

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 02-2025****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 28 de febrero del año 2025**HORA:** 08:00 a.m. hasta las 9:09 a.m.**LUGAR:** Secretaría Distrital del Hábitat conexión virtual TEAMS**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
Jorge Novoa	Comisionada	Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Vanessa Velasco Bernal (Jazmín Rocío Orozco Rodríguez)	Comisionado (delegado Res. 713 18/12/2024)	Secretaría Distrital del Hábitat	X		Ninguna

SECRETARIA TÉCNICA:**INVITADOS PERMANENTES**

Nombre	Cargo	Entidad
Jorge Andrés Morales Romero	Abogado Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
María Juliana Cabello	Arquitecta Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Edilberto Enrique Cárdenas	Arquitecto Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

Christian Camilo Amado Godoy	Ingeniero Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Zahimis Moreno Vergara	Arquitecto Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Bellanith Vargas Garzón	Arquitecto Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quorum
2. Socialización del Estudio de los casos
 - 2.1. Caso 2425
 - 2.2. Caso 2460
 - 2.3. Caso 2462
3. Propositiones y varios.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 28 de febrero del año 2025 siendo las 08:00 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Jazmín Orozco Rodríguez:	Delegado de la Secretaría Distrital del Hábitat.
Gustavo Perry:	Delegado de Camacol
Jorge Luis Novoa:	Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana
Armando Palomino:	Delegado de la Sociedad Colombiana de Ingenieros
Javier Jiménez:	Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos

Presente la Doctora **Jazmín Rocío Orozco Rodríguez** en condición de Secretaria Técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. y Subdirectora de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

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 la Resolución 713 del 18 de diciembre de 2024, delega la presidencia de la Comisión a la Doctora **Jazmín Rocío Orozco Rodríguez** para ejercer el rol de comisionado, en dicha sesión contara con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

2. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

2.1. CASO No. 2425

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Señor Armando Mendivelso
RADICADO SDHT: 1-2024-21291 del 29 de mayo de 2024
CURADOR: Arq. Ana María Cadena Tobón
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total.
RADICADO: 11001-3-20-0530 del 01 de junio de 2020.
No LICENCIA: 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021.
PROYECTO: RESERVA 20 DE JULIO
UBICACIÓN DEL PREDIO: CL 24 S # 5 - 26 (Actual)/ CL 24 S # 5 - 26 IN 1(Actual)
URBANIZACIÓN O BARRIO: Localidad De San Cristóbal
CHIP: AAA0002KPOM / AAA0002KREP
NORMA APLICADA: Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004
UPZ: 34 – 20 DE JULIO

2. MOTIVO DEL ESTUDIO

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación con 1-2024-21291 del 29 de mayo de 2024, en la cual el ciudadano Armando Mendivelso, solicita la verificación de la licencia y de sus modificaciones concedidas para el proyecto Reserva 20 de julio, motivado en lo siguiente:

“(...) El motivo determinante radica en que a la fecha en el proceso de recepción de algunos apartamentos se han evidenciado fallencias en el proyecto.

- *Escándalos respecto a los supuestos dueños del lote en donde se construye el proyecto.*
- *Solicitamos la verificación respecto a los planos de alinderamiento del lote.*
- *Proceso de adquisición del predio.*
- *Verificación de los diseños aprobados de estabilidad de taludes y de estructuras de las torres.*

Durante las lluvias se han generado desprendimientos del terreno y nos preocupa a los propietarios posibles daños en las estructuras de las torres. Queremos saber si lo propio fue tenido en cuenta en los diseños aprobados.

- *Solicitamos esclarecimiento respecto a las áreas aprobadas en la licencia, algunos propietarios cuentan con áreas inferiores a las vendidas.*
- *Igualmente, en mi calidad de profesional, solicito se verifique lo aprobado en la licencia en lo que respecta a rutas de evacuación y zonas comunes. (...)”*

Según lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura del caso 2425, para verificar que lo aprobado en la Licencia de Urbanización 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021 y sus modificaciones, se ajuste a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

3. CONSIDERACIONES

3.1. LOCALIZACIÓN



CL 24 SUR NO 5 26 (ACTUAL) / CL 24 SUR NO 5 26 INT 1 (ACTUAL)
Localización SINUPOT.

3.2. MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el proyecto denominado RESERVA 20 DE JULIO y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021, para el predio ubicado en la CL 24 SUR 5 26 (actual) / CL 24 SUR 5 26 INT 1 (actual), estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, Decreto 353 De 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.34, VEINTE DE JULIO, ubicada en la Localidad de SAN CRISTOBAL.”.

4. ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- Sector normativo: 10
- Tratamiento: Desarrollo
- Demanda de estacionamientos: D
- Usos permitidos: Residencial
- Área de actividad: Urbana integral

4.1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA

A continuación, para mayor entendimiento se describe lo aprobado en cada uno de los cuatro (4) actos administrativos relacionados con el predio ubicado en la Cl 24 Sur No. 5-26 (actual) / Cl 24 Sur No. 5-26 Int 1 (actual). Al final, se presenta un cuadro comparativo de la edificabilidad aprobada en las licencias de construcción, junto con cuadro resumen de las áreas generales aprobadas en cada una de las licencias de urbanización junto con sus modificaciones.

4.1.1 Licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total No. 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021.

ITEM	APROBADO EN LA RES. 11001-3-21-0084
Uso principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliar
Tipo de desarrollo urbanístico propuesto	Por sistema de agrupación.
Tratamiento	Desarrollo
Área de actividad	Urbana Integral
Zona	Residencial

ÁREAS

Área Bruta	16.140,30m ²
Área de riesgo no mitigable	70,05m ²
Área neta urbanizable	16.070,25m ²
Área útil lote único	8.848,92m ²
Área Útil (VIP)	1.769,78m ²
Área Útil (NO VIP)	7.079,14m ²
Área de cesión al distrito	7.221,33m ²

Descripción del proyecto arquitectónico aprobado en la Licencia Inicial No 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021.

- Se aprueba proyecto arquitectónico denominado RESERVA 20 DE JULIO con 836 unidades de vivienda: 752 unidades (VIS) y 84 unidades (VIP).
- 4 torres para Vivienda Multifamiliar VIS Y VIP
 - Torre 1 (25 pisos)
 - Torre 2 (25 pisos)
 - Torre 3 (24 pisos)
 - Torre 4 (21 pisos)
- 1 edificio comunal de 3 pisos.
- 105 estacionamientos para residentes
- 46 estacionamientos para visitantes

- 5 estacionamientos (personas con movilidad reducida)
- 76 ciclistas

4.1.2 Modificación Licencia de la licencia de urbanización vigente del desarrollo Reserva 20 de julio RES 11001-3-22-0838 del 07 de abril de 2022.

- **La modificación al proyecto urbanístico consistió en:**
 - o Actualización del estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa del proyecto 20 DE JULIO de noviembre de 2021 expedido por la firma ESPINOSA Y RESTREPO S.A presentado al IDIGER el cual se pronunció mediante el oficio no. 2021EE15966 del 19 de noviembre de 2021.
 - o Modificación del proyecto urbanístico donde se modifican las obras de mitigación contenidas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa de noviembre de 2021.
 - o Corrección del cuadro de áreas por imprecisión aritmética
 - o Cambio de constructor responsable.
- **El proyecto arquitectónico mantiene las mismas características aprobadas en la licencia inicial.**

4.1.3 Modificación de licencia de construcción vigente No. 11001-1-23-1954 del 30 de junio de 2023.

- **Precisiones:**

Las intervenciones consisten en la modificación total arquitectónica y estructural, manteniendo el mismo número de unidades de vivienda, ampliación de áreas en bordes de placas los demás aspectos normativos y volumétricos son los aprobados en la gestión anterior.

4.1.4. Modificación de Licencia De Urbanización vigente No. 11001-1-23-1954 del 16 de enero de 2024.

La modificación al proyecto urbanístico consistió en:

- Adoptar como plano que contiene la modificación al proyecto urbanístico del desarrollo denominado RESERVA 20 DE JULIO, el identificado con No. CU1 SC17/4-06.
- La presente modificación de licencia de urbanización vigente se expide de acuerdo con el plano urbanístico, planos arquitectónicos y demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud presentada bajo el expediente No. 11001-1-23-0875.
- Actualizar el área bruta del lote, así como el área neta urbanizable, cesiones y el área útil, de acuerdo con la actualización catastral expedida por la unidad administrativa especial de catastro distrital mediante la resolución No. 37882 del 2022.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS APROBADAS DEL PROYECTO 20 DE JULIO

	Licencia de Urbanización 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021.	Modificación de Licencia de urbanización 11001-3-22-0838 del 07 de abril de 2022.	Modificación de Licencia de urbanización 11001-1-24-0078 del 16 de enero de 2024.
Área Bruta	16.140,30m ²	16.140,30m ²	16.042,10m²

Área de riesgo no mitigable	70,05m ²	70,05m ²	70,05M²
Área neta urbanizable	16.070,25m ²	16.070,25m ²	15.972,05m²
Área útil lote único	8.848,92m ²	8.848,92m ²	8.790,69m²
Área Útil (VIP)	1.769,78m ²	1.769,78m ²	1.758,14m²
Área Útil (NO VIP)	7.079,14m ²	7.079,14m ²	7.032,55 m²
Área de cesión al distrito	7.221,33m ²	7.221,33m ²	7.181,36m²
Índice de ocupación	0,28	Igual al anterior	0,16
Índice de construcción	1.31 (IC aprobado) 2.31 (IC total con incentivos Decreto 553 de 2018)	Igual al anterior	2,13

La tabla muestra la modificación de las áreas generales del proyecto urbanístico "Reserva 20 de Julio" a lo largo de las tres licencias urbanísticas aprobadas entre 2021 y 2024. A lo largo de las modificaciones, se observa una ligera reducción en el área bruta del proyecto, pasando de 16.140,30 m² en 2021 a 16.042,10 m² en 2024. Esto impactó, el área neta urbanizable y las áreas útiles, tanto de vivienda VIP y VIS, las cuales disminuyeron levemente. Además, el área de cesión al distrito también presenta una reducción moderada. Sin embargo, el área de riesgo no mitigable se mantiene constante.

