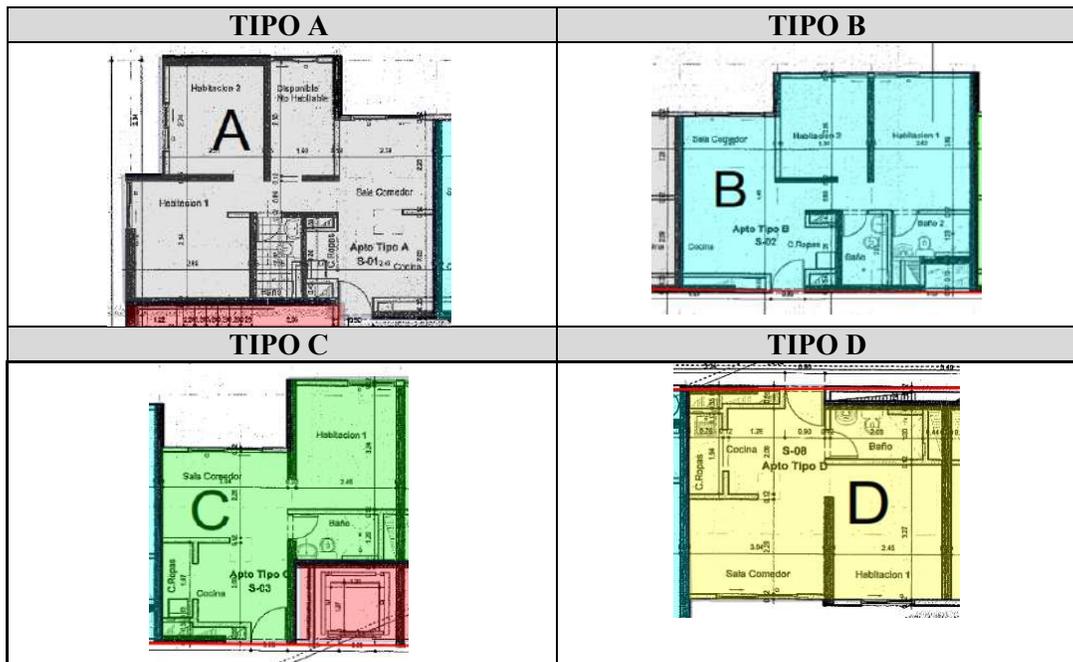
Fuente: Plano aprobado. Planta primer piso 22201 ARQ 02

- **Tercer Piso:** De acuerdo con la Licencia de Construcción aprobado se evidencia la construcción de piso tipo conformado por 14 pisos, con las siguientes áreas.



ETAPA 1							
NIVEL	APTO TIPO	COMPOSICION	TORRE 1	TORRE 2	TOTAL	CANT	TOTAL M2
PISO TIPO X 14 PISOS	A	Habitacion1, Habitacion2, Baño, Salon- Comedor, Cocina, Habitacion opcion1 PMR	4	4	8	280	10172,96
	B	Habitacion1, Habitacion2, Sala.comedor, Baño1, Baño 2, Cocina, C Ropas,	2	2	4		
	C	Habitacion1, Sala- comedor, C Ropas, Baño, Cocina.	2	2	4		
	D	Habitacion1, Sala.comedor, C Ropas, Cocina, Baño	2	2	4		
PISO 17						10	366,54
PISO 18						10	366,54
NUMERO DE APARTAMENTOS APROBADOS SEGÚN CUADRO DE AREAS						338	
AREA TOTAL DE APARTAMENTOS VENDIBLES SEGÚN CUADRO DE AREAS DEL PLANO 22201 ARQ00 U							12276,08

Fuente; Datos de verificación de áreas. Plano aprobado. Localización, cuadro de áreas, perfil vial. N 22201 ARQ-00-U



Fuente: Plano aprobado. Planta primer piso 22201 ARQ 03.

No obstante, como se evidencia en las imágenes y planos anteriores, para la **EDIFICACIÓN DE LAS DOS TORRES 1 Y 2 DE 18 PISOS** se encuentran aprobadas **338 unidades de Servicios de Bienestar-Social**, con diferente configuración arquitectónica, focalizadas a brindar espacios de residencia. Sin embargo, estas sobrepasan la cantidad de unidades de bienestar social permitidas según con lo indicado en el Decreto 316 de 2006. Y adicional a esto, según el Decreto 190 de 2004, el cuadro anexo no. 2 “Cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo”, se establece lo siguiente:



1.4). BIENESTAR SOCIAL (Continuación)			en: Sectores .C,F,G,J,L,M,N,O. P,S Sectores B,E,T,U,V (6) Núcleos Fundacionales (6) Áreas Urbanas Integrales
	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL	Zonas Empresariales. Zonas de Equipamiento Colectivo. Zonas de comercio Cualificado. Zonas de comercio aglomerado. Áreas Industriales. Áreas residenciales

Decreto 190 de 2004, Anexo 2 – Indicativo de clasificación de usos del suelo

Ahora bien, conforme lo indicado en el Cuadro Anexo 2, del Decreto Distrital 190 de 2004, las residencias para la tercera edad que hacen parte del uso dotacional Bienestar Social de escala vecinal se permita hasta 20 personas, por otro lado, según el concepto de la Secretaría Distrital de Planeación 2-2023-107029 del 28 de septiembre de 2023:

“Es importante destacar que, si un centro proporciona una gama completa de servicios que abarcan además de vivienda, atención médica, actividades recreativas, entre otros, se clasificaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", específicamente una "Unidad de Protección Integral (UPI)" de escala urbana. No obstante, si su función se limita únicamente a la residencia de adultos mayores, se catalogaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", con la denominación de "Centro de Servicios de Bienestar de escala vecinal"

Por lo anterior, es posible concluir que el proyecto arquitectónico, aprobado mediante la Modificación de Licencia de Construcción Vigente **MLC No 11001-3-23-2082** se aprobó un área para construcción de **12.276,08 M2** correspondientes a “vivienda” de acuerdo con lo indicando en el cuadro de áreas, donde se aprueban **338 unidades de Servicios de Bienestar social**. Razón por la cual las actuaciones de la Curaduría Urbana No 3, **NO SE AJUSTAN**, con el número de unidades de bienestar social permitidas a escala vecinal, el cual debe ser de máximo 20 unidades según el Decreto 190 de 2004 y no corresponde a un Equipamiento dotacional de Bienestar Social en escala vecinal para residencias para la tercera edad.

5.2 CON RESPECTO A LA ALTURA PERMITIDA EN EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN LA PRIMERA ETAPA.

Se indica en la modificación de licencia de construcción vigencia **MLC 11001-3-23-2082**, en lo que respecta con la edificabilidad, la descripción de la altura máxima permitida es de 44, 10 metros de altura:



4. EDIFICABILIDAD		
4.1 VOLUMETRÍA		
a. No PISOS HABITABLES	18	
b. ALTURA MAX EN METROS	44.10	
c. SOTANOS	1	
d. SEMISÓTANO	0	
e. No EDIFICIOS	3	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	4	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	
INDICE DE OCUPACIÓN	0.14	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.50	
4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA: AISLADA		
b. AISLAMIENTO		
LATERAL	MTS	NIVEL
LATERAL	3.15	T
LATERAL	20.14	T
POSTERIOR	14.40	T
POSTERIOR		
ENTRE EDIFICACIONE		
PATIOS		
4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. ANTEJARDÍN		
5,00 MTS POR AC 22		
0		
b. CERRAMIENTO		
Altura: 1,80 mts - Longitud: 176,64 mts		
c. VOLADIZO		
1,05 MT POR AC 22		
4.5 ESTRUCTURAS		

Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-3-23-2082

Ahora bien, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, mediante concepto No 4104.14.024-2021036178 de fecha 29 de octubre de 2021, aprueba para el proyecto inmobiliario una altura máxima de 48,00 metros:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
AERONÁUTICA CIVIL

Unidad Administrativa Especial

4104.14.024 - 2021036178
Bogotá, 29 de octubre de 2021

CURADOR URBAN
ARQ. JEAN ANTONIO BIANCHI

N. 11001.3-23-0

Fecha: 11/10/21

Señor(a)
RICARDO SANCHEZ TAPIAS
DIRECCION CONSULTORES S.A.S.
Calle 93 N° 16 - 13
Email: andres.lopez@onayon.com.co
Bogotá D.C.

Asunto: **Respuesta Radicado 2021092595**
Solicitud concepto de altura para construcción.

Con relación al asunto de la referencia y efectuado el estudio para lo solicitado, le informo lo siguiente:
El lote de terreno se encuentra localizado en las siguientes coordenadas geográficas oficiales descritas a continuación:

CONSTRUCCIÓN (Tipo)				CONSTRUCCIÓN VIVIENDA MULTIFAMILIAR	
CIUDAD	BOGOTÁ - CUNDIBAMARCA		DIRECCIÓN	CARRERA 69 F N° 22 = TL, LA ESPERANZA SUR	
POSICIÓN GEOGRÁFICA OFICIAL					
COORDENADAS GEOGRÁFICAS WGS-84					
PUNTO	LATITUD (N)	LONGITUD (W)	ELEVACIÓN (m.s.n.m)	ALTURA APROBADA (mts)	
1	04° 39' 18.7"	74° 07' 04.2"	2542.5	48,00	
2	04° 39' 17.8"	74° 07' 02.1"	2543.2		
3	04° 39' 18.8"	74° 07' 03.9"	2543.2		
4	04° 39' 17.8"	74° 07' 05.8"	2544.0		

De acuerdo con las funciones de inspección y vigilancia de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONÁUTICA CIVIL, en adelante UAEAC, otorgadas por el Decreto 260 del 28 de enero de 2004, lo preceptuado en el artículo 1824 del Código de Comercio y lo establecido en el Reglamento Aeronáutico de Colombia Parte 14 (14.3.4) y Parte 3 (3.B.3.4.3.15), el interesado debe dar aviso a la UAEAC, una vez termine la construcción de la obra y/o instalación de la antena, para que la UAEAC, si así lo considera necesario por razones de seguridad aérea y/o operacional, realice, a costa del interesado, inspección a la construcción realizada para la verificación de lo conceptuado.

Fuente: Oficio de la Aeronáutica Civil y la emisión del concepto de altura.

Sin embargo, el resuelve del acto administrativo de modificación de licencia de construcción vigente MLC No 11001-3-23-2082, dista de lo solicitado en el proceso licenciatario evidenciado en los planos aprobado corte A-A, 22201 ARQ 06 U. y 22201 ARQ 09 U, toda vez que en el mismo se indica una altura de 46,55 metros:



Fuente: Planos aprobados en corte A-A, 22201 ARQ 06 U. y 22201 ARQ 09 U.

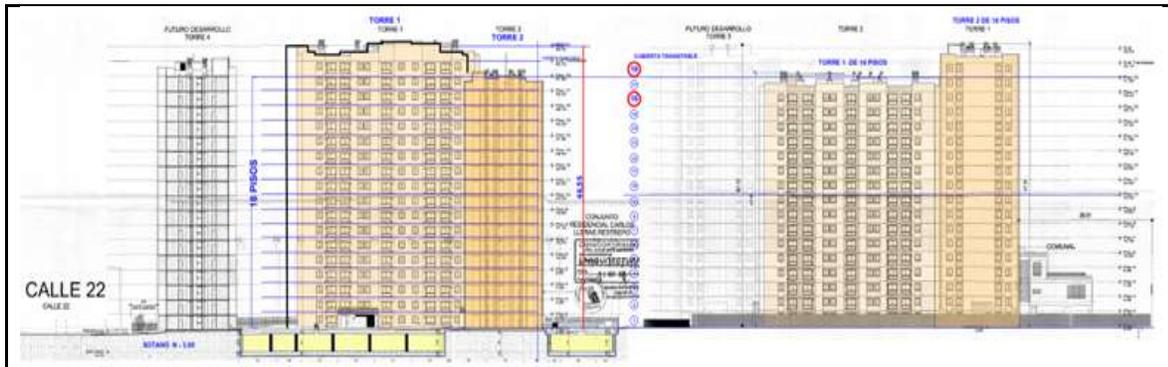
Lo anterior permite evidenciar que la altura máxima aprobada en el proceso licenciatario **MLC No 11001-3-23-2082** del proyecto **CUMPLE** con la normatividad legal vigente, y la limitante descrita por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

5.10 Con respecto al diseño arquitectónico aprobado en planos y licencia de construcción **MLC No 11001-3-23-2082**.

El contenido del acto administrativo **MLC No 11001-3-23-2082**, determina en su contenido resolutivo el desarrollo de la primera etapa correspondiente de dos (02) Torres de 1 y 2 de 18 pisos.

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-23-0515	1
Acto Administrativo No. 1001-3-23-2082 11001-2-23-0660		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 24-ene-2023 - Ejecutoriada: 21-mar-2023 - Vigencia: 21-mar-2026		12-abr.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 NOV 2023 FECHA DE EJECUTORIA: 23 NOV 2023		FECHA DE RDF	
		12-abr.-2023	CATEGORÍA: III
<p>La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 0056 de 2023.</p> <p>RESUELVE</p> <p>Oírse: MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 68 F 22 11 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0075YNDM Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050001209517, Número de Manzana Catastral 023 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística UNICA del Lote Urbanístico UNICO, correspondiente a la Urbanización CIUDAD SALITRE OCCIDENTAL (Localidad Fontibón). PARA PERMITIR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO GENERAL TOWN-SALITRE-LA-BUAL-00091878 EN EL PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO GENERAL ARQUITECTÓNICO POR ETAPAS Y LA AMPLIACIÓN DE LA ETAPA 1 LA CUAL SE DESARROLLA EN 2 TORRES (1 Y 2) DE 18 PISOS Y 1 SÓTANO PARA 338 UNIDADES DE USO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VEICINAL (CENTRO DE BIENESTAR, RESIDENCIAS) Y 3 EDIFICACIONES DE 3 PISOS PARA SERVICIOS COMUNALES, CON 164 CUPOS DE PARQUEO PRIVADOS Y 45 CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES QUE INCLUYEN 2 CUPOS CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, 28 CUPOS PARA BICICLETAS Y 64 CUPOS PARA MOTOS. Titular(es): CONINSA RAMON H S A. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO WAKU WAKU con NIT 890911431-1 (Representante Legal: MARIN RAMIREZ GUILLERMO ANIBAL con CC. 75069996). Constructor responsable: MUNAR MONSALVE RAFAEL ALBERTO con CC 10249238 Mat: 17202-06073 CLD. Características básicas:</p>			

Fuente: Acto Administrativo LC 11001-3-23-2082



Fuente: Planos aprobados en corte A-A y fachada norte 22201 ARQ 06 U. y 22201 ARQ 09 U.

En ese orden y una vez verificado, la Curaduría Urbana No 3. Mediante comunicación 23-3-03931 del 28 de diciembre 2023, aclara en virtud al número de pisos aprobados en consecuencia definió lo siguiente: (...)” respecto al número de pisos aprobados, me permito manifestarle que, según la información allegada y verificados los planos arquitectónicos aprobados con la licencia, los mismos son claros al indicar que los 18 pisos corresponde a la torre 1 y los de 16 pisos corresponden a la torre 2, por ende, no se encuentra error en la aprobación del Acto Administrativo”.

6. ASPECTOS DE LA QUEJA:

6.1. Controversia del uso dotacional por vivienda.

De acuerdo con la petición radicada por el señor Jesús Harvey Hernández Yepes y otros en la que solicita:

“(...) Como el uso del suelo es DOTACIONAL el proyecto está dirigido únicamente para el adulto mayor, lo cual no es cierto en la realidad por cuanto a los visitantes de la sala de ventas se nos explica que va a ser vendido a todo público (...)”,

Según las disposiciones legales de edificabilidad descritas en la plancha No 1-1 – 2-2, Usos permitidos de la UPZ 110. Ciudad Salitre Occidental, definido también el Art 4, Capítulo II Normas Urbanísticas del Decreto Distrital No 326 de 2004 lo siguiente:

“los sectores normativos de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 110 Ciudad Salitre Occidental. Para el concepto, el predio se localiza en la Carrera 69F No 22-11, dentro del Sector Normativo 4, se le asigna la actividad DOTACIONAL, zona SERVICIOS URBANOS BASICOS, y el tratamiento de CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES”.

Así las cosas, es preciso señalar que con fundamento legal, con el cual se solicitó el proceso licenciatario que culminó con la aprobación del acto administrativo MLC No 11001-3-23-2082 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 Arquitecta Juana Sanz Montaña, se aprueba el uso **Dotacional Equipamiento Colectivo Bienestar Social De Escala Vecinal.**

De acuerdo con lo anterior, es pertinente aclarar que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, ostenta sus funciones y facultades en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica:

“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.”

De acuerdo con lo anterior, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas no puede intervenir en aspectos diferentes al proceso licenciatario, toda vez que la ejecución, enajenación y presunta contravención al uso del suelo de los inmuebles construidos por los solicitantes de licencia acaecen a facultades y funciones de las entidades que tiene a su cargo el Control Urbano de la ciudad y de las entidades que protegen a los que adquieren vivienda en la ciudad de Bogotá D.C.