Es importante precisar que la resolución 11001-1-24-0078 del 16 de enero de 2024, se modificó la licencia de construcción en su Artículo 9, estableciendo nuevos índices de ocupación y construcción en respuesta a la variación del área bruta total y área neta urbanizable.

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD APROBADA

Edificabilidad aprobada en la Licencia inicial No 11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021 y en la modificación de Licencia No 11001-1-23-1954 del 30 de junio de 2023.

ITEM		SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto 190 de 2004	APROBADO EN LC 11001-3-21-0084	APROBADO EN LC 11001-1-23-1954	SE AJUSTA
CARACTERÍSTICAS:					
Tratamiento		Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	Si
Uso		Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda multifamiliar	Vivienda multifamiliar	Si
Estacionamientos	Privados	Vivienda Sector de demanda D 1 x 8 Viviendas	105	105	Si

	Visitantes	Vivienda Sector de demanda D 1 x 18 Viviendas	46	46	Si
Estacionamientos para Minusválidos		Según decreto 1077 de 2015 (2%) del total de parqueaderos habilitados	5	5	Si
Estacionamiento bicicletas		Anexo 04.	76	76	Si
EDIFICABILIDAD:					
Altura		20 pisos de altura.	3 PISOS / Edificio comunal (7,70mts) 25 pisos / Torre 1 y Torre 2 (57,50mts) 24 pisos / Torre 3 (55.20mts) 21 pisos / Torre 4 (48,30mts)	3 PISOS / Edificio comunal (7,70mts) 25 pisos / Torre 1 y Torre 2 (57,50mts) 24 pisos / Torre 3 (55.20mts) 21 pisos / Torre 4 (48,30mts)	Si
Sótano		Se permite	Si plantea	Si plantea	Si
Semisótano		Se permite	No plantea	No plantea	Si
Índice de Ocupación		Se calcula sobre el área neta urbanizable 0,28 máximo para uso de vivienda por sistema de agrupación	0,16 / 2.629,20 m ²	0,15	Si
Índice de Construcción		Se calcula sobre el área neta urbanizable 2.00 Máximo	1.31 (IC aprobado) 2.31 (IC total con incentivos Decreto 553 de 2018)	1.31 (IC aprobado) 2.31 (IC total con incentivos Decreto 553 de 2018)	Si
Antejardín		Se permite	10mts por cl 23 sur 3mts por cl 24 sur	10mts por cl 23 sur 3mts por cl 24 sur	Si

Voladizo		Se permite	0mts	0mts	Si
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO					
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	10mts2 por 120m2 de construcción.			Si
	Destinación	Z. V. Recreativas: 40%	6.011,40 m2 / 92,44%	5.921,68 m2 / 91,06%	
		Serv. Comunes: 15%	1.170,26 m2 / 17,99%	1.088,56 m2 / 16,74%	
		El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto	No se plantea	No se plantea	
VIVIENDAS PARA MINUSVALIDOS					
Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas: VIS 8 unidades		“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para personas con movilidad reducida	8 unidades	8 unidades	Si

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total emitida mediante acto administrativo **No 11001-3-21-0084** del 21 de enero de 2021 y en la Modificación de Licencia de Urbanización vigente emitida mediante Acto Administrativo **No. 11001-1-23-1954** del 16 de enero de 2024 en los aspectos urbanísticos y arquitectónicos **SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente.

5. Descripción Proyecto Arquitectónico de acuerdo con la aprobación de última modificación.

- Se aprueba proyecto arquitectónico denominado RESERVA 20 DE JULIO con 836 unidades de vivienda: 752 unidades (VIS) y 84 unidades (VIP).
- 4 torres para Vivienda Multifamiliar VIS Y VIP
- Torre 1 (25 pisos)
- Torre 2 (25 pisos)
- Torre 3 (24 pisos)
- Torre 4 (21 pisos)

- 1 edificio comunal de 3 pisos.
- 105 estacionamientos para residentes
- 46 estacionamientos para visitantes
- 5 estacionamientos (personas con movilidad reducida)
- 76 ciclistas

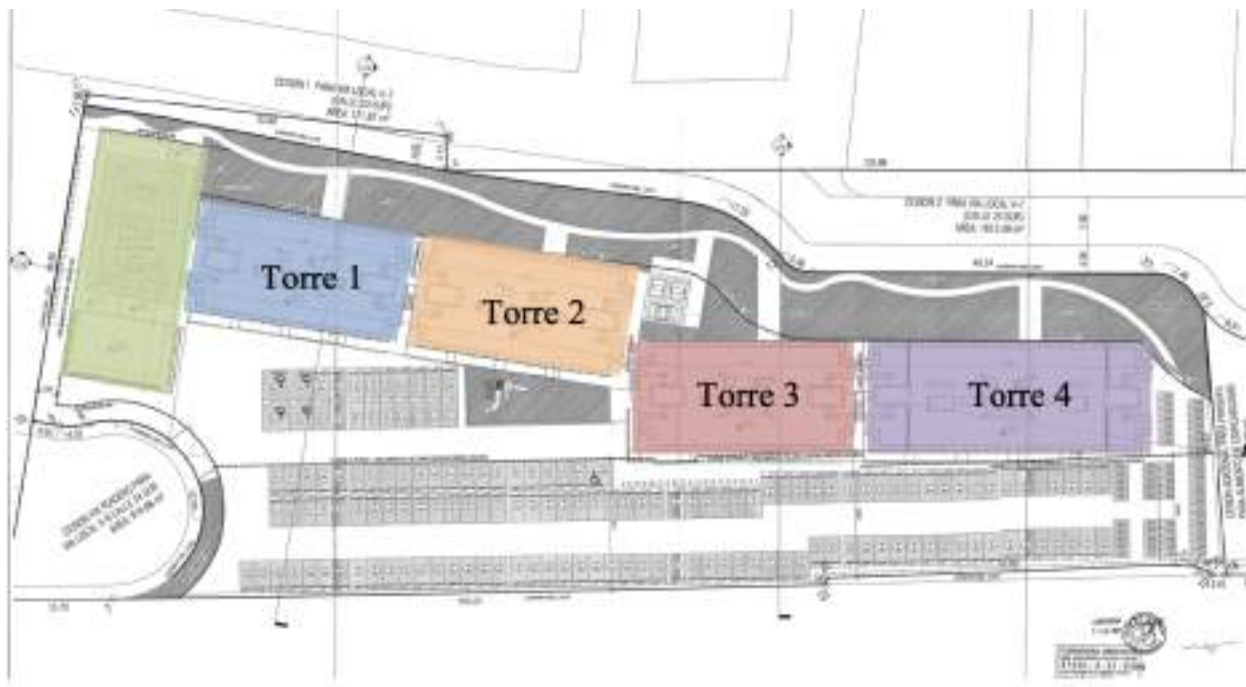


Imagen. Planta General del Proyecto – Plancha A-02 - LC 11001-3-21-0084

5. Análisis de la queja Aspectos Arquitectónicos

En la comunicación con radicado 1-2024-21291 del 29 de mayo de 2024 presentada a La Secretaría Distrital de Hábitat, por el señor Armando Mendivelso, el ciudadano solicita la verificación de la licencia y de sus modificaciones concedidas para el proyecto Reserva 20 de julio, de acuerdo con los siguientes puntos:

5.1. Verificación de linderos de acuerdo con lo aprobado en la solicitud de Licencia de Urbanización y Licencia de construcción No. 11001-3-21-0084

En relación con lo anterior y la solicitud del peticionario, donde menciona:

“(…) Solicitamos la verificación respecto a los planos de alinderamiento del lote. (…)”

La solicitud de licencia comprende 2 lotes catastrales:

	Lote 1	Lote 2	Área Total
--	--------	--------	------------

Matrícula inmobiliaria	50S-172931	50S-172932	
CHIP	AAA0002KPOM	AAA0002KREP	
Descripción técnica de linderos		 Plano topográfico Cartografía oficial Catastral	
	Anexo Resolución 37882 del 2022		
Área según certificado de tradición y libertad	3.990,40m ²	12.431,36m ²	16.421,76m ²
Área según certificado catastral	3.876,8m ²	12.165,3m ²	16.042,10m ²
Área bruta según plano topográfico	3.876,8m ²	12.165,3m ²	16.042,10m ²

*Tabla 1. Áreas de los lotes que hacen parte de la licencia urbanística y arquitectónica aprobada.
(elaboración propia)*

Es importante aclarar que, en la solicitud de licencia de urbanización inicial, los predios fueron objeto de actualización de linderos y, en consecuencia, de sus áreas totales. En este proceso, al predio identificado con CHIP AAA0002KPOM se le actualizó el plano topográfico el 18 de febrero de 2020, obteniendo un área bruta de 3.975 m². Posteriormente, el 9 de marzo de 2020, el predio identificado con CHIP AAA0002KREP también fue objeto de actualización, resultando en un área bruta de 12.165,3 m².

Con base en lo anterior, mediante el acto administrativo No. 11001-3-21-0084 se aprobó en el plano urbanístico No. CU3SC17/4-04 para el desarrollo denominado "20 de Julio", estableciendo un área bruta total de 16.140,30 m², esto, en conformidad con los oficios No. 2020EE5953 del 21 de febrero de 2020, No. 2016EE7626 del 11 de febrero de 2016 y No. 2020EE50324 del 20 de septiembre de 2015, expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Por otro lado, en el expediente No. 11001-1-23-0875, que forma parte de la solicitud de modificación de licencia de urbanización No. 11001-1-24-0078, reposa la Resolución No. 37882 de 2022, "por medio de la cual se realiza una actualización de lindero con efectos registrales". Esta resolución aprobó la actualización de los linderos del predio identificado con CHIP AAA0002KPOM, resultando en un área total de 3.876,8 m². En consecuencia, el acto administrativo correspondiente aprobó la actualización del área del proyecto urbanístico, conforme con la adopción del nuevo plano urbanístico No. CU1SC17/4-06, que establece un área bruta total de 16.042,10 m².