Sin embargo, en cumplimiento de las funciones de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, se es pertinente dejar evidenciado que el brochuré comercial del proyecto bajo estudio dispuesto en la página de internet: <https://proyecto.coninsa.co/centrik-town-salitre>, el promotor del proyecto Coninsa Ramon H S.A.S., promociona el proyecto arquitectónico con descripción de “*unidades habitacionales*” las cuales no se encuentran contempladas dentro del uso dotacional aprobado en la **Modificación Licencia de Construcción Vigente MLC No 11001-3-23-2082**, adicionalmente, es preciso reiterar que los equipamientos dotacionales de bienestar social en escala vecinal, no son contemplados como un símil del uso de “vivienda”.

Por el contrario, se reitera lo que menciona el concepto con numero de radicado 2-2021-78956, emitida por la Secretaria Distrital de Planeación:

*“el equipamiento de Bienestar Social, Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal tiene como función la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, **SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD (...)**”*

Con el fin de ilustrar lo informado, se relaciona la promoción del proyecto en la página de internet: “*proyecto dotacional, bienestar social, escala vecinal. Desarrollado en 5 torres entre 16 y 18 pisos, para un total de 821*



unidades habitacionales”, es pertinente indicar que el licenciamiento objeto de estudio, contempla la edificación inicial una torre de 17 pisos.

**CENTRIK
- TOWN -
SALITRE**

Es un proyecto **DOTACIONAL BIENESTAR SOCIAL ESCALA VECINAL**, desarrollado en 5 torres entre 16 y 18 pisos, para un total de 821 unidades habitacionales.

Ubicado en Ciudad Salitre Occidental al lado del Barrio Carlos Lleras

CRA 69F # 22 - 21

Fuente: <https://proyecto.coninsa.co/centrik-town-salitre>

Proyecto NO VIS

INVIERTE EN CIUDAD SALITRE

¡Al mejor precio del sector!

A pocos metros del terminal de Salitre y Av Boyacá

Unidades habitacionales NO VIS desde 28.00 m²

Desde:

\$ 194.205.060*

*Valor proyectado se ajustará a SMMLV del año 2025.

Fuente: https://proyecto.coninsa.co/centrik-town-salitre?utm_source=google&utm_medium

De acuerdo con lo anterior y según lo que se establece en el del Decreto 316 de 2006, “*Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital*”, el uso residencial no hace parte de lo que se puede aprobar bajo la modalidad de equipamiento dotacional de bienestar social en escala vecinal, por lo tanto, se presume que se estaría incurriendo en una falta a la normatividad al implantar el uso residencial en el predio objeto de estudio.

Después de la verificación de lo expuesto anteriormente, se presume un posible comportamiento contrario a la integridad urbanística y uso de suelo, conductas descritas como infracción urbanística en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:.

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente: Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:
(...)
A. Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
(...)
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
(...)
6. Intervenir o modificar sin la licencia”

En línea con lo anterior, es pertinente que sea verificado por quienes ejercen el control urbano, vigilancia y control durante la ejecución de las obras según lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.4.11 Decreto 1077 del 2015 (Modificado Decreto 1203 de 2017, artículo 14) Competencia del control urbano.

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

Por lo cual, se dispone la remisión del informe técnico a la **Alcaldía Local**, para que por medio de sus inspecciones de policía, realice la verificación de acuerdo con sus facultades legales.

6.2. Cumplimiento del Procedimiento del Licenciamiento:

Se dispuso la verificación dentro del expediente 11001-3-23-0515 del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.*”, que derivó en la aprobación en la aprobación de modificación de licencia vigente mediante el acto administrativo MLC 11001-3-23-2082 de fecha 17 de noviembre de 2023 y ejecutoria 23 de noviembre de 2023, se pudo evidenciar lo siguiente

- **Titularidad:**

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciatario se realizara sobre un (01) predio, identificado con el folio de matrícula 50C-1209617, predio que fueron evidenciados en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 12 de abril de 2023:



2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marcar con una X en la casilla correspondiente y llenar los espacios con letra imprenta)	
2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL KR 69F No 22-11 /	ANTERIOR(ES)
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1209617 /	2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL AAA0076YNDM /

Libro 1 - Folio No 01 del expediente 11001-3-23-0515

En el mismo formato se dispuso la titularidad de los inmuebles según el solicitante indicando lo siguiente:

5. TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES	
Los firmantes titulares y profesionales responsables declaramos bajo la gravedad del juramento que nos responsabilizamos totalmente por los estudios y documentos presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo, declaramos que conocemos las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.	
5.1 TITULAR (ES) DE LA LICENCIA	
NOMBRE GUILLERMO ANIBAL MARIN Rep. Legal CONINSARAMON H S.A. NIT 89091143	FIRMA
C.C. O NIT 75.089.996 Manizales Caldas	CORREO ELECTRÓNICO gamarin@coninsa.co
TELÉFONO /CELULAR 6014800 ex 185	FIRMA

Libro 1 - Folio No 02 del expediente 11001-3-23-0515

De acuerdo con lo anterior se realiza la verificación y estudio de títulos del certificado de tradición y libertad dispuesto en el expediente desde el folio 05 al 07, encontrado lo siguiente:

Estudio de Títulos				
Folio de matrícula	Chip	Titularidad anotación	Negocio o acto jurídico	Aparente Propietario.
50C-1209617	AAA0076YNDM	No 05	APORTE A SOCIEDAD ESTE Y OTROS	CODENSA S.A..

De lo anterior se podría concluir que no existe relación de quien se postula como titular del predio objeto del licenciamiento y lo evidenciado en los folios de matrícula, sin embargo, se puede evidenciar a folios 83 a 117 contrato de fiducia suscrito entre CODENSA S.A., ALIANZA FIDUCIARIA y Coninsa Ramon H S.A., por medio del cual se constituye una fiducia para el proyecto inmobiliario el predio objeto de licenciamiento.

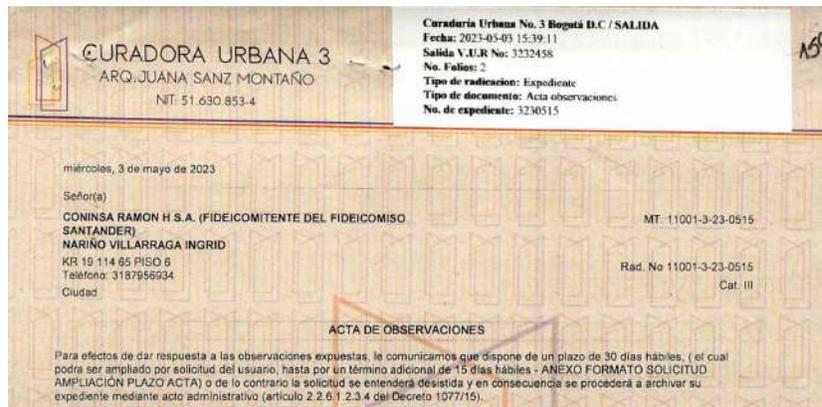
En línea con lo anterior el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, indica:

“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.”

En consecuencia, tanto la Fiducia como el solicitante de licencia acreditaron suficientemente su participación en el proceso licenciatario.

6.3 Acta de Observaciones, Notificación Vecinos Colindantes y Valla Amarilla

Incamente se emite acta de observaciones, de acuerdo al expediente **11001-3-23-0515**, en fecha **03 de mayo de 2024**:



ACTA DE OBSERVACIONES

Para efectos de dar respuesta a las observaciones expuestas, le comunicamos que dispone de un plazo de 30 días hábiles, (el cual podrá ser ampliado por solicitud del usuario, hasta por un término adicional de 15 días hábiles - ANEXO FORMATO SOLICITUD AMPLIACIÓN PLAZO ACTA) o de lo contrario la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar su expediente mediante acto administrativo (artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077/15).

Libro 2 - Folio No 82 – 85 del expediente 11001-3-23-0515

En el mismo se realizan observaciones arquitectónicas, jurídicas y de índole de ingeniería que debían ajustar los solicitantes de licencia, dentro del término de **treinta (30) días hábiles**, los cuales finalizarían el día a **16 de junio de 2023**, sin embargo, los solicitantes de licencia radican ante la curaduría urbana solicitud de prórroga para respuesta del acta de observaciones el día **15 de junio de 2023**, el cual fue aprobado de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, por el termino de quince (15) días hábiles, siendo como fecha final el día **11 de julio de 2023**, fecha en la cual los solicitantes de licencia radican la documental requerida en el acta de observaciones.

Posteriormente, los solicitantes de licencia, dieron cumplimiento a lo solicitado en el acta de observaciones el día **10 de julio de 2023**.

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente 11001-3-23-0515 informa de la existencia de tres predios colindantes:

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL		Página 2	
3. INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES			
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO TERMINAL DE TRANSPORTES SALITRE	2	DIRECCIÓN DEL PREDIO TERMINAL SALITRE DIAG .23 No 69A-55
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA CALLE 22 D No. 69 F - 67		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA TERMINAL SALITRE DIAG .23 No 69A-55
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO EDF. CARLOS LLERAS RESTREPO CI. 22d #69f-73	4	DIRECCIÓN DEL PREDIO <i>Colindante</i>
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA CI. 22d #69f-73 -ADMINISTRACION		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
	DIRECCIÓN DEL PREDIO		DIRECCIÓN DEL PREDIO

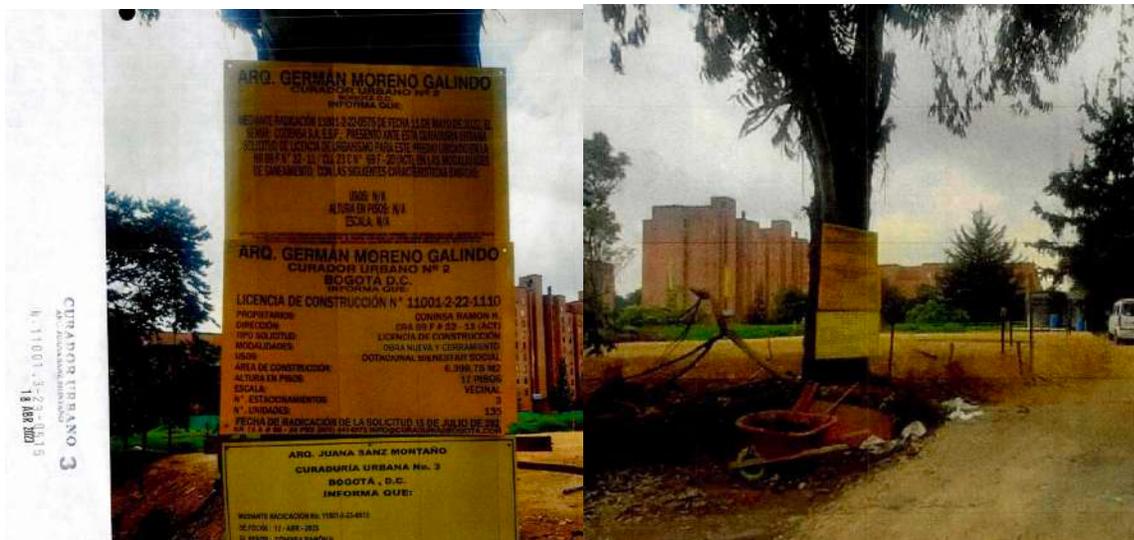
Libro 1 - Folio No 02 del expediente 11001-3-23-0515

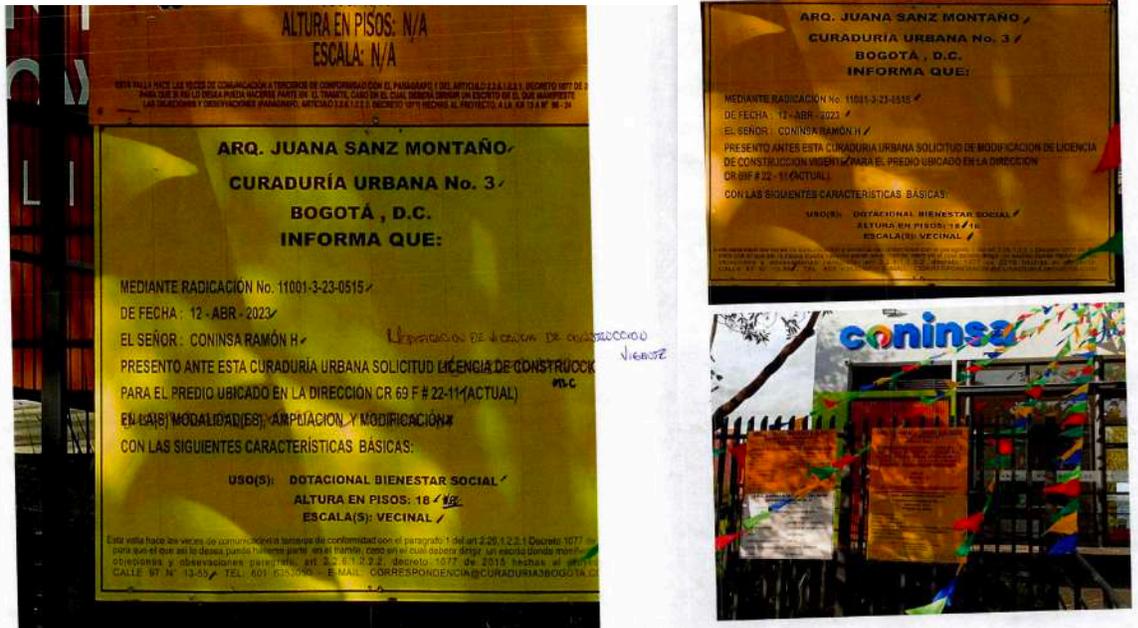
Al realizar la verificación en SINUPOT, se comprueban los linderos aquí relacionados:



<p>Curadora Urbana No. 3 Bogotá D.C. ALCALDIA Fecha: 2023-09-27 15:56:52 Número V.U.R. No: 2218991 No. Folios: 1 Tipo de radicación: Expediente Tipo de documento: Veritas No. de expediente: 11001-3-23-0515</p> <p>Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARG. JUANA SANZ MONTAÑO Dirección: CL 22D 69F 73 / e-Mail: Ciudad:</p> <p>Bogotá D.C., miércoles, 27 de septiembre de 2023</p> <p>Señor(a) PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, ADMINISTRADOR Dirección: CL 22D 69F 73 / e-Mail: Ciudad:</p> <p>REFERENCIA: 11001-3-23-0515 ASUNTO: Comunicación solicitud de Licencia</p> <p>27 SEP 2023</p> <p>La presente tiene por objeto comunicarle que su vecino DONINBA RAMON H S.A. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO WAKU WAKU, ha radicado ante esta Curaduría, el 12-abr-23, solicitud de MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION para el predio ubicado en la KR 69 F 22 11 (ACTUAL), con las siguientes características básicas:</p> <p>Intensidades propuestas: Usos(s): Dot. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social /</p> <p>Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curadora Urbana No. 3, Arg. Juana Sanz Montaña, Calle 97 No. 13-55, citando el Número de la Radicación, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelve la solicitud.</p> <p>Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o Edificatorias referidas a la solicitud, su plan de la responsabilidad edificatoria en la que presta soporte por los perjuicios que ocasiona con su radicación.</p> <p>Esta intervención está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, más no para solucionar eventuales inconvenientes que puedan resultar de la ejecución de tales obras, ni tampoco pretender sanciones por la aplicación de las mismas en la citada finca, ya que estos aspectos son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.</p> <p>Las datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, dirección de predio(s), usos(s), y número de pisos, es la indicada por el solicitante de la licencia en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>El horario de atención a vecinos es de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. (Con cita previa por cualquier medio de comunicación)</p> <p>Contadamiento,</p> <p>Auxiliar de vecinos y publicaciones</p>	<p>Curadora Urbana No. 3 Bogotá D.C. ALCALDIA Fecha: 2023-09-27 15:56:52 Número V.U.R. No: 2218991 No. Folios: 1 Tipo de radicación: Expediente Tipo de documento: Veritas No. de expediente: 11001-3-23-0515</p> <p>Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARG. JUANA SANZ MONTAÑO Dirección: CL 22D 69F 73 / e-Mail: Ciudad:</p> <p>Bogotá D.C., miércoles, 27 de septiembre de 2023</p> <p>Señor(a) PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, ADMINISTRADOR Dirección: KR 69F 22D 68 / e-Mail: Ciudad:</p> <p>REFERENCIA: 11001-3-23-0515 ASUNTO: Comunicación solicitud de Licencia</p> <p>27 SEP 2023</p> <p>La presente tiene por objeto comunicarle que su vecino DONINBA RAMON H S.A. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO WAKU WAKU, ha radicado ante esta Curaduría, el 12-abr-23, solicitud de MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION para el predio ubicado en la KR 69 F 22 11 (ACTUAL), con las siguientes características básicas:</p> <p>Intensidades propuestas: Usos(s): Dot. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social</p> <p>Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curadora Urbana No. 3, Arg. Juana Sanz Montaña, Calle 97 No. 13-55, citando el Número de la Radicación, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelve la solicitud.</p> <p>Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o Edificatorias referidas a la solicitud, su plan de la responsabilidad edificatoria en la que presta soporte por los perjuicios que ocasiona con su radicación.</p> <p>Esta intervención está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, más no para solucionar eventuales inconvenientes que puedan resultar de la ejecución de tales obras, ni tampoco pretender sanciones por la aplicación de las mismas en la citada finca, ya que estos aspectos son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.</p> <p>Los datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, dirección de predio(s), usos(s), y número de pisos, es la indicada por el solicitante de la licencia en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>El horario de atención a vecinos es de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. (Con cita previa por cualquier medio de comunicación)</p> <p>Contadamiento,</p> <p>Auxiliar de vecinos y publicaciones</p>
---	---

Por otro lado, dentro del expediente en verificación se evidenció la disposición de la valla:





Libro 2 - Folio No 105 – 106 del expediente 11001-3-23-0515

Para finalizar en el expediente, ser observo el acto administrativo 11001-3-23-1294 de fecha 25 de agosto de 2023, por medio del cual, la Curaduría Urbana No. 03 prorrogo por el término de 22 días hábiles el plazo para determinar el proceso licenciatario de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015:

“(…)Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. Los curadores urbanos y la entidad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencias y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado. La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

“Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que sólo será comunicado. (...)” (Negrilla fuera del texto)

Así las cosas y cumplido este término la Curaduría Urbana el día 27 de septiembre de 2023 emite acto administrativo de viabilidad y pago de expensas para los tramites licenciatarios pretendidos, en consecuencia

y de acuerdo con lo evidenciado, el procedimiento licenciatario se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente.

7. COMPONENTE DE INGENIERIA:

- **Respecto a la Gestión Anterior LC 11001-2-23-0660:**

Es pertinente mencionar que el ESTUDIO DE SUELOS, desarrollado en la gestión de licenciamiento LC 11001-2-23-0660, en su momento **CUMPLIÓ** con los lineamientos del Título H de la NSR 10.

7.1. Estudio de Suelos MLC 11001-3-23-2082:

En los documentos que forman parte integral de la LM 11001-3-23-2082, se cuenta con un estudio de suelos desarrollado por la firma Espinosa & Restrepo. Para el análisis efectuado le son aplicables las disposiciones del Título H de la NSR 10.

Proyecto: El estudio realiza la proyección de 5 torres con una estimación de 45 Ton para cargas distribuidas. Se contempla 1 Torre de 16 pisos, 1 Torre de 17 pisos y 3 Torres de 18 pisos.

Igualmente se contemplan estructuras complementarias que proyectan; plataforma para zonas de parqueo con sótano y una edificación de 3 pisos destinada para zonas comunes.

Tabla H.3.1-1
Clasificación de las unidades de construcción por categorías

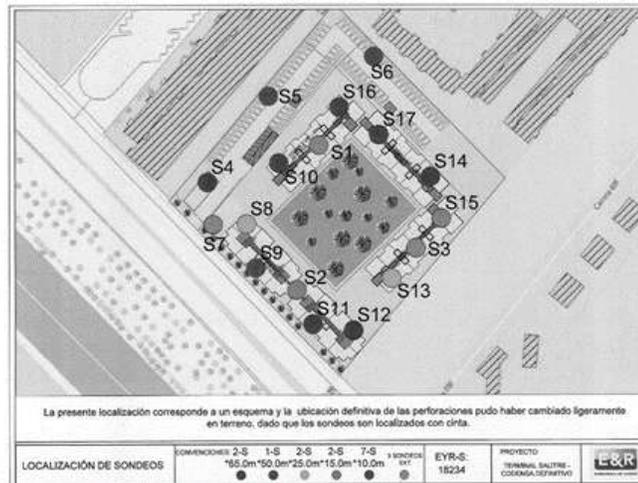
Categoría de la unidad de construcción	Según los niveles de construcción	Según las cargas máximas de servicio en columnas (kN)
Baja	Hasta 3 niveles	Menores de 800 kN
Media	Entre 4 y 10 niveles	Entre 801 y 4.000 kN
Alta	Entre 11 y 20 niveles	Entre 4.001 y 8.000 kN
Especial	Mayor de 20 niveles	Mayores de 8.000 kN

Categorización del Proyecto. ALTA. CUMPLE

Tabla H.3.2-1
Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción
Categoría de la unidad de construcción

Categoría Baja	Categoría Media	Categoría Alta	Categoría Especial
Profundidad Mínima de sondeos: 6 m. Número mínimo de sondeos: 3	Profundidad Mínima de sondeos: 15 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 25 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 30 m. Número mínimo de sondeos: 5

Número mínimo de sondeos CUMPLE



Sondeos efectuados en el Estudio de Suelos LC 11001-3-23-2082

El estudio desarrollado **CUMPLE** con la respectiva caracterización del Subsuelo. Se realizó exploración mediante sondeos y líneas geofísicas, el estudio cuenta con la validación de ensayos de consistencia, penetración estándar, determinación de niveles de agua y definición del perfil estratigráfico.

Observación:

En línea con lo anterior, desde el Equipo Técnico de la Comisión es pertinente mencionar, el Estudio de Suelos realizado en el trámite de licenciamiento sobre el cual se derivó la LM 11001-3-23-2082, no presenta variaciones significativas en comparación con en el Estudio de Suelos efectuado en la gestión anterior LC 11001-2-23-0660.

Igualmente es relevante indicar, bajo el caso 2412 el Equipo Técnico de la Comisión, realizó el estudio del análisis geotécnico aprobado por el curador urbano en el Acto administrativo LC 11001-2-23-0660 el cual se encontró AJUSTADO

7.2. Recomendaciones de Diseño y Construcción:

Dentro del análisis efectuado por el ingeniero geotecnista, se cuenta con la proyección de dos (2) alternativas de cimentación:

- **Pilotes Preexcavados:** se estimaron pilotes fundido in-Situ con un diámetro que oscila entre 0.55m y 1.0 m, con una longitud de $Z = -55$ m.

La alternativa contempló Módulos de Reacción Horizontal y Vertical. Igualmente se calcularon Asentamiento mediante el método de POULOS & DAVIS.

CUMPLE NSR 10

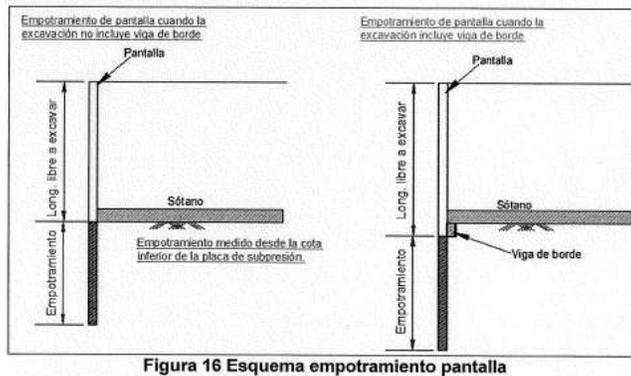
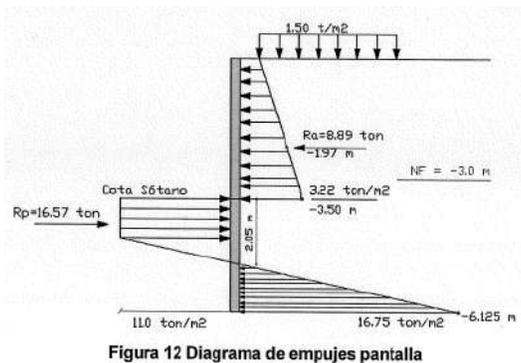
- **Pilotes Hincados:** se contemplaron pilotes de concreto reforzado con una sección mínima de 0.25m y una longitud de 52 m.

Se realizó la estimación de la Capacidad Admisible para los pilotes Hincados.
CUMPLE NSR 10.

7.3 Cimentación de Edificaciones Complementarias:

- **Plataforma con un Sótano:** Contempla un sistema de fundación mediante pilotes con un diámetro estimado de 0.30m y una longitud de $Z = -20\text{m}$.

El sistema de fundación estimó la Capacidad Admisible para los pilotes. Se cumple con las recomendaciones para el proceso de excavación y empotramiento de muros en los sótano. **CUMPLE NSR 10.**



Recomendaciones para Excavaciones- Estudio de Suelos LC 11001-3-23-2082

7.4. Aspectos Adicionales Según Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR 10:

En línea con lo dispuesto en el Título H de la NSR10, el Estudio de Suelos efectuado realizó la verificación de los siguientes aspectos:

- **Parámetros de Diseño Sísmico:** El Estudio cuenta con la respectiva caracterización Geológica. Igualmente **CUMPLE** con lo dispuesto en el Decreto 523 de 2010 “*Microzonificación Sísmica de Bogotá*”.
- **Análisis de Estabilidad General del proyecto:** Se desarrollaron la estimación final de cargas, Asentamientos y deformaciones laterales. Igualmente se proyectan el plan de seguimiento y monitoreo, al igual que la implantación de instrumentación sísmica. **CUMPLE NSR 10.**

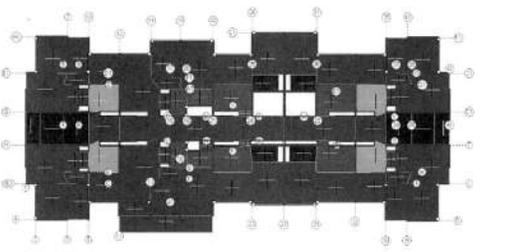
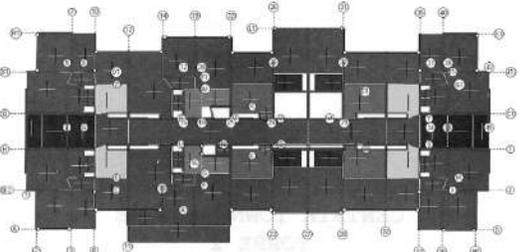
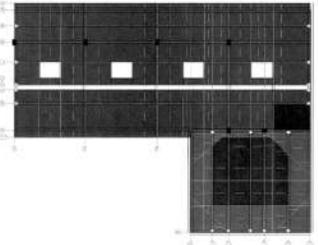
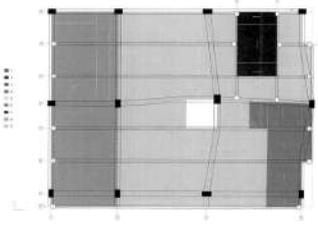
Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como **AJUSTADAS**, las actuaciones de la Curaduría Urbana No 3, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS y ESTUDIOS DE MICROZONIFICACION.**

7.5. Memoria de Calculo:

Dentro de los documentos que conforman el expediente en el trámite de licenciamiento LM 11001-3-23-2082, se efectuaron (11) Memorias de Calculo Estructural y (3) Memorias de Calculo para elementos no estructurales.

○ **Proyecto Estructural:**

- **Torre No 1:** se desarrolla una memoria para una edificación de 18 pisos, compuesta de un sistema estructural de muros en concreto con losa maciza de entrepiso. El diseño se efectúa para uso de VIVIENDA.
- **Torre No 2:** Contempla el diseño para una edificación de 16 pisos en muros en concreto con DMO. El diseño se efectúa para uso de VIVIENDA.
- **Plataformas 1 Al 5:** Contempla el diseño de una estructura compuesta de 1 sótano y cubierta, el sistema estructural corresponde a pórticos en concreto. El destino de la edificación es PARQUEADEROS.
- **Salón Comunal:** Se desarrolla una edificación de 4 pisos con un sistema estructural de pórticos resistentes a momentos. El destino corresponde a SALON COMUNAL.

<p>MODELO ESTRUCTURAL TORRE No 1 PLANTAS</p>	<p>MODELO ESTRUCTURAL TORRE No 2 PLANTAS</p>
	
<p>MODELO PLATAFORMAS – PLANTAS ESTRUCTURALES</p>	<p>MODELO SALON COMUNAL – PLANTAS ESTRUCTURALES</p>
	

Respecto a la gestión LM 11001-3-23-2082, las memorias de calculo desarrolladas para las Torres No 1 y 2 contemplan los siguientes aspectos:

- **Cargas:** El diseño de las Torres No 1 y 2 cuenta con la estimación de cargas por peso propio y cargas vivas. **NO SE AJUSTA.**

Hallazgo: Las cargas contempladas en el diseño corresponden a edificaciones destinadas a uso de vivienda, es decir, se estimaron cargas vivas de 0.180 T/m².

Es pertinente mencionar, el uso aprobado en la licencia de Construcción corresponde a uso Dotacional.

AVALUO DE CARGAS DE PLACA

VIV1 e= 0.10 m

0.100 m 

Carga Muerta

Placa	0.100	x	2.4	x	100%	=	0.240	T/m ²
Acab.+C. Razo	0.050	x	2			=	0.100	T/m ²
							C.M.=	0.340 T/m²
							C.V.=	0.180 T/m²
Carga Total							CT=	0.520 T/m²

Carga viva

Carga Total

Carga Ultima

$C.U. = 1.2 C.M. + 1.6 C.V. = 0.70 \text{ T/m}^2$ Para cargar las viguetas

Factor de ajuste para la masa de la placa = 100%

ρ vigas = 0.000 T/m²

ρ columnas = 0.000 T/m²

ρ vigas + columnas = 0.000 T/m²

C.Real = 0.52 T/m ²
C.Sismo = 0.340 T/m ²

VIV2 e= 0.10 m

0.100 m 

Cargas Contempladas en el Diseño- MEMORIA DE CALCULO LM 11001-3-23-2082

- **Parámetros sísmicos:** La memoria contempla parámetros de la de microzonificación sísmica, definiendo grado de disipación por suelo LACUSTRE 300. Igualmente, se contemplaron Factores de amplificación y aceleración [Fa, Fv], Espectros de aceleración, Aceleración pico efectiva [Aa, Av]. **CUMPLE NSR 10. Requiere verificación del coeficiente de importancia por uso aprobado en la licencia.**
- **Calculo de Densidades:** Los diseños efectuados cumplen con el respectivo análisis de alturas y densidades. **CUMPLE NSR 10.**

NIVEL	H LIBRE	PLACA	ALTURA PISO	NIVEL	REV MODELO	RESTRINGIDO?
CUBIERTA	2.35	0.10	2.45	41.65	OK	NO
PISO 17	2.35	0.10	2.45	41.65	OK	NO
PISO 16	2.35	0.10	2.45	39.20	OK	NO
PISO 15	2.35	0.10	2.45	36.75	OK	NO
PISO 14	2.35	0.10	2.45	34.30	OK	NO
PISO 13	2.35	0.10	2.45	31.85	OK	NO
PISO 3	2.35	0.10	2.45	29.40	OK	NO
PISO 2	2.35	0.10	2.45	26.95	OK	NO
PISO 10	2.35	0.10	2.45	24.50	OK	NO
PISO 9	2.35	0.10	2.45	22.05	OK	NO
PISO 8	2.35	0.10	2.45	19.60	OK	NO
PISO 7	2.35	0.10	2.45	17.15	OK	NO
PISO 6	2.35	0.10	2.45	14.70	OK	NO
PISO 5	2.35	0.10	2.45	12.25	OK	NO
PISO 4	2.35	0.10	2.45	9.80	OK	NO
PISO 3	2.35	0.10	2.45	7.35	OK	NO
PISO 2	2.35	0.10	2.45	4.90	OK	NO
PISO 1	2.35	0.10	2.45	2.45	OK	NO
NIVEL DE ARRANQUE	0.00					

Calculo de Alturas en la Torre No 1. MEMORIA DE CALCULO LM 11001-3-23-2082

- **Derivas:** se realizo el respectivo chequeo de la deflexión horizontal relativa entre pisos consecutivos. **CUMPLE NSR 10.**
- **Irregularidades y Redundancia:** El proyecto contempla el chequeo de irregularidades en planta, altura y torsionales. Igualmente se realizó la verificación de redundancia. **CUMPLE NSR 10.**
- **Diseño de Elementos:** Las memorias contemplan diseño de cimentación, muros, losas de entre piso, puntos fijos (escaleras) y elementos no estructurales

7.6. Edificaciones Complementarias (Plataformas Y Salón Comunal):

Respecto a las memorias de calculo desarrolladas para las plataformas y salón comunal, se puede evidenciar lo siguiente:

- Cimentación según las características del estudio de suelos. Cimentación tipo pilotes. **CUMPLE NSR 10.**
- Estimación de Carga ultima según cargas muertas y cargas vivas uniformemente distribuidas. **CUMPLE NSR 10.**
- Diseño de elementos que componen el sistema de resistencia sísmica. **CUMPLE NSR 10**
- Verificación de las derivas, irregularidades (planta, altura). **CUMPLE NSR 10.**
- Diseño de elementos con las respectivas cuantías de acero, diseño de elementos no estructurales. **CUMPLE NSR 10**

De acuerdo con lo anterior, el diseño estructural sobre el cual se derivó la aprobación del Acto Administrativo 11001-3-23-2082, se desarrolló para uso RESIDENCIAL. Sin embargo, el uso aprobado en la licencia es dotacional.

Es pertinente mencionar, el diseño sismo resistente se ve modificado según el uso y características de la edificación es así como la NSR 10 en el Título A 2.5.2 establece grupos y usos de edificaciones, dentro de algunos clasifica: “Grupo I de ocupación normal, Grupo II Estructuras especiales, Grupo III edificaciones institucionales y de atención a la comunidad, Grupo IV Edificaciones indispensables”. Lo anterior conlleva a contemplar un coeficiente de importancia que modifica el espectro de aceleración y con ello las fuerzas de diseño sísmico en el modelamiento y análisis estructural para edificaciones dotacionales o de condiciones especiales.