Imagen. Plano anexo a la Resolución no. 37882 del 2022 de la UAECD

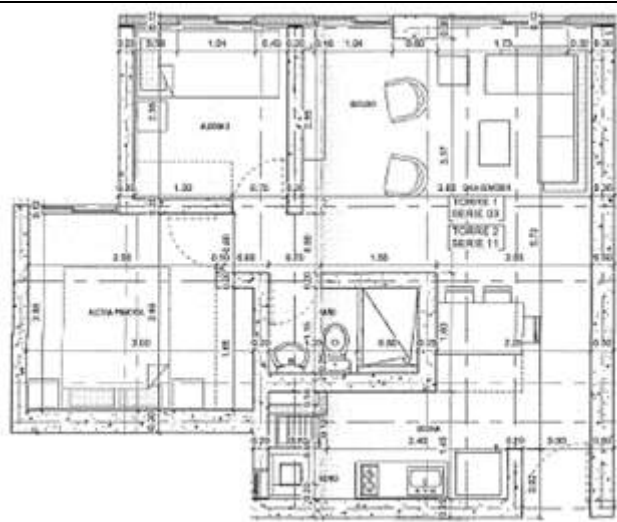
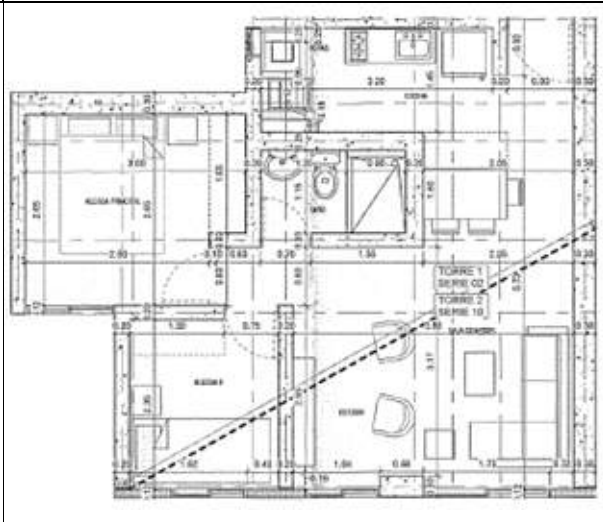
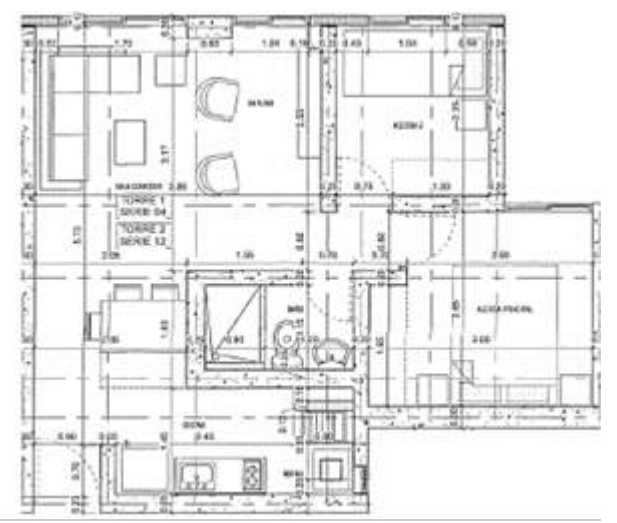
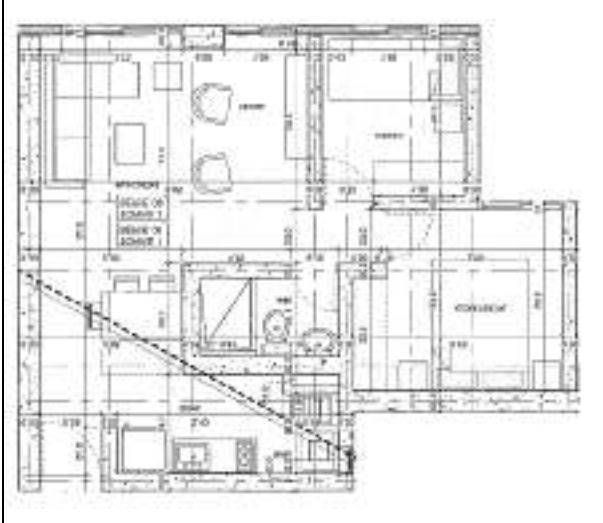
5.2. Verificación de las áreas aprobadas en los planos arquitectónicos que hacen parte del expediente de solicitud de Licencia de Urbanización y licencia de construcción

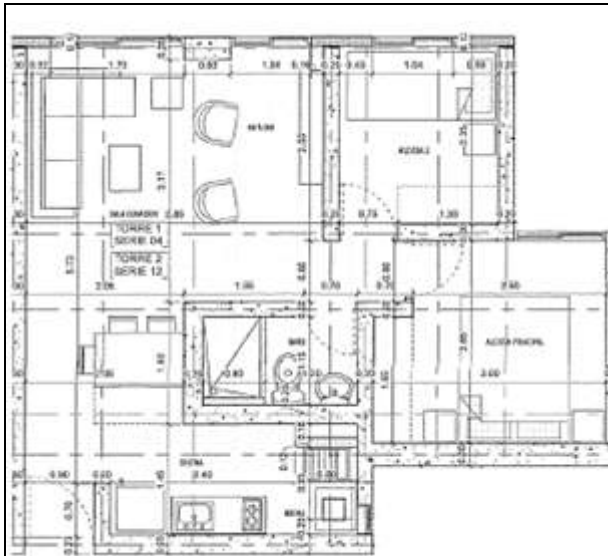
A su vez, el peticionario hace mención a lo siguiente:

“(...) Solicitamos esclarecimiento respecto a las áreas aprobadas en la licencia, algunos propietarios cuentan con áreas inferiores a las vendidas.(...)”

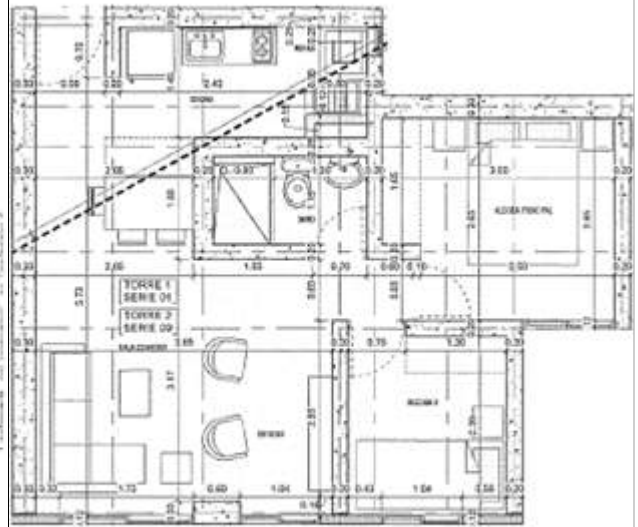
Con base en lo consignado en el expediente 11001-3-20-0530, el cual forma parte de la solicitud inicial de licencia de urbanismo y construcción, y considerando que ni los planos arquitectónicos ni las configuraciones arquitectónicas han sido modificados posteriormente, con el objetivo de facilitar la verificación de las distintas configuraciones, tipologías de apartamentos y áreas aprobadas por la Curadora Urbana No. 1, se procede a desglosar los tipos de apartamentos por torres, mediante la inclusión de los planos arquitectónicos, junto a sus respectivas cotas y el cuadro de áreas aprobado para cada torre mediante el acto administrativo No. 11001-3-21-0084.

Torre 1 y Torre 2		
Tipología	Metros	Cantidad
VIS (8 configuraciones de distribución por piso)	45m2	396 Piso 1 (6 unidades VIS)

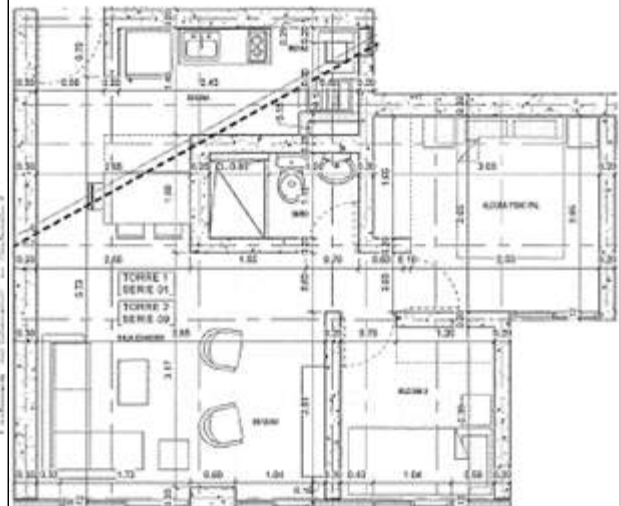
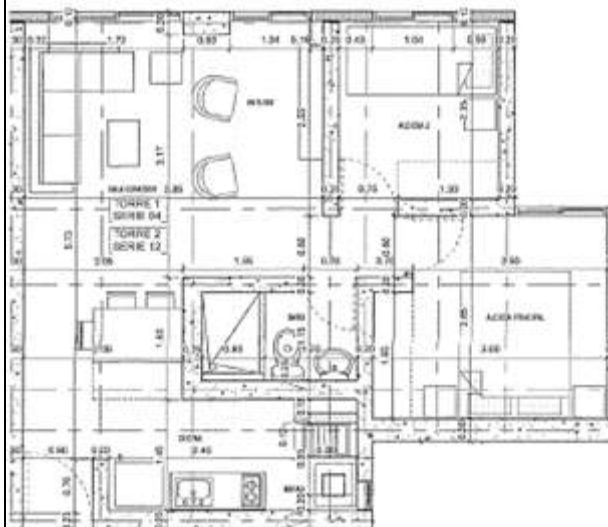
		Piso 2 al 25 (8 unidades VIS)
Configuraciones VIS		
Configuración 1		Configuración 2
		
Configuración 3		Configuración 4
		
Configuración 5		Configuración 6



Configuración 7



Configuración 8



Cuadro de Areas Torre 1

ÁREAS TORRE 1							
PISO	ÁREA PLACA sin vacíos	PUNTO FIJO PARA LCO +	PUNTO FIJO		ÁREA COMUNAL	ÁREA TÉCNICA	SUBTOTAL PARA LCO
			Caja de Ascensores y escaleras	Circulaciones			
PISO 1	428,45	91,85	49,56	42,29	20,10	44,50	270,00
PISO 2	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 3	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 4	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 5	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 6	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 7	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 8	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 9	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 10	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 11	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 12	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 13	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 14	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 15	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 16	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 17	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 18	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 19	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 20	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 21	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 22	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 23	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 24	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 25	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
CUBIERTA	54,56	49,56	49,56			5,00	0,00
TOTAL AREA	10.716,81	1.736,31	1.288,56	447,65	20,10	49,50	8.910,00

TIPOLOGÍAS APARTAMENTOS			
TIPOLOGIA	METROS²	CANTIDAD	
TIPO VIS	45,00	198	8.910,00
TOTAL AREA		198	8.910,00

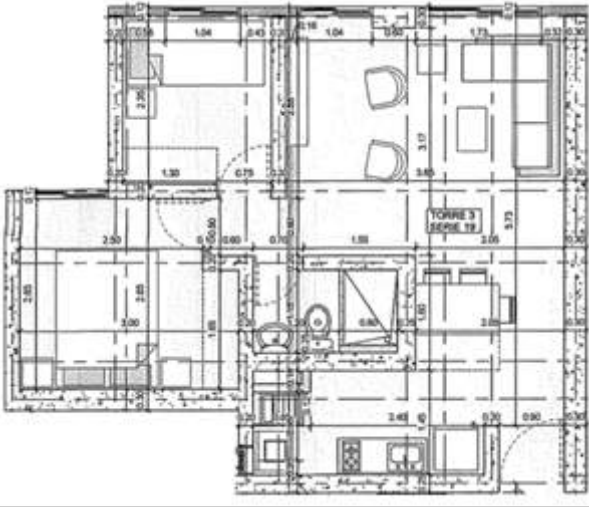
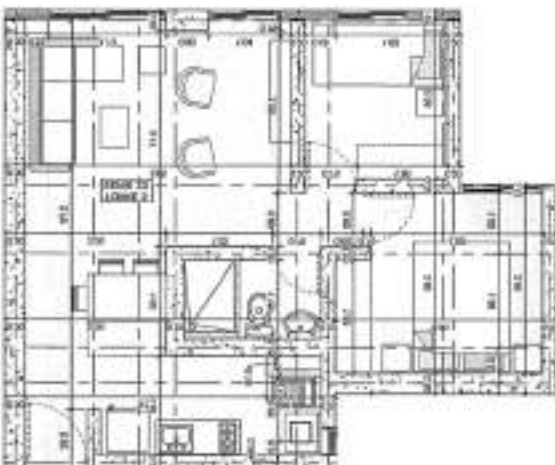
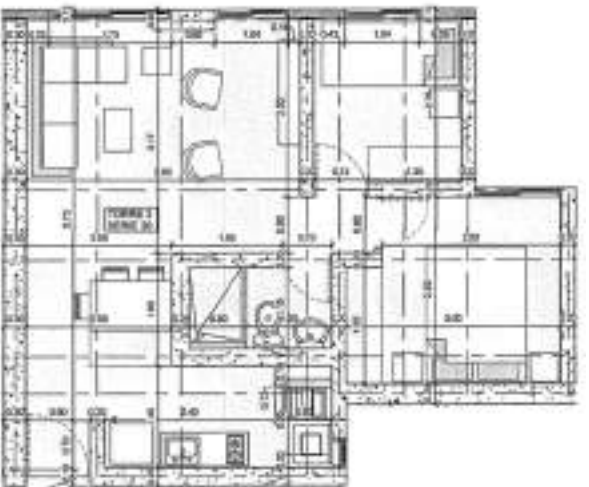
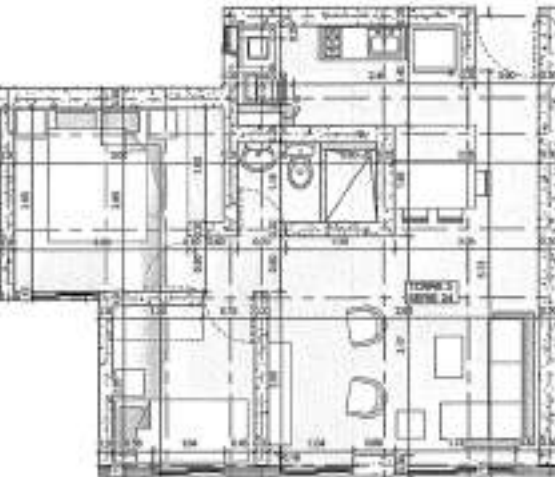
Cuadro de Áreas Torre 2

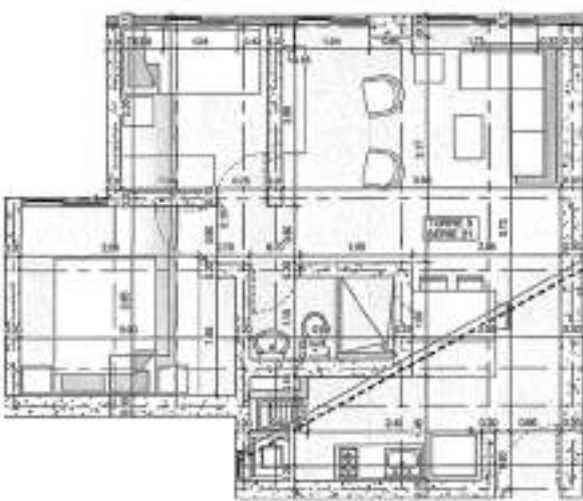
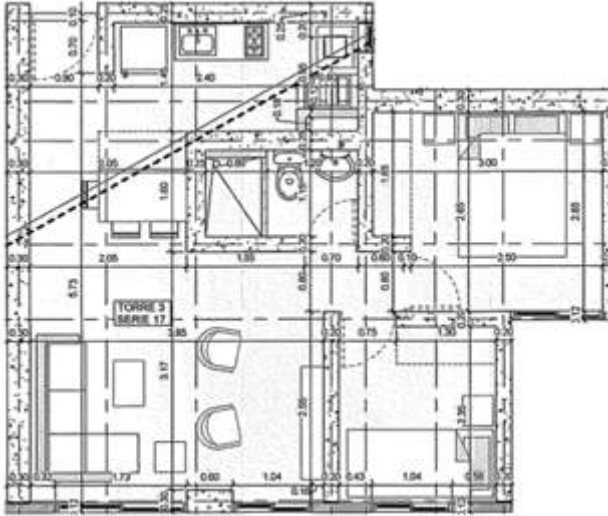
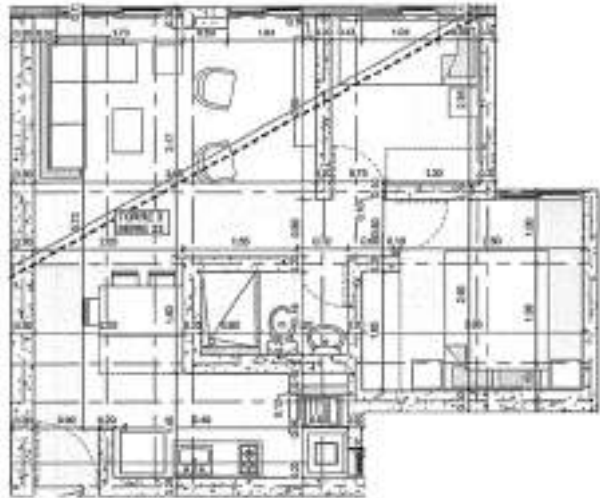
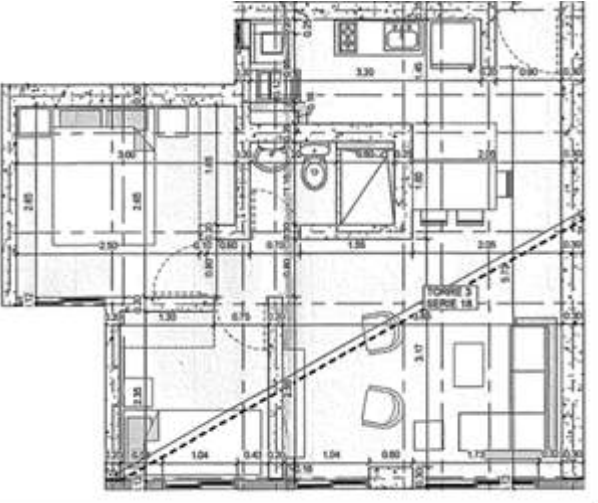
ÁREAS TORRE 2							
PISO	ÁREA PLACA sin vacíos	PUNTO FIJO PARA LCO +	PUNTO FIJO		ÁREA COMUNAL	ÁREA TÉCNICA	SUBTOTAL PARA LCO
			Caja de Ascensores y escaleras	Circulaciones			
PISO 1	428,45	91,85	49,56	42,29	20,10	44,50	270,00
PISO 2	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 3	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 4	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 5	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 6	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 7	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 8	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 9	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 10	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 11	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 12	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 13	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 14	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 15	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 16	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 17	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 18	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 19	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 20	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 21	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 22	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 23	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 24	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
PISO 25	428,45	66,45	49,56	16,89			360,00
CUBIERTA	54,56	49,56	49,56			5,00	0,00
TOTAL AREA	10.716,81	1.736,31	1.288,56	447,65	20,10	49,50	8.910,00