Es relevante mencionar que como lo indica el Artículo 20 del Decreto 316 de 2006:

“El Sistema de Equipamiento es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos del Distrito Capital de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, para mejorar los índices de seguridad humana a las distintas escalas de atención”.

Igualmente, el Artículo 230. Decreto 190 de 2004 expresa:

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

Ahora bien, el mencionar los apartados anteriores permite concluir que el destino, ocupación y uso de las edificaciones dotacionales corresponde a “Edificaciones De Atención a la Comunidad”, las cuales se describen en el “Título A.2.5.1.2 Grupo III Edificaciones de atención a la comunidad de la NSR 10. Este grupo comprende aquellas edificaciones, y sus accesos, que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas”.

Cabe resaltar “TITULO A.12 de la NSR 10. REQUISITOS ESPECIALES PARA EDIFICACIONES INDISPENSABLES DE LOS GRUPOS DE USO III Y IV”, dentro de las mismas se logra evidenciar condiciones especiales en los procedimientos de verificación estructural, criterios especiales para los movimientos sísmicos del umbral de daño y requerimientos para la deriva del umbral de daño.

CARGAS: Es relevante mencionar que dentro del TITULO B.4 de la NSR10 “CARGAS VIVAS” se establecen requerimientos puntuales dependiendo del uso de la edificación, es decir, en el caso de edificaciones dotacionales se deben contemplar cargas vivas mínimas uniformemente distribuidas en planta diferentes, lo cual influye en los resultados de la modelación de la estructura y genera criterios constructivos diferentes entre el uso de las edificaciones.



Tabla B.4.2.1-1
Cargas vivas mínimas uniformemente distribuidas

Ocupación o uso	Carga uniforme (kN/m ²) m ² de área en planta	Carga uniforme (kgf/m ²) m ² de área en planta	
Reunión	Balcones	5.0	500
	Corredores y escaleras	5.0	500
	Silletería fija (fijada al piso)	3.0	300
	Gimnasios	5.0	500
	Vestibulos	5.0	500
	Silletería móvil	5.0	500
	Áreas recreativas	5.0	500
	Plataformas	5.0	500
Escenarios	7.5	750	
Oficinas	Corredores y escaleras	3.0	300
	Oficinas	2.0	200
	Restaurantes	5.0	500
Educativos	Salones de clase	2.0	200
	Corredores y escaleras	5.0	500
	Bibliotecas		
	Salones de lectura	2.0	200
Fábricas	Estanterías	7.0	700
	Industrias livianas	5.0	500
Institucional	Industrias pesadas	10.0	1000
	Cuartos de cirugía, laboratorios	4.0	400
Comercio	Cuartos privados	2.0	200
	Corredores y escaleras	5.0	500
Residencial	Minorista	5.0	500
	Mayorista	6.0	600
	Balcones	5.0	500
	Cuartos privados y sus corredores	1.8	180
Almacenamiento	Escaleras	3.0	300
	Liviano	6.0	600
	Pesado	12.0	1200
Garajes	Garajes para automóviles de pasajeros	2.5	250
	Garajes para vehículos de carga de hasta 2.000 kg de capacidad	5.0	500
Coliseos y Estadios	Graderías	5.0	500
	Escaleras	5.0	500

B-15

Cargas según el uso de la edificación TITULO B de la NSR 10

Dependiendo del uso final de la edificación se pueden presentar variaciones de carga viva iguales o superiores a 0.2 Kn/m² lo que interfiere en la valoración de cargas de servicio y Carga ultimas afectando el avalúo definitivo y por consiguiente el diseño a flexión y cortante para los elementos estructurales.

Igualmente es importante mencionar el Titulo A.1.5.1 de la NSR 10 que indica:

“DISEÑADOR RESPONSABLE — La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Se presume, que cuando un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente”.

De acuerdo con todo lo anterior, en lo que respecta a las Memorias de Cálculo, se destaca un diseño inicialmente concebido para **USO RESIDENCIAL**, no para uso **DOTACIONAL**, por lo tanto, se requiere validar los diseños según las características propias de un equipamiento dotacional, en consecuencia, se concluye que las Actuaciones del Curador Urbano No 3 Arq. Juan Sanz Montaña con respecto al proceso licenciatario **MLC No.11001-3-23-2082** se encontraron **NO AJUSTADAS** en los diseños estructurales.

8. CONCLUSIONES GENERALES.

Como producto del estudio técnico y jurídico del proceso licenciatario del expediente 11001-3-23-0515 del 12 de abril 2023 del proyecto denominado “**TERMINAL SALITRE**” o “**CENTRIK TOWN SALITRE**”, aprobada la Modificación de Licencia de Construcción vigente mediante el acto administrativo **MLC No.11001-3-23-2082** ejecutoriada de fecha 23 de noviembre 2023, se puede concluir que uso solicitado de equipamiento de bienestar social en escala vecinal se ajusta a la normatividad legal vigente, sin embargo **NO SE AJUSTA**, con respecto al programa arquitectónico de este uso toda vez que se aprobaron 338 unidades de uso dotacional, equipamiento colectivo, bienestar social– (Centro de servicios de bienestar social-Residencias), de acuerdo con la escala vecinal.

En este mismo sentido, **NO SE AJUSTAN** los diseños estructurales, toda vez que estos fueron desarrollados para uso de **VIVIENDA** y el acto administrativo **MLC No.11001-3-23-2082** comprende uso Dotacional.

Se identificó que el Acto Administrativo **MLC No.11001-3-23-2082** aprobado por la Curaduría Urbana No. 3, presenta discrepancias en; 1) las diferencias respecto a la altura máxima permitida en el proyecto arquitectónico, 2) las consideraciones resolutivas de licenciamiento y 3) el concepto técnico emanado de la Unidad Administrativa de la Aeronáutica Civil.

En virtud de todo lo anterior, las actuaciones de la Arquitecta Juana Sanz Montaña - Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C., en relación con el acto administrativo **MLC No.11001-3-23-2082** con fecha ejecutoria **23 de noviembre de 2023** en la modalidad de Modificación Licencia De Construcción (Vigente), **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al peticionario **Jesús Harvey Hernández Yepes y otros**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. 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 del curador mencionado en los hallazgos realizados.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Fontibón**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia de ejercer el control urbano, inicie las actuaciones correspondientes y verifique si el uso desarrollado en los inmuebles objeto de los actos administrativos estudiados, corresponde al aprobado en las respectivas Licencias de Construcción, como uso Dotacional, Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala vecinal, e igualmente corroborar los mínimos de evacuación y condiciones de accesibilidad a personas de movilidad reducida, propios del uso aprobado en la licencia de construcción.
4. **Enviar copia a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin que inicie las actuaciones que considere correspondientes en los aspectos relacionados a definir acciones de prevención y control de las actuaciones de constructores, en tanto que si bien, el uso aprobado no es el de vivienda, el uso que se intenta enajenar por parte de algunos proyectos si corresponde al de vivienda.
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 del curador mencionado en los hallazgos realizados.

6. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional 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 del curador mencionado en los hallazgos realizados a las Memorias de Calculo y el uso aprobado.
7. Enviar copia del informe técnico al **Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER**, informando el resultado del estudio técnico y las decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, guarde y garantice la protección de las edificaciones vecinas si están en riesgo.
8. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde sus competencias de protección a los derechos del consumidor inicie las actuaciones que considere correspondientes.
9. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Jurídica de la secretaria Distrital de Hábitat**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde sus competencias de verifique si la posibilidad de iniciar un proceso contra el acto administrativo de licencia, de acuerdo con lo evidenciado en el informe técnico.
10. Enviar copia a la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, con el fin que inicie las actuaciones que considere necesarias dentro de sus competencias, respecto a la verificación de los usos desarrollados en los predios estudio de caso.
11. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Gobierno**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que desde sus competencias descritas en la Ley 1801 de 2016, realice el control urbano que considere pertinente al respecto del uso que se le pretende dar al inmueble licenciado.
12. Enviar copia de presente informe técnico a la **Personería de Bogotá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
13. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde sus competencias verifique los usos desarrollados
14. **Cerrar el caso 2418.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.4 CASO No. 2404

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Anónimo
RADICADO:	1-2024-389 del 5 de enero de 2024
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción obra nueva y demolición total
RADICADO DE LICENCIA:	11001-1-21-4378 24 de noviembre de 2021
No LICENCIA:	11001-1-22-2070 16 de junio de 2022, ejecutoria 22 de junio 2022
AREA DE ACTIVIDAD:	Comercio y Servicios
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 49 # 9 – 25 / Calle 49 # 9 – 37.
PROYECTO:	Macaé.
NORMA APLICADA:	Decreto 190 de 2004, Decreto 468 de 2006, Decreto 080 de 2016, Decreto Distrital 120 de 2018 y Decreto Distrital 316 de 2006
UPZ:	No. 99, Chapinero

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación con No de radicado 1-2024-389 de un petionario anónimo, solicitando:

“(…) nos permitimos remitir a la veeduría de hábitat de curadores, para que estudien y verifiquen el correcto cumplimiento de licencia de construcción 11001-1-21-4378 en la calle 49 no 9 - 37 ello evidenciando falencias como:

- 1. Ausencia de dilatación sísmica.*
- 2. Carencias del proyecto arquitectónico, esto debido a la magnitud de las unidades habitacionales y apartamentos aprobados.*
- 3. Verificación de licencia total expedida por la curaduría.*
- 4. verificar la posibilidad de venta y enajenación de los apartamentos, toda vez que son 90 unidades y deberían contar con permiso de enajenación.*
- 5. Verificar el uso aprobado de licencia. (…)”*

En consecuencia, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, procedió a apertura el caso 2404, con el fin de verificar que las actuaciones de la Ex Curadora Urbana No.1 Ruth Cubillos Salamanca, se encontraran ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud

3. CONSIDERACIONES

3.1 LOCALIZACIÓN



CALLE 49 # 9 – 25 / CALLE 49 # 9 - 37
Localización SINUPOT

4. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para los predios ubicados CALLE 49 # 9 – 25 / CALLE 49 # 9 - 37, estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto 468 de 2006 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 99, CHAPINERO, ubicada en la Localidad de CHAPINERO*”, Decreto 080 de 2016 “*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*”, Decreto Distrital 120 de 2018 “*Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones*” y Decreto Distrital 316 de 2006 “*Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital*”

En tal sentido, los predios objeto de estudio se ubican en:

- Sector normativo: 1.
- Subsector: A.
- Tratamiento: Consolidación con cambio de patrón.
- Área de actividad: Comercio y Servicios.
- Zona: Comercio Cualificado.
- Usos:
 - Uso principal: Comercio.
 - Uso complementario: Vivienda.
 - Uso complementario: Equipamientos colectivos y recreativos.
 - Uso complementario: Servicios urbanos básicos.

4.1 ANALISIS TECNICO – JURIDICO

Aplicación de la Norma Urbanística

- LC. 11001-1-22-2070 del 16 de junio de 2022

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto 190 de 2004, 468 de 2006 y 080 de 2016	APROBADO EN LA LC. 11001-1-22-2070	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN			
UPZ	99, Chapinero	99, Chapinero	SI
Área de Actividad	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	SI
Zona	Comercio Cualificado	Comercio Cualificado	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI
USOS			
Usos	-Principal: Comercio -Complementario: Vivienda, Equipamientos colectivos y recreativos y Servicios urbanos básicos.	II	SI
EDIFICABILIDAD			
Índice de Ocupación	0.7	0.65	SI
Índice de Construcción	4	2.98	SI
Altura	6 pisos	6 pisos	SI
Antejardín	No exige – Nota 4	1.60 por Calle 49	SI
Tipología edificatoria	Continua	Aislada (Hallazgo)	SI
Aislamiento	Posterior: Se exige Lateral: No se exige. (<i>Artículo 13 del Decreto 080 de 2016. Para tipología continua no se exige aislamiento lateral</i>)	Posterior: 5.03 mts y 5.37 mts Lateral: 3.00 mts y 4.00 mts	
Sótano	Se permiten	No	SI
Semisótano		No	SI
Voladizo	Se permiten (<i>de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 080 de 2016</i>)	1.00 mts por Calle 49	
Cerramiento	No se Permiten	No Platea	SI
ESTACIONAMIENTOS			

Estacionamientos (B)	Privados	Bienestar social 1 cupo de estacionamiento por cada 60m2 = 0 cupos	15 cupos	SI
	Visitantes	Bienestar social NO APLICA	0 cupos	SI
	Movilidad Reducida	1 por cada 30 estacionamientos exigidos = <u>1 cupos</u>	1 cupos	SI
Bicicleteros		1 por cada dos estacionamientos exigidos = <u>0 cupos</u>	0 cupos	SI
Motos		No exige	No Plantea	SI
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia Vivienda	10m2 por cada m2 de área neta de construcción en uso = 185,27 m2	253,88 m2	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 460,96 m2	119,14 m2 = 64,30%	SI
		Servicios Comunales 15% = 172,86 m2	134,74 m2 = 72,72 %	
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto	No aplica = 0%	
VIVIENDAS PARA MINUSVALIDOS				
Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas: VIS 0		<i>“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para personas con movilidad reducida</i>	No se plantea ninguna unidad de vivienda, ya que el proyecto no es VIS	SI

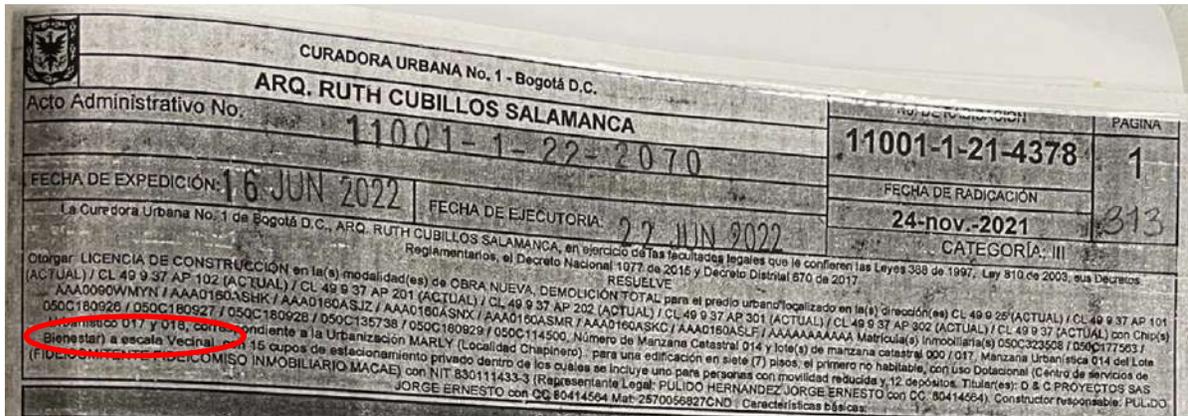
Es importante mencionar que dentro de este acto administrativo se aprobó una tipología edificatoria aislada, sin embargo, teniendo en cuenta la norma aplicable a este predio, le aplicaría una tipología **CONTINUA**. En este contexto vale la pena aclarar que hubo un error de redacción en el momento de expedición de la licencia, sin embargo, se evidencia que la normativa aplicada si corresponde a la de la tipología continua tal como lo indica la plancha No 3 de edificabilidad de la UPZ 99, CHAPINERO.

Del estudio anterior podemos concluir que la Licencia de Construcción 11001-1- 22-2070 del 16 de junio de 2022, en los aspectos urbanísticos si **SE AJUSTA** a la normativa aplicable al momento de su expedición.

4.2 HALLAZGOS DE LA EDIFICABILIDAD APROBADA EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-22-2070 DEL 16 DE JUNIO 2022.

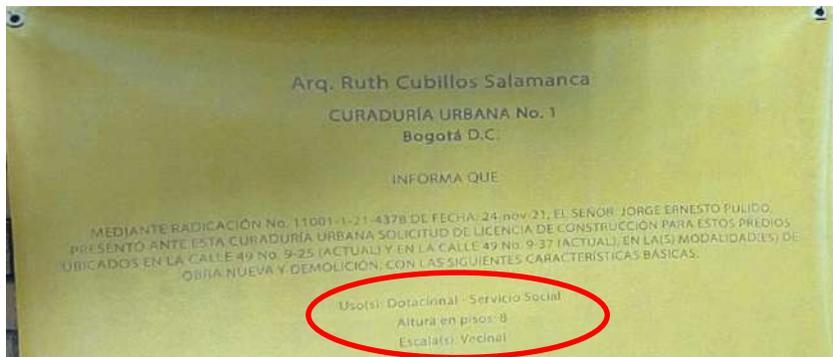
4.2.1 ESCALA USO DOTACIONAL

Dentro del resuelve de la LC 11001-1-22-2070 la Curaduría Urbana No 1 aprueba: “uso dotacional (Centro de servicios de Bienestar) a escala vecinal.”



Acto Administrativo LC 11001-1-22-2070

Al igual que dentro de la valla informativa de la solicitud del acto administrativo.