TIPOLOGÍAS APARTAMENTOS			
TIPOLOGIA	METROS²	CANTIDAD	
TIPO VIS	45,00	198	8.910,00
TOTAL AREA		198	8.910,00

Torre 3

Metros	Cantidad
45m2	190 Piso 1 (6 unidades VIS) Piso 2 al 24 (8 unidades VIS)

CONFIGURACIONES VIS	
Configuración 1	Configuración 2
	
Configuración 3	Configuración 4
	
Configuración 5	Configuración 6

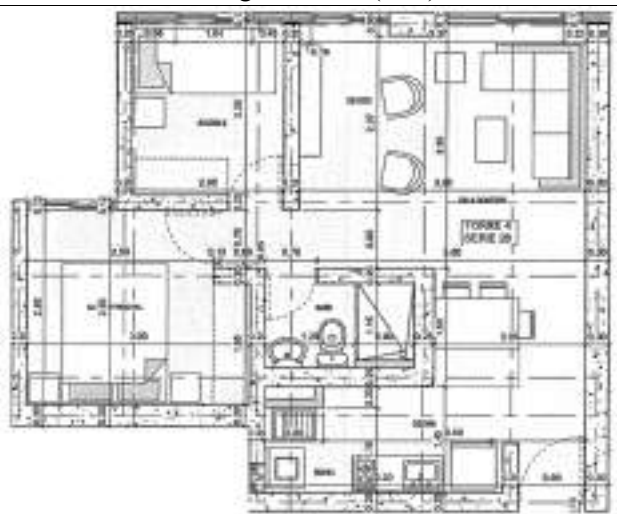
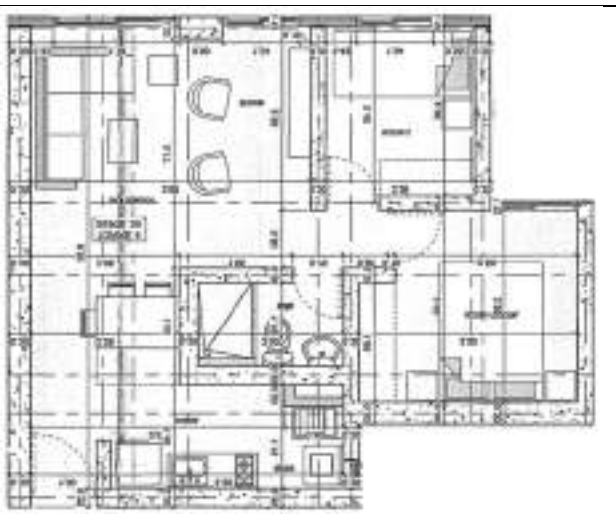
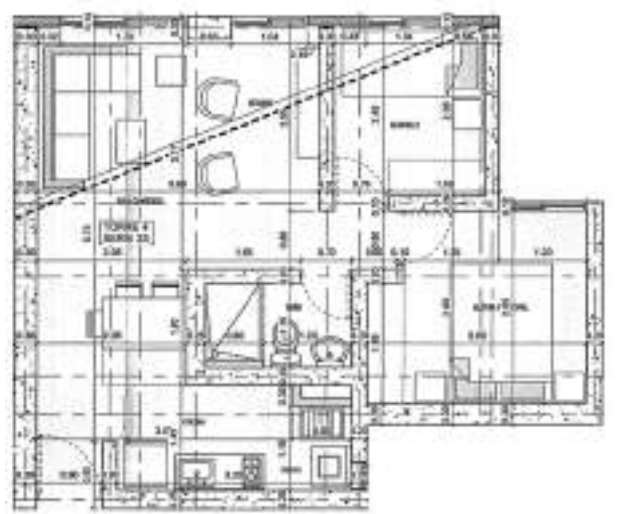
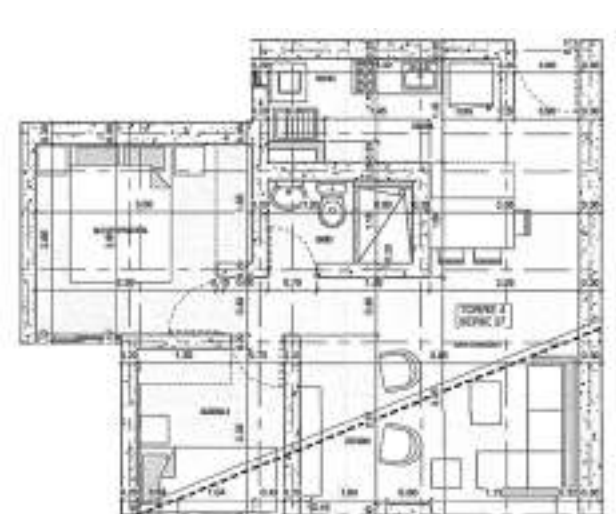
	
Configuración 7	Configuración 8
	

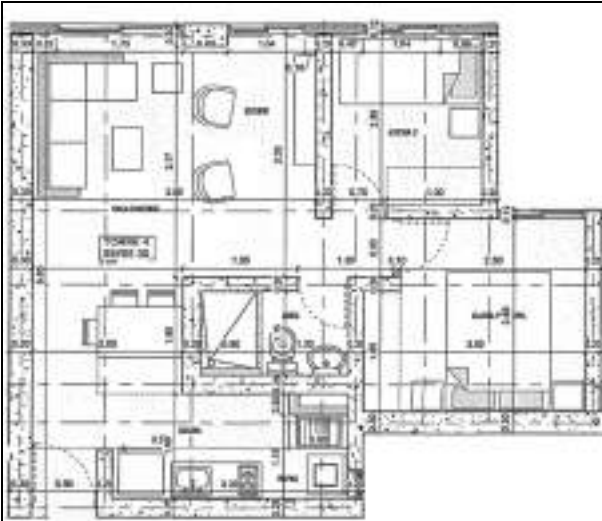
Cuadro De Áreas Torre 3

AREAS TORRE 3							
PISO	AREA PLACA sin vollos	PUNTO FIJO PARA LCO	PUNTO FIJO		AREA COMUNAL	AREA TECNICA	SUBTOTAL PARA LCO
			Caja de Ascensores y escaleras	Circulaciones			
PISO 1	426,45	91,03	49,56	42,29	20,10	44,50	270,00
PISO 2	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 3	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 4	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 5	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 6	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 7	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 8	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 9	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 10	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 11	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 12	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 13	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 14	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 15	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 16	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 17	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 18	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 19	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 20	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 21	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 22	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 23	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
PISO 24	426,45	90,45	49,56	16,89			360,00
CLUBERTA	54,56	49,56	49,56			5,00	0,00
TOTAL AREA	10.299,38	1.999,78	1.233,60	498,78	20,10	49,50	8.599,00

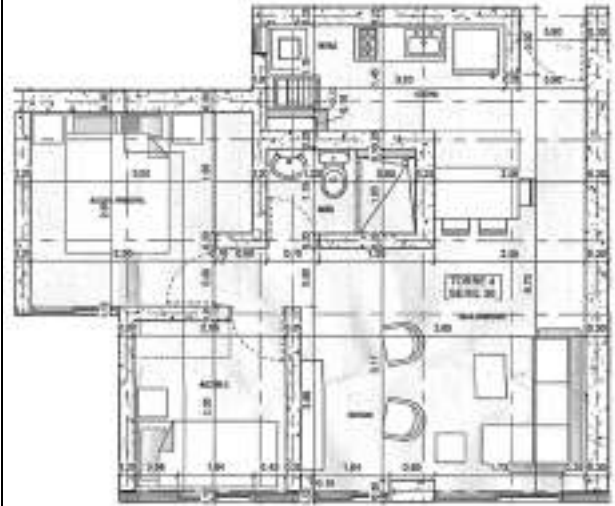
TIPOLOGIAS APARTAMENTOS				
TIPOLOGIA	METROS²	CANTIDAD		
TIPO VIS	45,00	190		8.550,00
TOTAL AREA		190		8.599,00

Torre 4		
Tipología	Metros	Cantidad
VIS 8 (configuraciones de distribución por piso)	45m2	166 Piso 1 (6 unidades VIS) Piso 2 al 21 (8 unidades VIS)

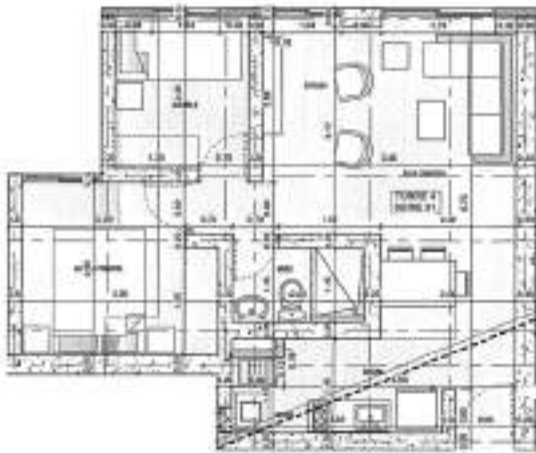
VIP (4 configuraciones de distribución por piso)	31,20m2	84 Piso 1 al 21 (4 unidades VIP)
CONFIGURACIONES VIS Y VIP		
Configuración 1 (VIS)	Configuración 2 (VIS)	
		
Configuración 3 (VIS)	Configuración 4 (VIS)	
		