Valla informativa instalada en predio ubicado en CALLE 49 # 9 – 25 / CALLE 49 # 9 - 37

No obstante, dentro del Acto administrativo 11001-1-22-2070 en el cuadro de características básicas del proyecto se presenta una inconsistencia relacionada con la escala del Dotacional de Bienestar Social toda vez que se indica que este corresponde a escala Zonal.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS		No UNIDADES	2.2. ESTACIONAMIENTOS			
	VIS	ESCALA		PRIV	VIS-PUB	BICICL.	
D.L. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social	No	Zonal	99	15	0	0	
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		99	15	0	0	

Acto Administrativo LC 11001-1-22-2070

En consecuencia, con lo anterior se puede concluir que el Dotacional de Bienestar Social aprobado en el acto administrativo objeto de estudio corresponde a una **ESCALA VECINAL**.

4.2.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Se evidencia que el acto administrativo 11001-1-22-2070, con fecha de ejecutoria del 22 de junio de 2022, expedido por la Curadora Urbana No. 1, presenta un hallazgo relacionado con la edificabilidad en el numeral 4.2.a), donde se indica que el predio corresponde a una tipología edificatoria **Aislada**.

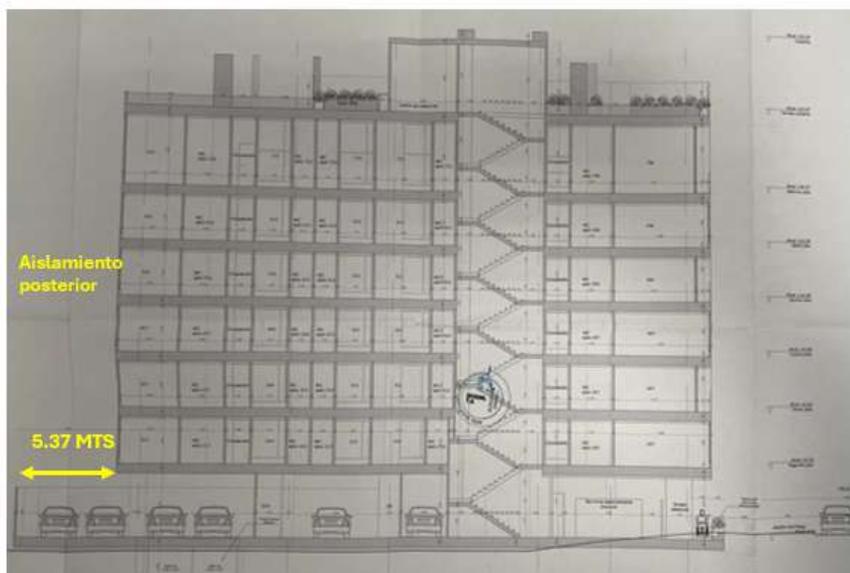
4. EDIFICABILIDAD		
4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	3,00	Otro
LATERAL	4,00	EPP
POSTERIOR	5,03	T
POSTERIOR	5,37	T
ENTRE EDIFICACIONE	---	---
PATIOS	---	---

Edificabilidad aprobada en el Acto Administrativo No 11001-1-23-2066 del 18 de julio de 2022

No obstante, la plancha de edificabilidad No 3 de la UPZ 99 Chapinero en marco del Decreto 468 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 99, CHAPINERO, ubicada en la Localidad de CHAPINERO”. Indica que la tipología de los predios ubicados en la CALLE 49 # 9 – 25 / CALLE 49 # 9 – 37 corresponde a tipología **CONTINUA**.

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN			SECTOR 2 RENOVACIÓN URBANA- REACTIVACIÓN
	SUBSECTOR A			SUBSECTOR UNICO NOTA 3
	LOTES CON FRENTE HASTA 15,00 METROS	LOTES CON FRENTE DE 15,00 METROS EN ADELANTE	LOTES CON FRENTE MAYOR A 25 METROS, UBICADOS SOBRE LA AVENIDA CARACAS, CARRERAS 13, 9, 7 Y CALLES 57, 60, 57, 55 y 53. NOTA 1	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,7	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	2,5	4	5	2,5
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 pisos	6 pisos	6 pisos	4 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	CONTINUA			CONTINUA
AISLAMIENTO POSTERIOR	SE EXIGE	SE EXIGE	SE EXIGE	SE EXIGE
AISLAMIENTO LATERAL	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDIN	SE EXIGE NOTA 4	SE EXIGE NOTA 4	SE EXIGE NOTA 4	SE EXIGE NOTA 4
SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS	SE PERMITE NOTA 2	SE PERMITE NOTA 2	SE PERMITE NOTA 2	NO SE PERMITE

Plancha No 3 Ficha de Edificabilidad de la UPZ 99 Chapinero en el marco del decreto 468 de 2006



Corte Longitudinal Proyecto Macaé

En este contexto vale la pena aclarar que la normativa aplicada dentro del acto administrativo si corresponde a la de la tipología continua tal como lo indica la plancha No 3 de edificabilidad de la UPZ 99, CHAPINERO.

4.2.3 USO APROBADO

Mediante el Decreto Distrital 190 de 2004, la ciudad de Bogotá D.C., se concibieron los Planes Maestros como Instrumentos de Planeación siendo los estructurantes de primer nivel y con los cuales se implementaran políticas y estrategias a largo plazo para el distrito; estos mismos son los que definen el ordenamiento de cada uno de los servicios **DOTACIONALES**, y en virtud del artículo 11 del mencionado decreto distrital, es un objetivo de la política de dotación de equipamientos, el mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través del fortalecimiento de la estructura urbana, la red de ciudades de la región, el centro y las centralidades y las áreas estratégicas de integración regional.

Por consiguiente, el artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004 clasificó **los equipamientos de Bienestar Social dentro de los Equipamientos Colectivos**, y en el artículo 46 del mismo decreto se estableció como prioritaria, la formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, conllevando a la creación del Decreto 316 de 2006.

Ahora bien, la concepción de los equipamientos de bienestar social se desarrolla bajo las siguientes definiciones:

- **EQUIPAMIENTO PUBLICO:** Espacio o edificación destinada a los servicios de carácter formativo, cultural, de salud, de bienestar social entre otros, con el objeto de prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.
- **ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL** Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la

población, independientemente de su carácter público o privado.

En el mismo sentido, los usos dotacionales hacen referencia al empleo de los suelos con destino al uso público o a la prestación de un servicio público (directamente por la administración o por particulares). Entre los usos dotacionales encontramos los servicios educativos, culturales, de salud, religiosos, deportivos y recreacionales, **de bienestar social**, de administración pública y urbanos básicos.

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

En línea con lo anterior en el anexo 2 cuadro indicativo de clasificación de usos de suelo indica:

1.4 BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL	Zonas Empresariales Zonas de Equipamiento Colectivo Zonas de comercio Cualificado. Zonas de comercio aglomerado Áreas Industriales Áreas residenciales Área Urbana Integral Área de actividad central
----------------------	---	---------	--

Cuadro Anexo No. 2 – Decreto Distrital 190 de 2004

Fuente: Cuadro anexo No 2 Decreto 190 de 2004.

Así también, el artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004 clasificó los equipamientos de Bienestar Social, dentro de los equipamientos colectivos de la siguiente forma:

“Artículo 343. Área de Actividad Dotacional.

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro de ella se identificaron las siguientes zonas:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	APLICACIÓN
DOTACIONAL	Equipamientos colectivos	Zonas para el desarrollo de instalaciones:
		Educativas
		Culturales



		<i>De salud</i>
		<i><u>De bienestar social</u></i>
		<i>De culto</i>

(Artículo 343 del Decreto Distrital 190 de 2004)

En línea con lo anterior, la administración distrital en procura de determinar las directrices de formulación y adopción del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social emitió el Decreto 316 de 2006, el cual dispone el Artículo 19 la clasificación de estos

“Tipificación de equipamientos. Para efectos de adecuación de equipamiento existente o construcción de nuevos equipamientos, las unidades requeridas para la provisión de los servicios se caracterizan en los siguientes tipos:

Tipo	Función	Escala	Relación
Unidades de Protección Integral	de Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana y Metropolitana	y Centralidades
Centros de Desarrollo Comunitario	de Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social. Fomentar la participación ciudadana	Urbana y Zonal	Nodos con servicios complementarios y asociativos
Centros de Desarrollo Infantil	de Atención a niños y niñas con enfoque de prevención	Vecinal	Nodo barrial con servicios Complementarios
Centro de Servicios Bienestar	de Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social Usos flexibles de los espacios	Vecinal	Nodo barrial con servicios asociativos

(Artículo 19 del Decreto Distrital 360 de 2006)

Como también dispuso en el artículo 20 dispone la determinación por escala de la escala



Tipo	Equipamiento	Función	Escala
Unidades de protección integral	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes con medidas de protección legal	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a niños, niñas habitantes de calle, jóvenes en riesgo (pandilleros o trapevistas)	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención para adultos habitantes de calle	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas mayores en abandono o víctimas del maltrato	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a la mujer y la niñez violentada sexual, física o psicológicamente	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana
	Centros de atención a personas con discapacidad física y mental moderada y grave	Prestar servicios de atención especializada en redes técnicas, a problemáticas específicas	Urbana

Centros de desarrollo comunitario	CDC zonal	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala intermedia. Fomentar la participación ciudadana	Zonal
	CDC urbano	Atención con enfoque de prevención. Crear y consolidar capital social en la escala urbana. Fomentar la participación ciudadana	Urbana
Centros de desarrollo infantil	Jardín infantil	Educación para la primera infancia	Vecinal
	Centros de atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de explotación laboral	Atención a niños, niñas y jóvenes en riesgo de vinculación laboral	Urbana
	Centros de atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Atención a niños y niñas con discapacidad física y mental moderada y grave	Zonal
Centro de servicios de bienestar	CSB	Atención con enfoque de prevención Crear y consolidar capital social en el nivel barrial Uso flexible de los espacios	Vecinal

(Artículo 20 del Decreto Distrital 360 de 2006)

En concordancia con lo anterior, mediante el artículo 234 Decreto 316 de 2006 define las características de las escalas (metropolitana, urbana, zonal y vecinal).

“Artículo 234. Escala de los Equipamientos (artículo 221 del Decreto 619 de 2000).

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo con su cubrimiento en las siguientes escalas:

*“1. **Metropolitana:** comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios a todo el Distrito Capital y a la región y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social.*

*2. **Urbana:** Comprende los equipamientos que, por su magnitud, utilización, grado de especialización, preeminencia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística a un amplio territorio de la ciudad y generan alto impacto urbano y social.*

*3. **Zonal:** Corresponde a los equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido y homogéneo de barrios.*

Debido al tipo de servicios y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, requieren zonas de estacionamiento, pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

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

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

“El DTS del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en las páginas 95 a 97, define los equipamientos Centros de Servicios de Bienestar – CBS de la siguiente manera:

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

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

*(...) **albergará servicios de comedor comunitario o centro de orientación** y atención psicosocial oportuna orientada a la familia. **Su carácter debe ser atractivo para los grupos de población, y generar apropiación por parte de los diferentes actores sociales y ser adaptables como contenedor de servicios***

sociales, de acuerdo con el perfil y la dinámica que haya sido definido con participación de la comunidad. En este sentido el equipamiento se constituye como un punto focalizador de intereses comunes del área de la ciudad donde se encuentre.

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

*Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el equipamiento de Bienestar Social: Tipo: Centro de Servicios de Bienestar -CBS de escala vecinal cuya función es la de Atención con enfoque de prevención como un contenedor de servicios sociales con áreas para la atención directa tanto formativa como de consulta social, que posibilite la reunión de grupos y opere como lugar de recepción y contacto permanente con la comunidad, para que esta sea referida si así lo requiere, a otro tipo de servicios que ofrezcan las entidades de bienestar social, **SIN BRINDAR ALOJAMIENTO DIURNO Y NOCTURNO, NI CUIDADO INTEGRAL DE LA ACTIVIDAD (...)**”*

En consecuencia, dentro del documento Técnico de Soporte del Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social en el numeral 6.12.2, establece los servicios que pueden estar contenidos en los Centros de Servicio de Bienestar.

Tabla 6-26 Centros de Servicio de Bienestar CSB

Centros de Servicio de Bienestar CSB		Denominación actual	Institución Responsable
Según <u>El PMESBS</u>			
1	CSB	Hogar Amigo, Hogar Sustituto	ICBF
		Casas de Adopción	ICBF
		Centro de reeducación para menores infractores de la ley penal	ICBF
	De protección	Casa refugio para víctimas de la violencia intrafamiliar	DABS
	De gestión comunitaria	Residencia de ancianos	DABS
		Proyectos Especiales	IDIPRON
	De atención Psicosocial	Hogares Comunitarios. (madres comunitarias)	ICBF
	Consumo SPA, Madres gestantes y gestación temprana, entre otros.	Comedores comunitarios	ICBF, DABS, IDIPRON
	De atención transitoria al habitante de calle	Clubes de jóvenes y ancianos	
		CACMA	DABS
		Comunidad Terapéutica El Camino	DABS
		Centro de Atención Transitoria	DABS
		Brigadas de Atención Calle (en unidades móviles)	DABS

Fuente: Tabla 6-26 Centros de Servicio de Bienestar CBS. Anexo 2, Decreto 316 de 2006

Y para finalizar en el anexo No 02 del decreto 316 de 2006 determina el **PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**, que debe cumplir los Centros de Servicios de Bienestar:

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	
Área Administrativa	Oficina de administración, depósito general de material didáctico
Área de servicios Especializados	Consultorio de atención psicosocial
Área Servicios	Aula Múltiple, Cocina, Despensa General, Batería de baño empleados, Batería de baño con duchas.

- **AREA ADMINISTRATIVA:** oficina de administración, baño de oficina depósito general de material didáctico.
- **AREA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS:** consultorio de atención psicosocial
- **AREA DE SERVICIOS:** aula múltiple, comedor, cocina, despensa general, batería de baño empleados, batería de baño con duchas.

En consecuencia, los equipamientos de bienestar social deben cumplir un programa arquitectónico y así mismo deben estar definidos, de acuerdo con el impacto que tendrá en la ciudad, esto definido por las escalas determinadas en el Decreto 316 de 2006.

Debido a lo anterior, la secretaria técnica de la Comisión de Veeduría de las Curaduría Urbanas de Bogotá mediante el oficio 2-2023-58980 solicitó concepto a la Secretaría Distrital de Planeación con el fin de determinar que el objeto y características del equipamiento de bienestar social se cumpliera en la licencia de construcción objeto de estudio.

Así las cosas, se recibió respuesta el día 28 de septiembre de 2023 con el radicado 2-2023-107029 en la cual se conceptuó lo siguiente:

“es de aclarar, lo siguiente: Los HOGARES GERIATRICO O VIVIENDA, RESIDENCIA PARA TERCERA EDAD”; no está comprendido específicamente dentro de la clasificación de equipamientos citada. No obstante, el Decreto Distrital 316 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social, considera en su Documento Técnico de Soporte, que la atención para el adulto mayor debe ser un servicio integral, más allá de la sola residencia dispuesta en un equipamiento, de acuerdo a lo siguiente:

La atención para el adulto mayor se presta en dos tipos de equipamientos:

“(…) mediante la atención y protección integral permanente, en los Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor. La atención integral incluye servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano.

La diferencia básica entre estas dos modalidades radica en que los albergues, como su nombre lo indica, disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención de carácter permanente, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales. (...)”

De acuerdo con lo anterior, si se presta la atención integral permanente lo cual “(...) disponen de áreas de albergue o habitación y por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (...)” correspondería a una Unidad de Protección Integral “Centros de atención a personas mayores en abandono” de escala Urbana, según la clasificación de equipamientos mencionada en el artículo 20.

En contraste, cuando se analizan los servicios que atienden a una población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), específicamente en el contexto del artículo 20 del "Plan Maestro", titulado "Clasificación de los Equipamientos", se observa que estos servicios pueden ser categorizados como "Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal", tal como se detalla en la tabla 6-26 que define los "Centros de Servicios de Bienestar".

Es importante destacar que, si un centro proporciona una gama completa de servicios que abarcan además de vivienda, atención médica, actividades recreativas, entre otros, se clasificaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", específicamente una "Unidad de Protección Integral (UPI)" de escala urbana. No obstante, si su función se limita únicamente a la residencia de adultos mayores, se catalogaría como un uso dotacional de tipo "Bienestar Social", con la denominación de "Centro de Servicios de Bienestar de escala vecinal".

En lo que respecta a la vivienda o los hogares destinados a jóvenes, se debe señalar que la tabla 6-26 que describe los "Centros de Servicios de Bienestar" no contempla esta actividad como una opción permitida. Esta actividad se caracteriza por su enfoque en la prevención y su papel como un punto de encuentro para la prestación de servicios sociales, tanto en términos educativos como de asesoramiento social. Su finalidad principal es facilitar la interacción de grupos y actuar como un lugar de acceso continuo a la comunidad, brindando así la posibilidad de derivar a las personas hacia otros servicios proporcionados por entidades de bienestar social. No obstante, estos centros no ofrecen alojamiento tanto durante el día como la noche, ni proporcionan atención integral a las actividades cotidianas.

De acuerdo con lo dispuesto en el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación, se concluyelo siguiente:

Existen dos tipos de equipamientos para la atención de adultos mayores:

- c) Albergues para Adulto Mayor y atención integral transitoria en las Casas del Adulto Mayor por ser una atención especificada de mayor impacto, requiere de mayor cantidad de áreas especializadas y de servicios generales (servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción, transporte y actividades de desarrollo humano), correspondería a una Unidad de Protección Integral – UPI.
- d) Atención a la población de adultos mayores con un enfoque de prevención dirigido a la tercera edad de la población residente (únicamente residencia de ancianos), estos se categorizan como "Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal.

De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar que existe una carga urbanística implícita para cada una de los equipamientos para adulto mayor anteriormente mencionados, en este caso cuando se trate de UPI, deberá

preponderar por garantizar que existan áreas especializadas de servicios de albergue, alimentación, vestuario, salud, **medicamentos, rehabilitación física, ayudas de locomoción**, transporte y actividades de desarrollo humano y de servicios generales, por lo cual quien construya y pretenda enajenar debe garantizar estos servicios.

Por lo contrario, los que son entendidos como Centros de Servicios de Bienestar de escala vecinal, deben cumplir como mínimo con el programa arquitectónico dispuesto en el anexo No 02 del Decreto 316 de 2006.

Sin embargo, en los casos en que el curador urbano, emita una licencia de construcción con fines de bienestar social, según lo establecido en el Decreto 316 de 2006; quien la solicite está obligado a cumplir con el uso licenciado. Toda vez que el uso constituiría una infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

C) Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. (...)

11. Contravenir los usos específicos del suelo.”

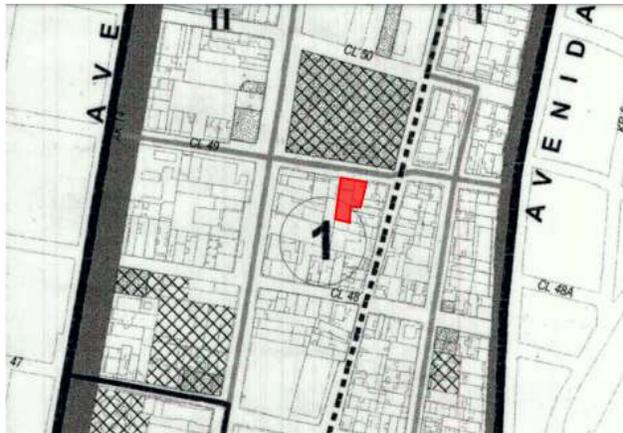
Infracción que debe ser revisada por la autoridad competente para tal función de control urbano, la cual recae en las Alcaldías Locales y sus inspecciones de policía.

ANÁLISIS DEL USO APROBADO EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-1-22-2070:

De acuerdo con lo que indica la Licencia de Construcción 11001-1-22-2070 ejecutoriada el 22 de junio de 2022, la Ex Curadora Urbana No. 1 resuelve:

“OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, el cual se desarrolla en una edificación en 7 pisos, el primero no habitable, con uso dotacional (centro de servicios de bienestar) a escala vecinal “

Una vez revisadas las fichas reglamentarias de la UPZ 99, CHAPINERO”, se evidenció que el predio se encuentra ubicado en la siguiente localización urbanística:



SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
2	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACION URBANA-REACTIVACION
3	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
4	COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIAL DE SERVICIOS	CONSERVACION DE SECTOR DE INTERES CULTURAL (Desarrollo Individual)
5	RESIDENCIAL	ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACION URBANISTICA
6	DOTACIONAL	EQUIPAMENTOS COLECTIVOS	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
7	DOTACIONAL	PARQUE NACIONAL Enrique Olaya Herrera PM-2-A	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
8	DOTACIONAL	Parque Zonal Sucre o Hippias PZ-64	CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

Plancha 2. Usos Permitidos. UPZ No. 99, CHAPINERO.

- Sector Normativo: 1
- Área de Actividad: Comercio y Servicios.
- Zona: Comercio Cualificado.
- Tratamiento: Consolidación con Cambio de Patrón.

TIPO EQUIPAMIENTO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	SECTOR Y SUBSECTOR (UPZ)		USO PERMITIDO	CUBIERTA	CUBIERTA	CUBIERTA	CUBIERTA		
			SECTOR	SUBSECTOR							
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS	EDUCATIVO	METROPOLITANA	Instalaciones de educación superior. Centros de investigación. Subsección en forma:	R	R	R	4.4-18	1.0	1.0	1.0	
		URBANA	Plantales de educación preescolar, básica y media de más de 1000 alumnos. Centros de formación técnica (comerciales y educativos). Centros tecnológicos y técnicos y educativos en forma hasta 1000 alumnos.	C	C	C	2.4-3.8	1.0	1.0	1.0	
		ZONAL	Centros de capacitación especial de computación, artística y de adultos. Plantales educativos (comerciales, básicos y medios hasta 1000 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educativos en forma hasta 1000 alumnos).	C	C	C	2.4-3.8	1.0	1.0	1.0	
		VEGICAL	Plantales educativos preescolar, básico y medio hasta 800 alumnos. Plantales de educación preescolar hasta 100 alumnos. Escuelas de formación artística, hasta 20 alumnos.	C	C	C	2.4-4.14-15	1.0	1.0	1.0	
	CULTURAL	METROPOLITANA	Museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematotecas, bibliotecas, planetarios, archivos patrimoniales especiales y científicos, salas de exposiciones, teatros.	R	R	R	2.4-5-21	2.0	1.0	1.0	1.0
		URBANA	Bibliotecas superiores a 200 puestos de lectura. Salones y salas de exposiciones, centros cívicos, teatros, auditorios y anfiteatros, museos. Salas de exposiciones, teatros en planta hasta 12,000 m ² .	C	C	C	2.4-5-21	2.0	1.0	1.0	1.0
		ZONAL	Bibliotecas hasta 200 puestos de lectura. Salones y salas de exposiciones, centros cívicos, teatros, auditorios y anfiteatros, museos, teatros, salas de cultura en planta hasta 3,000 m ² . Casas juveniles.	C	C	C	2.4-14-18-21	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0
		VEGICAL	Edificios comunitarios. Casas de cultura hasta 200 m ² .	C	C	C	2.4-14-18-21	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0
	SALUD	METROPOLITANA	Módul 1: Hospitales, clínicas, empresas sanitarias de salud del estado o modificaciones previstas por reglamento de salud autorizadas en forma especial, centros de rehabilitación y recuperación, centros gerontológicos, centros de salud de otros niveles (desarrollados en zonales) respuesta de 5,000 m ² .	R	R	R	2.4-5-21	2.0	1.0	1.0	1.0
		URBANA	Módul 2: Hospitales, clínicas, empresas sanitarias de salud del estado o modificaciones previstas por reglamento de salud autorizadas en forma especial de otros niveles (desarrollados en zonales) respuesta de 5,000 m ² .	C	C	C	2.4-5-21	2.0	1.0	1.0	1.0
		ZONAL	Módul 1: centros de atención médica especializada CAMI, unidad básica de atención en salud (UBA), unidad básica de atención en salud (UBA) con el servicio de diagnóstico por imágenes, centros gerontológicos, centros de salud del estado o modificaciones previstas por reglamento de salud autorizadas en forma especial de otros niveles (desarrollados en zonales) respuesta de 5,000 m ² .	C	C	C	2.4-5-21	2.0	1.0	1.0	1.0
		VEGICAL	Centros médicos de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la vejez, centros de rehabilitación, hogares de bienestar.	C	C	C	2.4-14-18-21	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0
CULTO	METROPOLITANA	Edificaciones para el culto, de más de 750 personas y/o más de 1000 m ² de construcción.	C	C	C	2.4-5-21	2.4-5-21	1.0	1.0	1.0	
	URBANA	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o comunitarios entre 500 y 750 personas y/o 1000 m ² de construcción como máximo.	C	C	C	2.4-5-21	2.4-5-21	1.0	1.0	1.0	
	ZONAL	Edificaciones para el culto, entre 100 y 500 personas y/o 750 m ² de construcción como máximo.	C	C	C	1.4-8	1.0	1.0	1.0	1.0	
	VEGICAL	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m ² de construcción como máximo.	C	C	C	1.4-8	1.0	1.0	1.0	1.0	
DEPORTIVO Y RECREATIVO	VEGICAL	Centros múltiples y actividades deportivas.	C	C	C	1.4-8	1.0	1.0	1.0	1.0	
	URBANA	Estadios de Fútbol, Unidad de Fútbol Tercer Nivel.	R	R	R	1.4-8	1.0	1.0	1.0	1.0	
SEGURIDAD CIUDADANA	ZONAL	Al Subestaciones de Policía, estaciones de bomberos, Unidades Operativas Cruz Roja, Unidad Operativa Defensa Civil (UDC).	C	C	C	2.4-14-18-21	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0	
	METROPOLITANA	Al Juzgado y Tribunal, Centros de Justicia, Unidad de Planeación, Unidad de Defensa, Comisarías, Peritajes, Comisaría, Comisaría Departamental, Defensoría del Pueblo.	R	R	R	2.4-5-21	2.4-5	1.0	1.0	1.0	
DEFENSA Y JUSTICIA	URBANA	Unidad preescolar Judicial (UPJ), Casas de Justicia.	R	R	R	2.4-5-21	2.4-5	1.0	1.0	1.0	
	ZONAL	Comisaría de Familia, Unidad de Mediación y conciliación.	C	C	C	2.4-14-18	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0	
CERAMICAS Y SERVICIOS ALBERGUE	ZONAL	Parques y Salas de Velación.	C	C	C	2.4-14-18	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0	
	METROPOLITANA	Salas especiales de exhibición pública y Salas Administrativas de Servicios Públicos, Centros Administrativos Nacionales, Departamentales, Distritales, Salas Administrativas Municipales y Policiales, Resguardos Nacionales, Departamentales, Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con alcance al público, Unidades Educativas, Salas Principales en salud, (EPS) y (IPS).	R	R	R	2.4-5-21	2.4-5	1.0	1.0	1.0	
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	URBANA	Salas de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	R	R	R	2.4-5-21	2.4-5	1.0	1.0	1.0	
	ZONAL	Unidades, Niveles, Colegios, Salas de la Alcaldía Local, Justas Administrativas Locales.	C	C	C	2.4-14-18-21	2.4-14-18	1.0	1.0	1.0	

BIENESTAR SOCIAL	ZONAL	Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros integrados comunitarios, hogares de bienestar.	C 2-4-14-16-21	C 2-4-14-16	C 1-4
	VECINAL	Sala cunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencia para la tercera edad hasta 20 personas.	C 2-3-14	C 2-3-14	C 2-3-14

Plancha 2. Usos Permitidos. UPZ No. 99, CHAPINERO.

De acuerdo con lo anterior se puede evidenciar que dentro de los usos permitidos para el predio objeto de estudio se permiten **UNICAMENTE** Equipamientos colectivos de Bienestar social tanto en escala vecinal como en escala zonal.

En este contexto, en la Licencia de Construcción 11001-1-22-2070 fueron aprobados los siguientes usos:

2.1 USOS			
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES
D.O.L. Equipamiento Colectivo - Bienestar Social	No	Zonal	99
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la Intervención:		99

Acto Administrativo LC 11001-1-22-2070

- **DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO – BIENESTAR SOCIAL – ESCALA VECINAL: 99 UNIDADES.**

Por lo anterior, es posible concluir que el uso aprobado para el proyecto denominado “MACAE” se ajusta a la norma urbanística aplicable al momento de solicitud. Dado que estaba permitido al momento de la solicitud, el desarrollo de un proyecto cuyo uso sea un EQUIPAMIENTO COLECTIVO de escala VECINAL para un CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL.

4.2.4 PLANOS Y EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICOS APROBADOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-22-2070 DEL 18 DE JUNIO 2022:

- **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:**

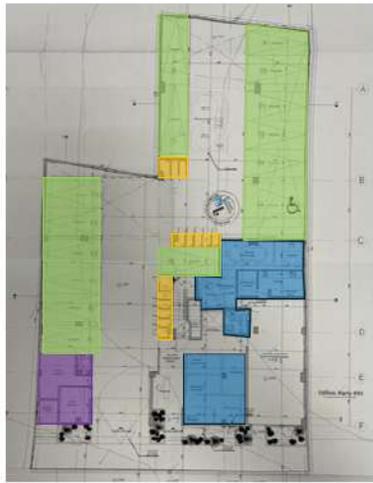
El proyecto arquitectónico aprobado en la LC 11001-1-22-2070 con fecha de expedición del 16 de junio de 2022 y fecha ejecutoria del 22 de junio de 2022 expedida por la Ex Curadora Urbana No. 1 la Arq. Ruth Cubillos Salamanca corresponde a:

Un edificio, de 7 pisos, con el primer piso no habitable, para 99 unidades de uso dotacional (centro de servicios de bienestar) a escala vecinal, con 15 cupos de parqueo privados, dentro de los cuales se incluye 1 cupo para personas con movilidad reducida y 12 depósitos.

A continuación, se relaciona un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados en la licencia No 11001-1-22-2070 del 16 de junio de 2022.

PISO 1	PISO 2
--------	--------



 <ul style="list-style-type: none">■ Áreas comunes■ Áreas Técnicas■ Parquederos■ Depósitos	 <ul style="list-style-type: none">■ Unidades Bienestar social■ Terraza mantenimiento
<p>PISO 3 Y 4</p>	<p>PISO 5</p>
 <ul style="list-style-type: none">■ Unidades Bienestar social	 <ul style="list-style-type: none">■ Unidades Bienestar social■ Terraza mantenimiento
<p>PISO 6</p>	<p>CUBIERTA</p>



Programa arquitectónico aprobado en acto administrativo 11001-3-23-2192

4.2.5 Licenciamiento para 99 Unidades de Bienestar Social

Al revisar el proyecto arquitectónico aprobado mediante el Acto Administrativo. LC 11001-1-22-2070, se puede observar que el programa arquitectónico al cual hace referencia el plan maestro para los Centros de bienestar Social se cumple de esta manera:

PROGRAMA ARQUITECTONICO	
Área Administrativa	Oficina de administración, depósito general de material didáctico
Área de servicios Especializados	Consultorio de atención psicosocial
Área Servicios	Aula Múltiple, Cocina, Despensa General, Batería de baño empleados, Batería de baño con duchas.



1	Oficina de Administración
2	Consultorio de atención psicosocial
3	Aula Múltiple
4	Cocina
5	Despensa general

Planta Arquitectónica de primer piso

EQUIPAMIENTO CENTRO DE SERVICIOS DE BIENESTAR		
	Exigido	Propuesto
Área administrativa	35 M2	35.15 M2 ✓
Servicios especializados	50 M2	56.98 M2 ✓
Servicios generales	72 M2	72.49 M2 ✓

Plano No 1 aprobado en Acto Administrativo 11001-1-22-2070

De acuerdo con lo anterior todos estos espacios están cumpliendo según lo estipulado en el plan maestro de Bienestar Social y están localizados en el primer piso del proyecto, en los demás pisos están ubicadas las unidades de Bienestar Social según lo aprobado en la licencia de construcción, 99 unidades de uso dotacional de bienestar social de escala vecinal.

Sin embargo, se sobrepasa la cantidad de unidades de bienestar social permitidas según con lo indicado en el Decreto 316 de 2006. Y adicional a esto, según el Decreto 190 de 2004, el cuadro anexo no. 2 “Cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo, se establece lo siguiente:



1.4). BIENESTAR SOCIAL (Continuación)		en: Sectores ,C,F,G,J,L,M,N,O, P,S Sectores B,E,T,U,V (6) Núcleos Fundacionales (6) Áreas Urbanas Integrales
	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	VECINAL Zonas Empresariales. Zonas de Equipamiento Colectivo. Zonas de comercio Cualificado. Zonas de comercio aglomerado. Áreas Industriales. Áreas residenciales

Decreto 190 de 2004, Anexo 2 – Indicativo de clasificación de usos del suelo

En este contexto se evidencia que no cumple con el numero de unidades de bienestar social permitidas para la escala vecinal, el cual según el Anexo 2 del Decreto 190 de 2004, debe **ser maximo de 20 unidades.**

BIENESTAR SOCIAL		
DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> SALA CUNAS JARDINES INFANTILES GUARDERÍAS CASAS VECINALES HOGARES DE BIENESTAR HASTA (20 NIÑOS) RESIDENCIAS PARA LA TERCERA EDAD (HASTA 20 PERSONAS) 	VECINAL	Zonas Empresariales. Zonas de Equipamiento Colectivo. Zonas de comercio Cualificado. Zonas de comercio aglomerado. Áreas Industriales. Áreas residenciales. Área Urbana Integral Área de actividad central

Decreto 190 de 2004, Anexo 2 – Indicativo de clasificación de usos del suelo

Adicional es pertinente mencionar que dentro del cuadro de áreas del proyecto objeto de estudio, se menciona la aprobación de **99 unidades habitacionales,** lo cual NO corresponde a lo establecido en el resuelve del acto administrativo y al uso dotacional aprobado.