Configuración 5 (VIS)	Configuración 6 (VIS)	



Configuración 7 (VIS)



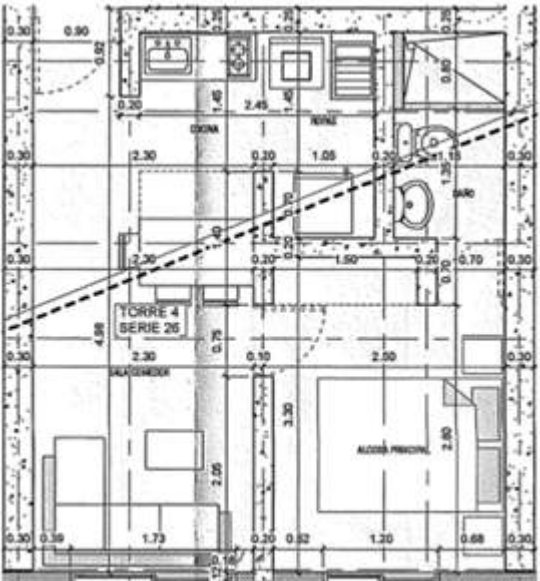
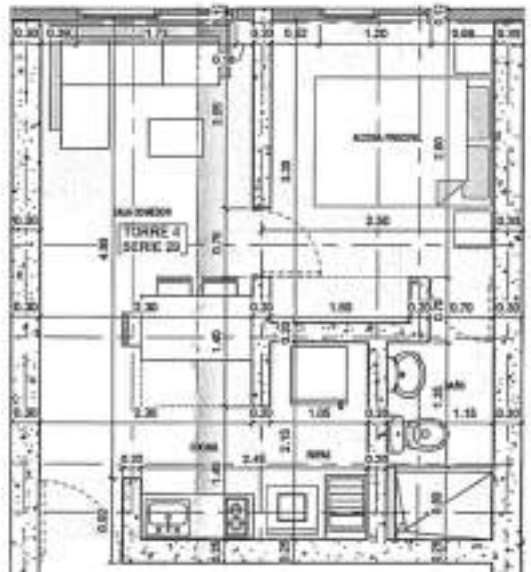
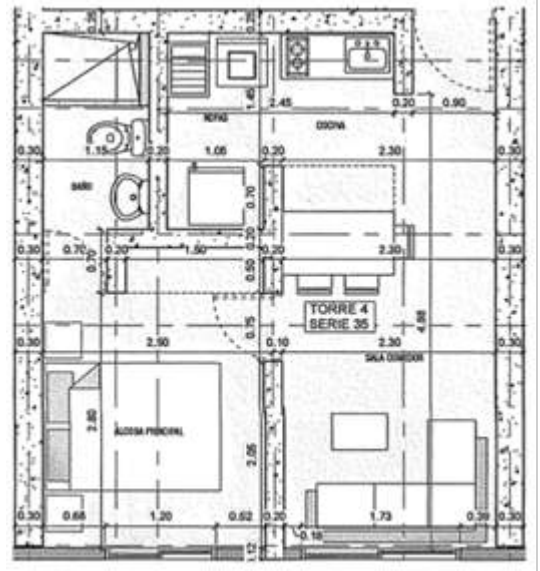
Configuración 8 (VIS)



Configuración 1 (VIP)



Configuración 2 (VIP)

	
Configuración 3 (VIP)	Configuración 4 (VIP)
	
Cuadro De Áreas Torre 4	

ÁREAS TORRE 4							
PISO	ÁREA PLACA sin vacíos	PUNTO FIJO PARA LG +	PUNTO FIJO		ÁREA COMUNAL	ÁREA TÉCNICA	SUBTOTAL PARA L.O.O
			Caja de Ascensores y escaleras	Circulaciones			
PISO 1	576,16	88,12	49,56	88,30	20,10	41,50	412,44
PISO 2	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 3	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 4	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 5	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 6	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 7	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 8	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 9	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 10	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 11	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 12	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 13	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 14	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 15	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 16	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 17	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 18	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 19	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 20	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
PISO 21	576,16	90,96	49,56	41,40			485,20
CUBERTA	54,56	49,56	49,56			5,00	0,00
TOTAL AREA	12.183,92	1.387,88	1.090,32	894,80	20,10	46,50	10.116,44

TIPOLOGÍAS APARTAMENTOS					
TIPOLOGÍA	METROS²	CANTIDAD			
TIPO VIS	45,00	166			7.470,00
TIPO VIP	31,30	84			2.629,20
TOTAL AREA		250			10.099,20

CUADRO RESUMEN APARTAMENTOS			
	Torre 1 y Torre 2	Torre 3	Torre 4
Tipología Tipo VIS (45m²)	396 unidades	190 unidades	166 unidades
Tipología Tipo VIP (31,3m²)			84 unidades

En conclusión, el proyecto se compone de un total de **836 apartamentos**, distribuidos en cuatro (4) torres con dos tipologías VIS y VIP:

- **Tipología VIS (45 m²):** Predomina en el desarrollo, con un total de **752 unidades**, concentradas en las Torres 1, 2, 3 y 4.
- **Tipología VIP (31,3 m²):** Exclusiva de la Torre 4, con **84 unidades**.

Es importante precisar que la Comisión de Veedurías de Curadurías Urbanas no tiene competencia para verificar si las áreas aprobadas coinciden con las áreas vendidas. Por ello, dentro de las recomendaciones, se incluirá el traslado de la petición a la Alcaldía Local de San Cristóbal, para que, en el marco de sus competencias, determine si lo planteado por el peticionario es consistente con lo evidenciado.

Por otro lado, **Acerca de los permisos de enajenación** el Equipo Técnico de la Comisión, considera pertinente mencionar lo siguiente:

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

Para ello, quienes estén interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979, **deberán radicar con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades**, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los documentos señalados en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Adicionalmente y de acuerdo 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 a lo anterior, y teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio **contempla (836) unidades de vivienda VIS y VIP**, el Equipo Técnico de la Comisión, solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, consultar el sistema de información de inspección vigilancia y control de vivienda (SIDIVIC), evidenciando que el proyecto de vivienda denominado: **“RESERVA 20 DE JULIO”, CUENTA CON REGISTRO DE ENAJENACIÓN.**

Consulta Proyecto de Vivienda RESERVA 20 DE JULIO Editar Cancelar

Información Básica

Asunto	1-2022-27120-1
Fecha de Radicación	2022-06-21
Fecha Inicio Enajenación	2022-07-14
Estado	En Obra
Nombre del Proyecto	RESERVA 20 DE JULIO
Etapas	ETAPA 1 TORRE 1 Y 2
Fecha Estados Financieros	2022-03-31
Nº Radicación Documentos Proyecto	400020020133
Fecha Creación	2022-06-22 07:04 AM
Última Modificación	2022-06-29 12:18 PM

Enajenadores

No.	Nombre Enajenador
1 de 1	PROMOTORA INMOBILIARIA 20 DE JULIO SAS

Consulta Proyecto de Vivienda: RESERVA 20 DE JULIO

[Editar](#) [Cancelar](#)

Información Básica

Asiento	1-2025-558-1
Fecha de Radicación	2025-01-14
Fecha Inicio Enajenación	2025-02-04
Estado	En Obra
Nombre del Proyecto	RESERVA 20 DE JULIO
Etapas	TORRE 3 Y 4
Fecha Estados Financieros	2024-10-31
No Radicación Documentos Proyecto	480020250803
Fecha Creación	2025-01-15 10:39 AM
Última Modificación	2025-01-23 02:42 PM

Enajenadores

No.	Nombre Enajenador
1 de 1	PROMOTORA INMOBILIARIA 20 DE JULIO SAS

*Imagen. Sistema De Información De Inspección Vigilancia Y Control De Vivienda (Sidivic)
Del Proyecto “Reserva 20 De Julio”.*

6. COMPONENTE JURIDICO.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-21-0084 DEL 21 DE ENERO DE 2021, EXPEDIENTE 11001-3-20-0530

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-3-20-0530** 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 licencia de urbanismo y licencia de construcción acto administrativo **11001-3-21-0084** se pudo evidenciar lo siguiente:

- TITULARIDAD.**

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciatario se realizara sobre dos (02) predio, identificado con los folios de matrícula 50S – 172931 y 50S – 172932, predio que fueron evidenciados en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 01 de junio de 2020:

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO <i>(Marcar con una X en la casilla correspondiente y completar espacio con letra manuscrita)</i>		11001-3-20-0530
2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL <u>Calle 24 Sur #5-26</u> <u>Calle 24 Sur #5-26 In. 1</u>		ANTERIOR(ES) <u>01 JUN 2020</u>
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA <u>50S-172931</u> <u>50S-172932</u>		2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL <u>AAA0002KPO4</u> <u>AAA0002KREP</u>

Folio No 01 del expediente 11001-3-20-0530.

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 <u>Promotora Inmobiliaria 20 de Julio</u>	FIRMA <u>Maria Wciajren 9.</u>	
C.C. O NIT <u>901204757-1</u>	TELÉFONO /CELULAR <u>3007803110</u>	CORREO ELECTRÓNICO <u>ngomez@angularinmobiliario.com</u>

Folio No 02 del expediente 11001-3-20-0530.

Ahora bien, al verificar los folios de matrículas dispuesto en el expediente 50S – 172931 y 50S – 172932, se realiza la verificación y estudio de títulos del certificado de tradición y libertad dispuesto en el expediente se evidencio lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Matricula	Chip	Propietario.
50S – 172931	AAA002KPOM	Anotación 06 – ALIANZA FUDUCIARIA – FIDEICOMISO 20 DE JULIO
50S – 172932	AAA002KREP	Anotación 06 – ALIANZA FUDUCIARIA – FIDEICOMISO 20 DE JULIO

En consecuencia, la persona natural titular del inmueble ostenta la calidad necesaria para considerarse titular del proceso licenciatario, cumpliendo con lo determinado en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, por lo tanto, se encuentra **AJUSTADO** al proceso indicado con respecto a la titularidad.

- NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES**

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **11001-2-23-2613**, informa de la existencia los siguientes predios colindantes:

4. LINDEROS, DIMENSIONES Y ÁREAS		
LINDEROS	LONGITUD (Metros lineales)	COLINDA CON
NORTE	Anexo	
SUR		
ORIENTE		
OCCIDENTE		

Folio No 02 del expediente 11001-3-20-0530

INFORMACION DE VECINOS COLINDANTES: PREDIOS 505172932 Y 505172931			
#	DIRECCION DEL PREDIO	IDENTIFICACION CATASTRAL	
1	KR 4 22 D 30 SUR	13014301	
2	KR 4 22 D 39 SUR	13014401	
3	KR 4 A 22 D 58 SUR	13014402	
4	KR 4 A 22 D 63 SUR	13014301	
5	KR 4 B 22 D 64 SUR	13014302	
6	KR 4 B 22 D 59 SUR	13014301	
7	KR 5 22 D 58 SUR	13014302	
8	KR 2 B 25 17 SUR	13014703	
9	CL 24 A SUR 4 A 4	13015501	
10	CL 24 A SUR 4 A 6	13015500	
11	CL 24 A SUR 4 A 10	13015503	
12	CL 24 A SUR 4 A 12	13015504	
13	CL 24 A SUR 4 A 16	13015505	
14	CL 24 A SUR 4 A 18	13015506	
15	CL 24 A SUR 4 A 22	13015507	
16	CL 24 A SUR 4 A 24	13015508	
17	CL 24 A SUR 4 A 28	13015509	
18	CL 24 A SUR 4 A 30	13015510	
19	CL 24 A SUR 4 A 34	13015511	
20	CL 24 A SUR 4 A 36	13015512	
21	CL 24 A SUR 4 A 40	13015513	
22	CL 24 A SUR 4 A 42	13015514	
23	CL 24 A SUR 4 A 46	13015515	
24	CL 24 A SUR 4 A 48	13015516	
25	CL 24 A SUR 4 A 52	13015517	
26	CL 24 A SUR 4 A 54	13015518	
27	CL 24 A SUR 4 A 58	13015519	
28	CL 24 A SUR 4 A 60	13015520	
29	CL 24 A SUR 4 A 64	13015521	
30	CL 24 A SUR 4 A 66	13015522	
31	CL 24 A SUR 4 A 70	13015523	
32	CL 24 A SUR 4 A 72	13015524	
33	CL 24 A SUR 4 A 76	13015525	
34	CL 24 A SUR 4 A 78	13015526	
35	CL 24 A SUR 4 A 82	13015527	
36	CL 24 A SUR 4 A 84	13015528	
37	CL 24 A SUR 4 A 90	13015529	
38	CL 24 A SUR 5 14	13014625	
39	CL 24 A SUR 5 14	13014625	
40	CL 24 A SUR 5 22	13014624	
41	CL 24 A SUR 5 30	13014623	
42	CL 24 A SUR 5 38	13014622	
43	KR 6 24 36 SUR	13014620	
44	CL 24 SUR 5 75	13014604	
45	CL 24 SUR 5 50	13014606	
46	CL 23 SUR 5 61	13014617	

Anexo a vecinos

Folio No 08 del expediente 11001-3-20-0530

En consecuencia, se verifica en el expediente las citaciones a vecinos colindantes, con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes,

De acuerdo con lo anterior, es pertinente verificar en la cartografía SINUPOT los linderos que comparte el predio y así poder verificar las correspondientes citaciones.



28



Folio No 172 del expediente 11001-3-20-0530

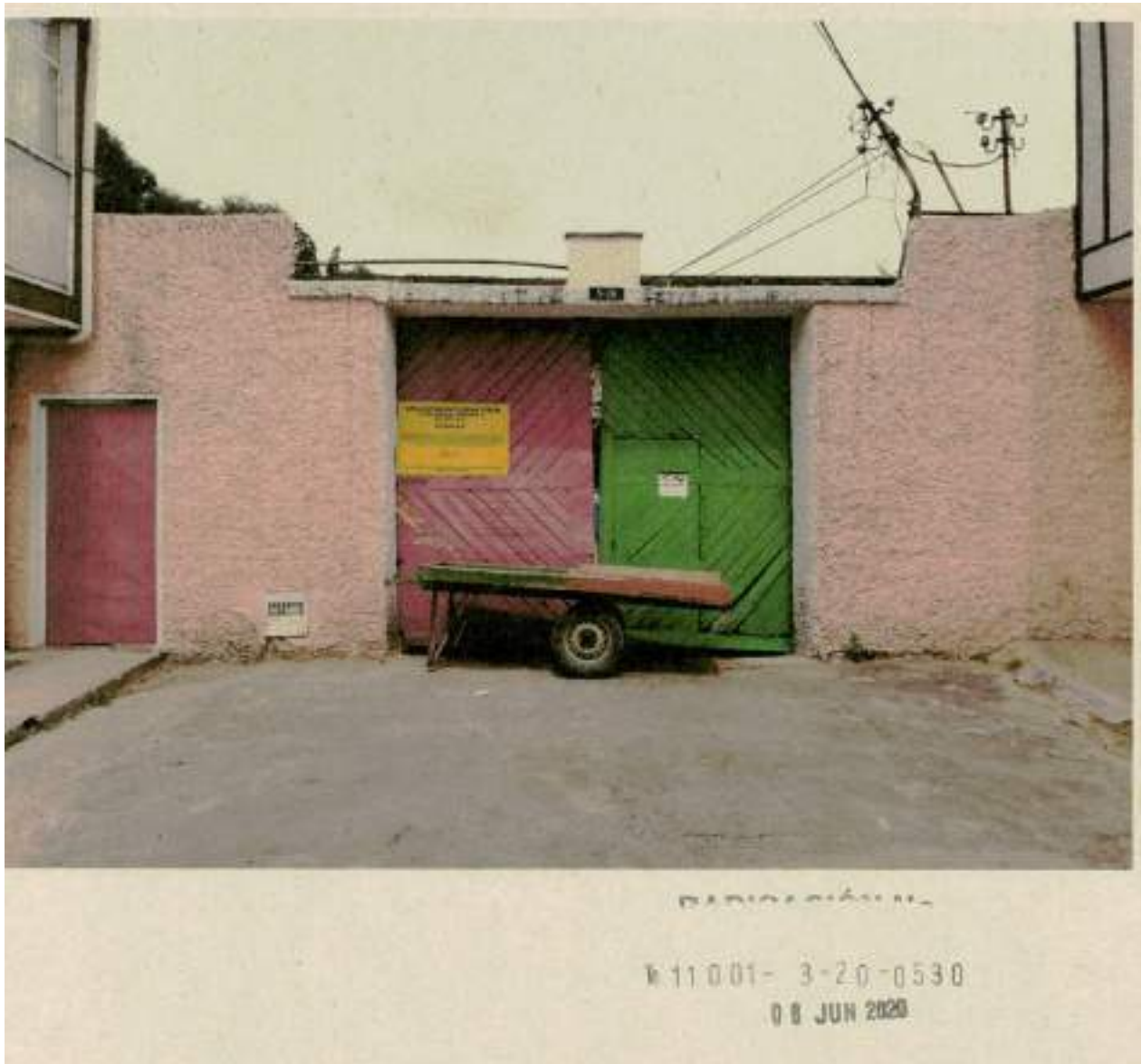
De acuerdo con lo anterior, el solicitante de licencia cumplió con lo requerido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo cual, este aspecto del proceso del procedimiento licenciatario se encuentra **AJUSTADO** por cumplir requisitos de citación a vecinos colindantes de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