	Área	Área a descontar	Área U.H.
Piso 1	484.92	484.92	-
Piso 2	463.84	68.66	395.18
Piso 3	462.81	68.04	394.77
Piso 4	461.73	68.01	393.72
Piso 5	411.07	65.32	345.75
Piso 6	410.51	63.34	347.17
Piso 7	410.00	63.37	346.63
Remate volumétrico	30.23	30.23	-
Subtotal	3135.11	911.89	2223.22
Área unidades habitacionales			2223.22
Unidades habitacionales			99
Total construido			3135.11
Área libre no ocupada			260.79

Cuadro de Áreas aprobado en el Acto Administrativo 11001-1-22-2070

Basándonos en las evidencias presentadas y los criterios establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación, se llega a la conclusión de que el proyecto Macaé, aprobado mediante el Acto Administrativo No 11001-1-22-2070, NO CUMPLE con los requisitos necesarios para ser clasificado como un proyecto de EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE BIENESTAR SOCIAL DE ESCALA VECINAL. Esta determinación se fundamenta en la discrepancia entre el uso aprobado y la configuración arquitectónica del proyecto, así como en la aprobación de 99 unidades de bienestar social que no se ajustan a las especificaciones normativas del plan de ordenamiento territorial.

4.2.6 Controversia Del Uso Dotacional Por Vivienda

De acuerdo con la petición radicada por el solicitante anónimo en la que solicita:

- “(...) 4. verificar la posibilidad de venta y enajenación de los apartamentos, toda vez que son 90 unidades y deberían contar con permiso de enajenación.
5. Verificar el uso aprobado de licencia (...)”.

Es pertinente aclarar que la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, ostenta sus funciones y facultades en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica:

“1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.

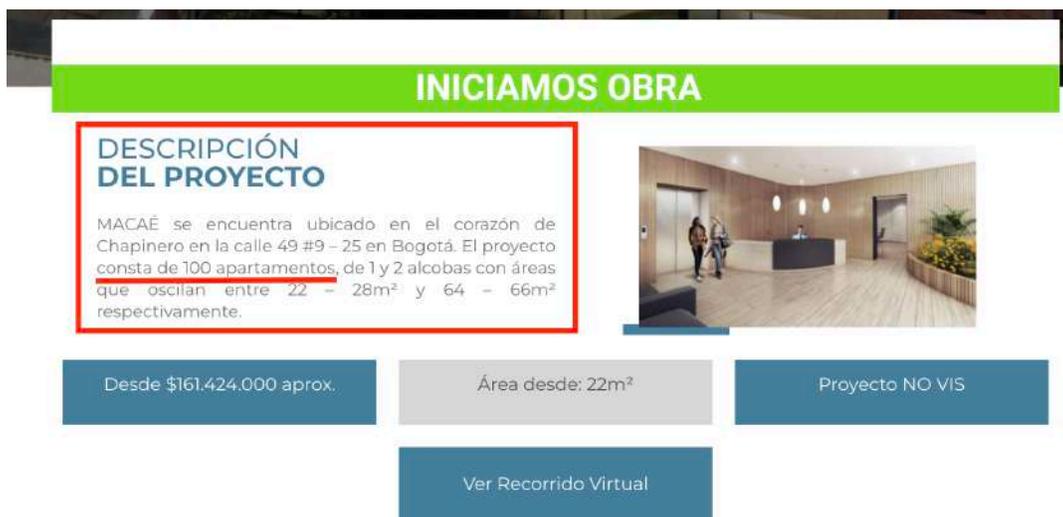
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.

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.”

Por lo tanto, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas no puede intervenir en aspectos diferentes al proceso licenciatario, toda vez que la ejecución, enajenación y presunta contravención al uso del suelo de los inmuebles construidos por los solicitantes de licencia acaecen a facultades y funciones de las entidades que tiene a su cargo el Control Urbano de la ciudad y de las entidades que protegen a los que adquieren vivienda en la ciudad de Bogotá D.C.

PRESUNCION DEL USO A DESAROLLAR:

Es preciso señalar que con fundamento en la licencia de construcción expedida por la Ex Curadora Urbana No. 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se aprueba el uso de dotacional equipamiento colectivo bienestar social de escala vecinal, sin embargo, según lo evidenciado en la página de internet : <https://macaeproyectos.com/>, promociona el proyecto arquitectónico con descripción de “apartamentos residenciales” las cuales no se encuentran contempladas dentro del uso dotacional aprobado en el **Acto Administrativo LC No 11001-1-22-2070** 16 de junio de 2022, adicionalmente, es preciso reiterar que los equipamientos dotacionales de bienestar social en escala vecinal, no son contemplados como un símil del uso de “vivienda”.



INICIAMOS OBRA

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

MACAÉ se encuentra ubicado en el corazón de Chapinero en la calle 49 #9 – 25 en Bogotá. El proyecto consta de 100 apartamentos, de 1 y 2 alcobas con áreas que oscilan entre 22 – 28m² y 64 – 66m² respectivamente.



Desde \$161.424.000 aprox. Área desde: 22m² Proyecto NO VIS

Ver Recorrido Virtual

TIPOS DE APARTAMENTOS



Brochure promocional del proyecto Macaé, encontrado en la pagina Wed <https://macaeproyectos.com/>,

Dado lo anterior y según lo que se establece en el del Decreto 316 de 2006 Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital, el uso residencial no hace parte de lo que se puede aprobar bajo la modalidad de equipamiento de bienestar social por tanto se presume que se estaría incurriendo en una falta a la normatividad al implantar el uso residencial en el predio.

De acuerdo con lo anterior, se presume un posible comportamiento contrario a la integridad urbanística y uso de suelo, descrito como infracción urbanística en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente: Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

B. Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

(...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

(...)

6. Intervenir o modificar sin la licencia”

En línea con lo anterior, es pertinente que sea verificado por quienes ejercen el control urbano, vigilancia y control durante la ejecución de las obras según lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.4.11 Decreto 1077 del 2015 (Modificado Decreto 1203 de 2017, artículo 14) Competencia del control urbano.

“Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la

ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (...)”.

5 COMPONENTE DE INGENIERIA:

- **Respecto a la queja:**

De acuerdo con la solicitud del ciudadano en lo que respecta a posibles falencias en el trámite de licenciamiento, se menciona:

“verifiquen el correcto cumplimiento de licencia de construcción 11001-1-21-4378 en la calle 49 no 9 - 37 ello evidenciando falencias como:
1. Ausencia de dilatación sísmica.”

Al respecto, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, realizó el estudio del componente de ingeniería que hace parte integral del trámite de licenciamiento.

ESTUDIO DE SUELOS:

Dentro de los documentos que conforman el expediente, se puede constatar un ESTUDIO DE SUELOS que a la fecha del trámite se encontraba bajo las disposiciones del Título H del “Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente”. “TITULO H.1.1.2 de la NSR10 “OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOTECNICOS”

Según los criterios de la NSR 10 un Estudio de Suelos debe contener como mínimo los siguientes aspectos: TITULO H.2.2.2.1 de la NSR 10 “CONTENIDO MINIMO”

- Descripción del proyecto.
- Reconocimiento del subsuelo.
- Parámetros obtenidos de pruebas de campo.
- Análisis geotécnicos.
- Recomendaciones para diseño.
- Recomendaciones para la proyección estructural de la edificación (asentamientos y afectación de predios vecinos).
 - Recomendaciones constructivas

Proyecto: El Estudio de Suelos se desarrolló para una edificación de (7) pisos, con una estructura de pórticos en concreto, se estimaron luces máximas de 7 m y con un peso máximo de 10 T/m².

Subsuelo: El Geotecnista responsable clasifica la edificación en categoría media y definió (4) perforaciones a una profundidad Z = -25m

**Tabla H.3.1-1
Clasificación de las unidades de construcción por categorías**

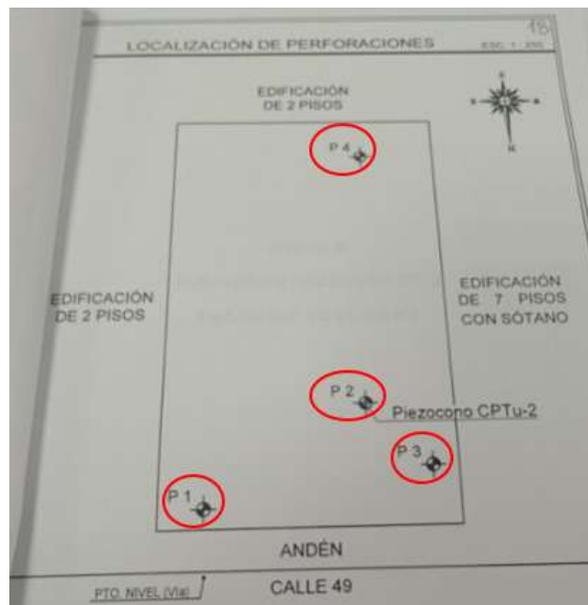
Categoría de la unidad de construcción	Según los niveles de construcción	Según las cargas máximas de servicio en columnas (kN)
Baja	Hasta 3 niveles	Menores de 800 kN
Media	Entre 4 y 10 niveles	Entre 801 y 4,000 kN
Alta	Entre 11 y 20 niveles	Entre 4,001 y 8,000 kN
Especial	Mayor de 20 niveles	Mayores de 8,000 kN

NSR 10 TITULO H (Determinación de unidades. La edificación se ubica en categoría MEDIA. **CUMPLE**)

**Tabla H.3.2-1
Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción
Categoría de la unidad de construcción**

Categoría Baja	Categoría Media	Categoría Alta	Categoría Especial
Profundidad Mínima de sondeos: 6 m. Número mínimo de sondeos: 3	Profundidad Mínima de sondeos: 15 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 25 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 30 m. Número mínimo de sondeos: 5

NSR 10 TITULO H (Determinación del número mínimo de sondeos y la profundidad. **CUMPLE**)



Localización de sondeos efectuados LC 11001-1-22-2070

El estudio de Suelos menciona la realización de ensayos de veleta, resistencia a la penetración estándar SPT y toma de muestras inalteradas mediante tubos Shelby. Igualmente, como resultado de los ensayos efectuados se logra evidenciar las características del subsuelo, en tanto, se determinaron características físico- Mecánicas, niveles de agua y definición del Perfil Estratigráfico. **CUMPLE**

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN:

Se consideró por parte del geotecnista responsable, como la cimentación más apropiada un sistema de pilotes pre-excavados los cuales trabajarán por fricción y en punta. El diámetro oscila entre 0.6 m y 0.80 m, la longitud

de los mismos comprende $Z = -23$ m. En el estudio se determinó la capacidad de soporte para cada tipo de pilote. **CUMPLE.**

Diámetro (m)	Q (T)
0.6	85
0.7	108
0.8	128

Capacidad de Soporte de pilotes LC 11001-1-22-2070

De acuerdo con lo anterior, dentro del Estudio de Suelos se logran evidenciar Memorias de Cálculo para capacidad portante, validación de asentamientos y especificaciones del proceso constructivo. Dentro de los aspectos más relevantes se encuentran los siguientes:

- **Especificaciones de materiales:** Comprende las especificaciones de granulometría y compactación para placas de contrapiso. **CUMPLE NSR 10.**
- **Capacidad Total:** Proyecta la estimación total de capacidad de soporte para elementos de cimentación, comprende análisis para trabajo en punta y en fricción. **CUMPLE NSR 10.**
- **Asentamientos:** El estudio desarrolló la validación de asentamientos elásticos en los cuales se consideraron cargas para cada elemento de la cimentación. Se proyectan asentamientos totales de 3 cm. **CUMPLE con los criterios de cálculo según NSR 10.**

Por lo anterior se logra determinar que el **ESTUDIO DE SUELOS SE AJUSTA** a los requerimientos del “Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente NSR10 Título H.”

MEMORIA DE CALCULO

El Diseño Estructural, se desarrolló para una edificación de (7) pisos para uso de VIVIENDA. Se definió un sistema estructural compuesto por pórticos resistentes a momentos y un sistema de fundación de Pilotes según las disposiciones del geotecnista responsable.

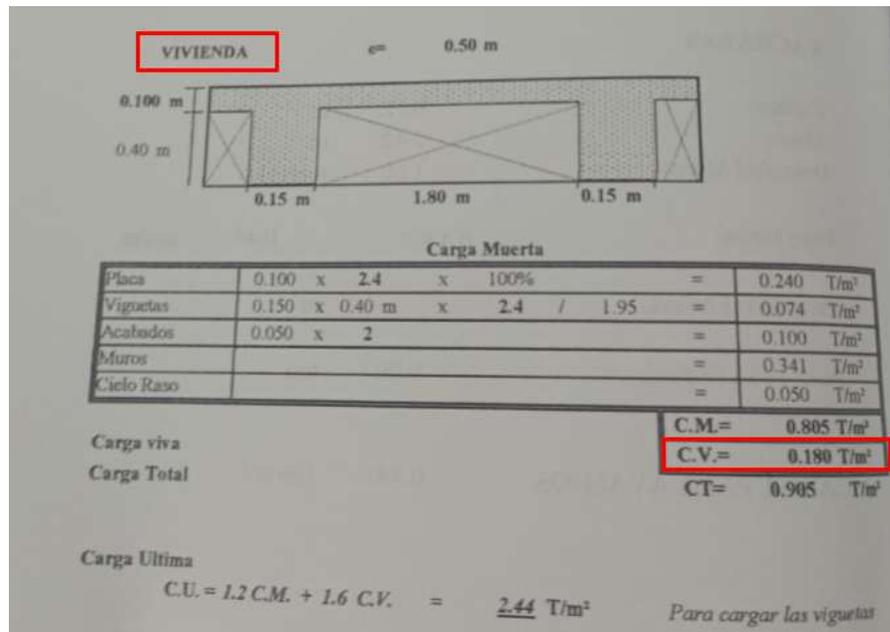


SISTEMA ESTRUCTURAL: Pórticos de concreto (DMO)		DMO	$R_o = 5.00$	$D_o = 3.00$
NUMERO DE PISOS	7			
DESCRIPCION:	El proyecto arquitectónico consta de 7 pisos, 7 piso aéreo y cubierta, el cual está destinado para			Vivienda.
El sistema estructural utilizado para resistir cargas verticales y laterales (sísmicas), es el de Pórticos de concreto (DMO) con entrepisos de 0.50 m, placa poron, cuyo uso está definido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-Resistente NSR-10.				
La cimentación consiste en Pilotes según recomendación del estudio de suelos No. AUS21182-1 de Alfonso Uribe & Cia S.A.				
El método de diseño es el de la Resistencia Última, el análisis de la estructura se realizó mediante el programa RCB 9.0.7 y manualmente utilizando las fórmulas descritas en las memorias de cálculo. El diseño de viguetas, vigas y columnas se realizó mediante el programa DC-CAD-2010.				

Usos Desarrollado en la MEMORIA DE CALCULO- LC 11001-1-22-2070

En el análisis efectuado por la Secretaría Técnica de la Comisión, se logran evidenciar los siguientes aspectos en las memorias de Calculo:

- **Diseño Sísmico:** La memoria de Calculo utilizo los parámetros de la Microzonificación Sísmica de Bogotá “Decreto 523 de 2010”, Se define la zona de amenaza como PIEDEMONTA B. El análisis efectuado también contempla los Factores de amplificación y aceleración [Fa, Fv], Espectros de aceleración, Aceleración pico efectiva [Aa, Av]. **CUMPLE NSR 10. Requiere verificación del coeficiente de importancia por uso aprobado en la licencia.**
- **Materiales:** El diseño plantea las respectivas propiedades de los materiales, concretos de 28 Mpa y aceros corrugados con resisten a la fluencia $f_y = 420$ Mpa- resistencia a la rotura 540Mpa. **CUMPLE NSR 10.**
- **Análisis de Cargas:** El cálculo y estimación de cargas comprende Cargas Muertas y Cargas Vivas, sin embargo, en las cargas vivas se implementaron cargas para uso de **VIVIENDA**. **NO SE AJUSTA. El uso aprobado en la Licencia de Construcción corresponde a equipamiento dotacional.**



CARGAS implementadas en la MEMORIA DE CALCULO- LC 11001-1-22-2070

- **Irregularidades y redundancia:** La memoria determino grados de irregularidades. Se evidencian irregularidades en planta, no reporta irregularidades en altura ni por redundancia. **CUMPLE NSR 10.**
- **DERIVAS:** El diseño plantea el respectivo chequeo de las deflexiones horizontales relativas entre pisos. **CUMPLEN NSR 10.**
- **Diseño de Elementos:** Las memorias contemplan diseño de elementos que conforman el sistema de resistencia sísmica, se valoraron cortantes y momentos. Igualmente se realizó el diseño de cimentación y elementos no estructurales. **CUMPLE**

RESPECTO A LA QUEJA “AUSENCIA DE DILATACIÓN”

El Capítulo A.6.5 del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente, menciona:

“(…) Capítulo A.6.5.2.3 — Requisitos de separación sísmica con respecto al paramento del lote para edificaciones nuevas — Deben cumplirse los siguientes requisitos para efectos de determinar la separación sísmica con respecto al paramento del lote en edificaciones nuevas cubiertas por el alcance dado en A.6.5.2.1:

(a) Cuando el paramento del lote sea colindante con vía pública o zona verde pública no requiere separación sísmica con respecto al paramento en ese costado o costados. Ello no exige cumplir los requisitos urbanísticos de las normas municipales para la edificación en lo referente a retrocesos.

(b) Cuando en la colindancia haya un cerramiento, y la edificación nueva esté separada de este cerramiento en una distancia que supera la señalada para el piso crítico en la Tabla A.6.5-1 no

se requiere separación sísmica del cerramiento de la edificación nueva con respecto al paramento del lote.

(c) Las edificaciones con uno o dos pisos aéreos en la colindancia no requieren separación sísmica (véase también la Tabla A.6.5-1).

(d) Las edificaciones de más de dos pisos aéreos en la colindancia deben separarse del paramento en la colindancia así (véase también la Tabla A.6.5-1 y la Figura A.6.5-1):

- (i) Edificaciones hasta de tres pisos aéreos en la colindancia — No se requiere separación sísmica de la edificación nueva con respecto al paramento cuando no haya edificación vecina existente, o cuando las losas de la edificación nueva coinciden en la colindancia (véanse las definiciones) con las de la edificación vecina existente en la misma colindancia. Si las losas de entrepiso de la edificación nueva no coinciden con las de la edificación existente se requiere una separación sísmica de la edificación nueva con respecto al paramento igual al 1% (uno por ciento) de la altura de la edificación nueva en la colindancia.*
- (ii) Edificaciones de más de tres pisos aéreos en la colindancia — Cuando las losas de la edificación nueva coinciden en la colindancia (véanse las definiciones) con las de la edificación vecina existente en la misma colindancia la edificación nueva debe retirarse del paramento en la colindancia una distancia de separación sísmica igual al 2% (dos por ciento) de la altura de la edificación nueva en la colindancia. Cuando las losas de entrepiso de la edificación nueva no coincidan con las de la edificación existente en la colindancia, esta separación sísmica debe ser del 3% (tres por ciento) de la altura de la edificación nueva en la colindancia. Si no existe edificación vecina en la colindancia (cubre además el caso de que sea solo un cerramiento), esta separación sísmica debe ser del 1% (uno por ciento) de la altura de la edificación nueva en la colindancia.
(...)”*

Tabla A.6.5-1
Separación sísmica mínima en la cubierta entre edificaciones colindantes que no hagan parte de la misma construcción

Altura de la edificación nueva	Tipo de Colindancia		
	Existe edificación vecina que no ha dejado la separación sísmica requerida		No existe edificación vecina o la que existe ha dejado la separación sísmica requerida
	Coinciden las losas de entrepiso	No coinciden las losas de entrepiso	
1 y 2 pisos	no requiere separación	no requiere separación	no requiere separación
3 pisos	no requiere separación	0.01 veces la altura de la edificación nueva (1% de h_n)	no requiere separación
Más de 3 pisos	0.02 veces la altura de la edificación nueva (2% de h_n)	0.03 veces la altura de la edificación nueva (3% de h_n)	0.01 veces la altura de la edificación nueva (1% de h_n)

Notas:

- Para obtener la separación sísmica en pisos diferentes a la cubierta se aplicará el coeficiente indicado en la Tabla multiplicado por la altura sobre el terreno del piso en particular.
- Cuando el terreno en la colindancia sea inclinado en el sentido del paramento, o haya diferentes alturas de piso o diferentes números de pisos aéreos en la colindancia, se tomará en la edificación nueva la altura de piso, o el número de pisos aéreos que conduzca a la mayor separación sísmica.

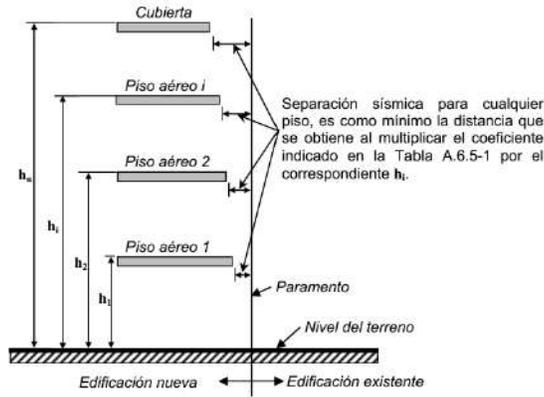


Figura A.6.5-1 — Medición de la separación sísmica (vista en elevación)

Respecto a al Separación Sísmica, se logra evidenciar en el proyecto arquitectónico **una separación equivalente al 3% respecto a la edificación colindante “Edificio Marly 499”**, ello evidencia de la no coincidencia entre losas de entrepiso. **CUMPLE**.

Igualmente, para la edificación colindante de tres pisos de altura, se evidencia una separación equivalente al 1% de la altura de la edificación. **CUMPLE**



EDIFICACION COLINDANTE	ALTURA (m)	% de SEPARACION	TOTAL SEPARACION (m)	
Edificio Marly	22.47	3%	0.6741	CUMPLE
Edificación de no mas de tres pisos	12.45	1%	0.1245	CUMPLE



El proyecto cumple con la separación sísmica aplicable según los criterios de Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente.

Así las cosas, el diseño estructural se desarrolló para uso RESIDENCIAL. Sin embargo, el uso aprobado en la licencia corresponde a DOTACIONAL, por lo tanto se concluyen que las actuaciones del Ex Curador Urbano No 1 **NO SE AJUSTAN** a los lineamientos del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente NSR 10.

Lo anterior tiene sustento en el siguiente análisis, el diseño sísmo resistente se ve modificado según el uso y características de la edificación es así como la NSR 10 en el Título A 2.5.2 establece grupos y usos de edificaciones, dentro de algunos clasifica: “Grupo I de ocupación normal, Grupo II Estructuras especiales, Grupo III edificaciones institucionales y de atención a la comunidad, Grupo IV Edificaciones indispensables”. Lo anterior conlleva a contemplar un coeficiente de importancia que modifica el espectro de aceleración y con ello las fuerzas de diseño sísmico en el modelamiento y análisis estructural para edificaciones dotacionales o de condiciones especiales.

Es relevante mencionar que como lo indica el Artículo 20 del Decreto 316 de 2006 “*El Sistema de Equipamiento es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos del Distrito Capital de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, para mejorar los índices de seguridad humana a las distintas escalas de atención*”.

Igualmente, el Artículo 230. Decreto 190 de 2004 expresa; “*Edificaciones y dotaciones destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestaciones de servicios a grupos sociales específicos, como familia, infancia, orfandad, tercera edad, discapacitados y grupos marginales. Agrupa, entre otros, los hogares para la tercera edad, los hogares de paso para*

habitantes de la calle, las casas vecinales, los salones comunales, los jardines comunitarios, los centros de atención integral al menor en alto riesgo y los centros de desarrollo comunitario”.

Ahora bien, el mencionar los apartados anteriores permite concluir que el destino, ocupación y uso de las edificaciones dotacionales corresponde a “Edificaciones De Atención a la Comunidad”, las cuales se describen en el “*Título A.2.5.1.2 Grupo III Edificaciones de atención a la comunidad de la NSR 10. Este grupo comprende aquellas edificaciones, y sus accesos, que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas*”.

Cabe resaltar “TITULO A.12 de la NSR 10. REQUISITOS ESPECIALES PARA EDIFICACIONES INDISPENSABLES DE LOS GRUPOS DE USO III Y IV”, dentro de las mismas se logra evidenciar condiciones especiales en los procedimientos de verificación estructural, criterios especiales para los movimientos sísmicos del umbral de daño y requerimientos para la deriva del umbral de daño.

CARGAS: Es relevante mencionar que dentro del TITULO B.4 de la NSR10 “CARGAS VIVAS” se establecen requerimientos puntuales dependiendo del uso de la edificación, es decir, en el caso de edificaciones dotacionales se deben contemplar cargas vivas mínimas uniformemente distribuidas en planta diferentes, lo cual influye en los resultados de la modelación de la estructura y genera criterios constructivos diferentes entre el uso de las edificaciones.

Tabla B.4.2.1-1
Cargas vivas mínimas uniformemente distribuidas

Ocupación o uso		Carga uniforme (kN/m ²) m ² de área en planta	Carga uniforme (kgf/m ²) m ² de área en planta
Reunión	Balcones	5.0	500
	Corredores y escaleras	5.0	500
	Silletería fija (fijada al piso)	3.0	300
	Gimnasios	5.0	500
	Vestibulos	5.0	500
	Silletería móvil	5.0	500
	Áreas recreativas	5.0	500
	Plataformas	5.0	500
	Escenarios	7.5	750
Oficinas	Corredores y escaleras	3.0	300
	Oficinas	2.0	200
	Restaurantes	5.0	500
Educativos	Salones de clase	2.0	200
	Corredores y escaleras	5.0	500
	Bibliotecas		
	Salones de lectura	2.0	200
Fábricas	Estanterías	7.0	700
	Industrias livianas	5.0	500
Institucional	Industrias pesadas	10.0	1000
	Cuartos de cirugía, laboratorios	4.0	400
Comercio	Cuartos privados	2.0	200
	Corredores y escaleras	5.0	500
Residencial	Minorista	5.0	500
	Mayorista	6.0	600
	Balcones	5.0	500
Almacenamiento	Cuartos privados y sus corredores	1.8	180
	Escaleras	3.0	300
Garajes	Liviano	6.0	600
	Pesado	12.0	1200
Coliseos y Estadios	Garajes para automóviles de pasajeros	2.5	250
	Garajes para vehículos de carga de hasta 2.000 kg de capacidad.	5.0	500
Coliseos y Estadios	Graderías	5.0	500
	Escaleras	5.0	500

B-15

Cargas según el uso de la edificación TITULO B de la NSR 10

Dependiendo del uso final de la edificación se pueden presentar variaciones de carga viva iguales o superiores a 0.2 Kn/m² lo que interfiere en la valoración de cargas de servicio y Carga ultima afectando el avalúo definitivo y por consiguiente el diseño a flexión y cortante para los elementos estructurales.

Igualmente es importante mencionar el *Titulo A.1.5.1 de la NSR 10— “DISEÑADOR RESPONSABLE — La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares. Se presume, que cuando un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente”.*

6. CONCLUSIONES

En vista de lo expuesto anteriormente, se concluye que el uso solicitado de equipamiento de bienestar social dentro de la Licencia de Construcción No 11001-1-22-2070 con fecha ejecutoria del 22 de junio de 2022 en escala vecinal se ajusta a la normatividad legal vigente, sin embargo **NO SE AJUSTA**, con respecto al programa arquitectónico de este uso toda vez que se aprobaron 99 “unidades habitacionales” de uso dotacional, equipamiento colectivo, bienestar social– (Centro de servicios de bienestar social), lo cual no corresponde a la escala vecinal.

En este mismo sentido, **NO SE AJUSTAN** los diseños estructurales a los requerimientos del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente NSR 10. Las memorias de cálculo fueron desarrolladas para uso de vivienda y el acto administrativo **LC No.11001-1-22-2070** es aprobado para uso dotacional equipamiento colectivo, bienestar social.

En virtud de todo lo anterior, las actuaciones de la Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca - Ex Curaduría Urbana No 1 de Bogotá D.C., en relación con el acto administrativo **LC No.11001-1-22-2070** con fecha 22 de junio 2022 en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, **NO SE AJUSTAN** a las normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud.

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

7. RECOMENDACIONES

15. Enviar copia del presente informe técnico al peticionario (**Anónima**), informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
16. 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 del curador mencionado en los hallazgos realizados.
17. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Chapinero**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia de ejercer el control urbano, inicie las actuaciones correspondientes y verifique si el uso desarrollado en los inmuebles objeto de los actos administrativos estudiados, corresponde al aprobado en las respectivas Licencias de

Construcción, como uso Dotacional, Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala vecinal, e igualmente corroborar los mínimos de evacuación y condiciones de accesibilidad a personas de movilidad reducida, propios del uso aprobado en la licencia de construcción.

18. **Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin que inicie las actuaciones que considere correspondientes en los aspectos relacionados a definir acciones de prevención y control de las actuaciones de constructores, en tanto que si bien, el uso aprobado no es el de vivienda, el uso que se intenta enajenar por parte de algunos proyectos si corresponde al de vivienda.
19. 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 del curador mencionado en los hallazgos realizados.
20. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional 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 del curador mencionado en los hallazgos realizados a las Memorias de Calculo y el uso aprobado.
21. Enviar copia del presente informe técnico al **Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, para que dentro de sus competencias salvaguarde y garantice la protección de las edificaciones vecinas si estos llegan a estar en situación de riesgo.
22. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Industria y Comercio**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde sus competencias de protección a los derechos del consumidor inicie las actuaciones que considere correspondientes.
23. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que desde sus competencias de verifique si la posibilidad de iniciar un proceso contra el acto administrativo de licencia, de acuerdo con lo evidenciado en el informe técnico.
24. Enviar copia del presente informe técnico a la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, con el fin que inicie las actuaciones que considere necesarias dentro de sus competencias, respecto a la verificación de los usos desarrollados en los predios estudio de caso.
25. Enviar copia de presente informe técnico a la **Personería de Bogotá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
26. Enviar copia de presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
27. **Cerrar el caso 2404.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

4. PROPOSICIONES Y VARIOS:

4.1 PRESENTACION DEL BALANCE PRIMER Y SEGUNDO TRIMESTRE DEL AÑO 2024.



4.2 APROBACION PLAN DE TRABAJO TERCER SEMESTRE DE 2024.

La secretaria Técnica de la Comisión pone a consideración el plan de trabajo para el primer semestre de 2024.

Este plan de acción tiene como objetivo **optimizar** el recurso **económico** y el recurso **humano**, para **garantizar la atención de las quejas** interpuestas por los ciudadanos en el marco de la **Comisión de Curadurías Urbanas de Bogotá**.

En este plan de acción se **identifica** el estado y se **definen** las **tareas y plazos específicos** en relación al **estudio técnico de los casos** pendientes y las **gestiones** pendientes.



CASOS PENDIENTES

A la fecha se encuentran **28 CASOS** por presentar

9 CASOS: VIGENCIA 2023

19 CASOS: VIGENCIA 2024

TEMAS DE MAYOR INTERÉS

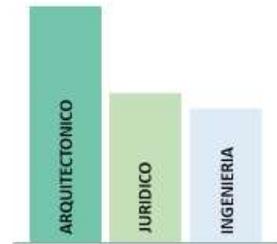
- ✓ EDIFICABILIDAD Y USOS APROBADOS EN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.
- ✓ MODIFICACIONES DE LICENCIAS MEDIANTE ACTAS DE ASAMBLEAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ✓ SOLICITUDES DE LICENCIAS EN CERROS ORIENTALES Y RESERVAS VIALES.
- ✓ ÁREAS APROBADAS EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1 INFORMACIÓN



- 4 INFORMACIÓN COMPLETA
 - 5 DOCUMENTOS PENDIENTES
 - 19 INFORMACIÓN SOLICITADA
- 28

2 COMPONENTES (RH)



- 28 COMPONENTE ARQUITECTONICO
 - 19 COMPONENTE JURIDICO
 - 19 COMPONENTE INGENIERIA
- 28

PLAN DE TRABAJO

Nota: La presentación de los casos puede variar según los nuevos casos que se aperturen y la disponibilidad de la información (actos administrativos sin expedir, recursos en segunda instancia o expedientes sin traslado al archivo central de predios)

SESION 06 - 2024
30 DE JULIO

2335
2346
2413
2424

4 CASOS

SESION 07- 2024
30 DE AGOSTO

2330
2342
2345
2402
2408

5 CASOS

SESION 08 - 2024
30 DE SEPTIEMBRE

2337
2339
2341
2348
2405
2411

6 CASOS

- 18 ALTA
- 7 MEDIA
- 3 BAJA

LA COMPLEJIDAD DE LOS CASOS SE TIPIFICA:

- ✓ El motivo de la queja y los aspectos puntuales
- ✓ El numero de licencias que se estudian.
- ✓ Las modalidades en las que se tramita.
- ✓ La cantidad de información a estudiar.



13 CASOS PENDIENTES POR PRESENTAR VIGENCIA 2024

Por votación positiva de los comisionados se aprueban el respectivo plan de trabajo correspondiente al tercer trimestre del año 2024.

FINALIZACIÓN DE LA SESION:

Siendo las 9:25 a.m. se levanta la sesión y se da por terminas la sesión correspondiente.

CONVOCATORIA:

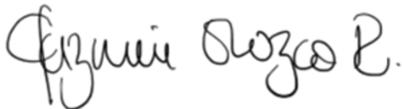
La convocatoria a la proxima sesion sera informada por correo electronico a cada uno de los comisionados con antelacion y se enviara un resumen de los casos a presentar en dicha sesion.

CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votacion positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

1. CASO 2410.
2. CASO 2418.
3. CASO 2404.

En constancia de todo lo anterior firman:



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ (E)
Presidente de la Comisión Delegada (Resolución 363/2024).
Secretaria Distrital de Hábitat .



GUSTAVO PERRY
Delegado Junta Directiva de Camacol.



JAVIER JIMENEZ
Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Proyecto: Enrique Cardenas Chavarro.
Reviso: Laura Garay Castellanos. *Lav.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

página 134 de 134