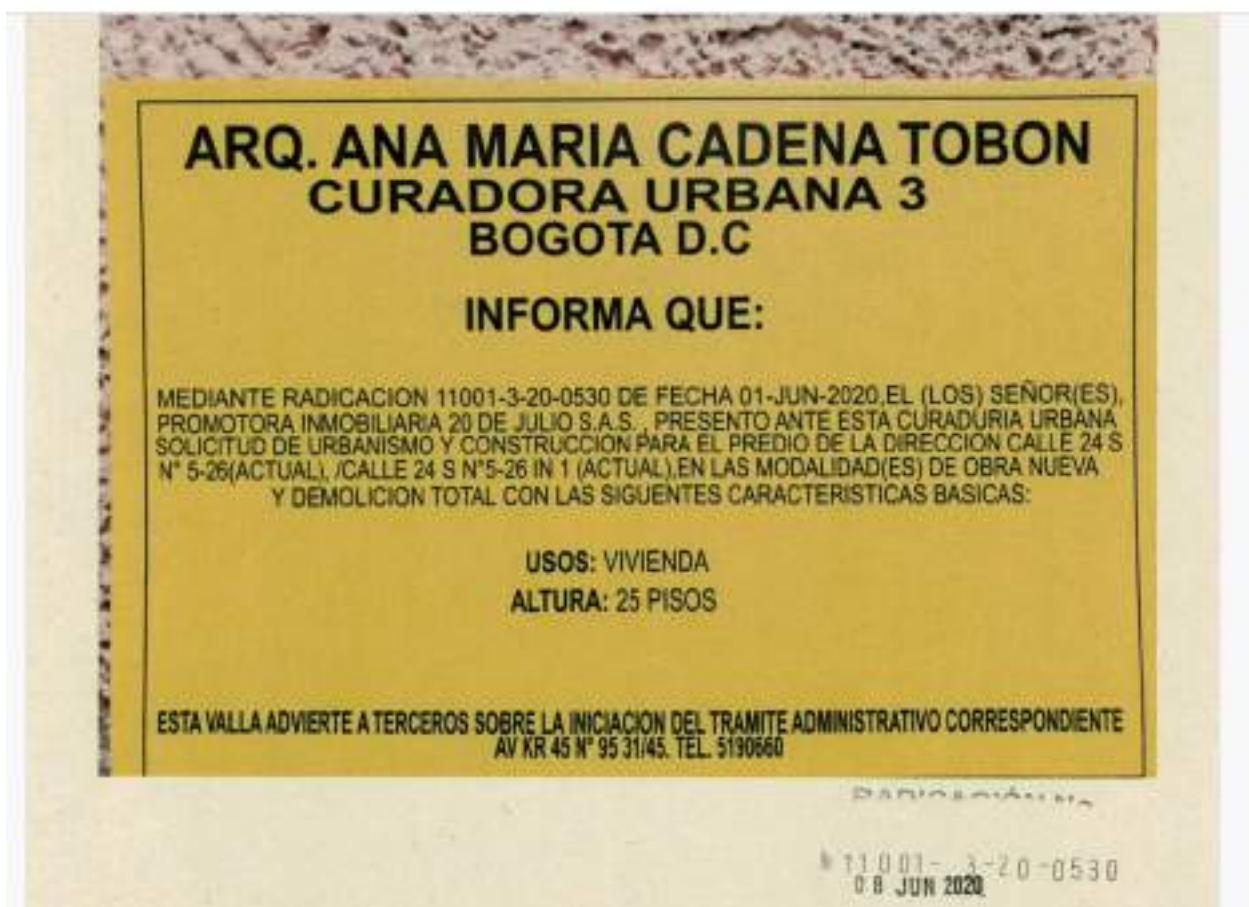
• VALLA AMARILLA

En línea con lo anterior, dentro del expediente en verificación se evidenció la disposición de la **Valla Amarilla**:



08 JUN 2020





Folio No 121 – 125 del expediente 11001-3-20-0530

La disposición de la valla amarilla debe completar los requisitos dispuestos en el párrafo primero artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

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

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

Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración, demolición, o modificación en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por

cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración.

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

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

En consecuencia, la información dispuesta en la misma concuerda con lo solicitado en el trámite licenciatario por lo cual el procedimiento en este aspecto del requisito de valla amarilla se encuentra **AJUSTADO**, de acuerdo con el requisito dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

- **ACTA DE OBSERVACIONES.**

Se emitió acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-3-20-0530**, con **fecha del 24 de junio de 2020**:

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 3

24 JUN 2020



Expediente 11001-3-20-0530 del 01-Jun-2020
ACTA DE OBSERVACIONES No.
Categoría: IV

Señor (es)

PROMOTORA INMOBILIARIA 20 DE JULIO S.A.S.

GOMEZ SIERRA NICOLAS
AC 82 10 33 OFI 802
Tel: 3007803110
Ciudad

ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

Dando cumplimiento al Art. 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077/15, se elabora la presente acta, con el fin de informarle(s) que debe(n) aportar las actualizaciones, observaciones y/o correcciones que deben hacer al proyecto, ubicado en la CL 24 S 5 26 de la urbanización GRANADA SUR, para el cual ustedes presentaron solicitud de LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCION : OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL.*

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS

1 EXCLUIR DEL ÁREA NETA Y DEL PROYECTO ÁREA EN CONDICIÓN DE SUELO CON RIESGO NO MITIGABLE.
2 De acogerse a las condiciones del Decreto 553 de 2018; estas deben ser señalarse en los cuadros de áreas tanto del proyecto de urbanismo como en los de construcción y debe ser clara la alternativo a la que se acogió.
3 Ajustar la totalidad de los cuadros de áreas del proyecto urbanístico.
4 Garantizar accesibilidad a personas con movilidad reducida en primer piso (rampa peatonal por cambio de nivel y a pisos superiores, según Decreto 1077/15. Los baños acondicionados para personas en condición de discapacidad deben cumplir las Normas Técnicas Colombianas 4060 y 5017 y debe tener un área tal que dentro contenga un espacio de maniobra de la silla de ruedas, con diámetro de 1.50 metros, sin obstáculos; área para la transferencia del usuario desde la silla de ruedas al sanitario, con un ancho no menor de 1.20 metros al lado del sanitario y adicionalmente, la puerta de 0.90 metros de ancho debe abrir hacia afuera del baño. (Anexar detalle con cotas).
5 Identificar rampas peatonales de primer piso. (Señalar en todas las rampas que se planteen en el proyecto longitud y pendiente), sin superar pendiente máxima permitida para cada caso (vehicular y peatonal).
6 Las escaleras deben cumplir lo establecido en los títulos J y K de la NSR 10 y Decreto 340 de 2012, garantizar el cumplimiento del número de salidas, distancia entre puntos fijos, señalar en plantas el planteamiento rociadores de ser requerido, número de personas para verificar la carga de ocupación (escalera y circulaciones) deberá cumplir las medidas de protección contra el fuego. (Escaleras Protegidas). Acotar anchos de escaleras, huellas y contra huellas) se sugiere anexar detalle.
7 Señalar ubicación del tanque del agua en planos generales y tener en cuenta que este no podrá estar a menos de

Folio No 126 a 128 del expediente 11001-3-20-0530

En el mismo se realizan observaciones arquitectónicas, jurídicas e ingeniería, que debían ajustar los solicitantes de licencia, dentro del término de **treinta (30) días hábiles**, posteriormente el solicitante de licencia, el día 04 de agosto de 2020 solicito a la curaduría urbana una prórroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado con el Decreto Nacional 1203 de 2017.

Dicha solicitud fue aprobada por la Curaduría Urbana mediante oficio, disponiendo como fecha límite para el cumplimiento del acta de observaciones el día **14 de julio de 2020**, fecha en la cual efectivamente se dio cumplimiento por el solicitante de licencia.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-22-0838 DEL 07 DE ABRIL DE 2022, EXPEDIENTE 11001-3-21-2068

Esta modificación se centra en los siguientes aspectos:

- Actualización del Estudio Detallado de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa para el proyecto 20 de Julio
- Modificación del proyecto urbanístico donde se modifican las obras de mitigación contenidas en el Estudio Detallado de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa de noviembre de 2021.
- Corrección del cuadro de áreas por imprecisión aritmética
- Cambio de Constructor responsable

En este sentido se pretende validar que las modificaciones solicitadas cumplan con la normatividad legal vigente, por lo cual se analizarán en el mismo orden:

En lo que respecta a la Actualización de amenazas y riesgos:

El solicitante de modificación de licencia, de acuerdo con lo evidenciado en el expediente, allegó al despacho del curador urbano, “ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGOS POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA DE 20 DE JULIO”, actualizado de fecha de noviembre de 2021 expedido por la firma ESPINOSA Y RESTREPO S.A presentado al IDIGER el cual se pronunció mediante el oficio No.2021EE15966 del 19 de noviembre de 2021, respuesta oficial RO-123643 del Instituto distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático donde indica: Es importante mencionar que la Resolución 227 de 2006 determina en su Artículo 4 las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudios detallados de amenaza y riesgo por procesos de remoción en masa.

En el mismo, se dispone que NO existía la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER entendiéndose que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargará esta labor a un Consultor que se hará responsable de los resultados obtenidos en dicha actualización.

Así mismo, que no se requiere un nuevo concepto favorable por parte del “IDIGER”, en concordancia con el artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

Seguido a ello, se detalló, la modificación del cuadro de áreas de acuerdo con la modificación del cuadro de áreas, en los planos CU3 SC17/4-04 y CU3 SC17/4-05 y que se corroboró en la parte arquitectónica del presente informe técnico.

Por otro lado, se realizó la modificación del constructor responsable por el al ingeniero MIGUEL LEON ARANGO MEJIA, identificado con Cédula de Ciudadanía No.70.560.648, portador de la Tarjeta Profesional No.0520211169 ANT, el cual fue empoderado por la titular de la Licencia y urbanizador responsable a la Sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA 20 de Julio S.A.S., con NIT. 901204757-1, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO 20 de Julio, del cual se aportan los documentos correspondientes

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-23-2277 DEL 28 DE AGOSTO DE 2023, EXPEDIENTE 11001-3-20-0530 / 11001-3-21-2068 / 11001-1-23-0181

• **TITULARIDAD.**

El titular de licencia iniciar ALIANZA FUDUCIARIA – FIDEICOMISO 20 DE JULIO, mediante oficio0008563 realizó la solicitud del cambio de titularidad de la licencia vigente y se presenta a CONVEL S.A.S. representada por MIGUEL LEON ARANGO, con el fin de ser el nuevo titular.

Por lo cual, se vio necesario verificar en el expediente de qué manera fue el traspaso, para que la entidad CONVEL S.A.S. pueda ostentar la titularidad del proceso licenciatario, es entonces que se debió verificar que ALIANZA FUDUCIARIA – FIDEICOMISO 20 DE JULIO certifique que CONVEL S.A.S. ostenta la calidad de fideicomitente, por lo cual ostentaría a calidad descrita en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015

“(…) 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 dicho sentido, se daría cumplimiento a la normatividad legal vigente, para ejercer como titular de licencia por parte de la entidad CONVEL S.A.S., que recae sobre los inmuebles con los folios de matrícula 50S – 172931 y 50S – 172932 por lo tanto, se encuentra **AJUSTADO** al proceso indicado con respecto a la titularidad.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-24-0078 DEL 16 DE ENERO DE 2024, EXPEDIENTE 11001-1-23-0875

Esta Modificación versa sobre la actualización del área bruta del lote, así como el área neta urbanizable, cesiones y el área útil, de acuerdo con la actualización Catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante la resolución No 37882 del 2022.

En consecuencia, fue pertinente validar en el expediente la resolución No 37882 del 2022 emitida por UAECD, en la cual efectivamente se evidencia:

Código de verificación: 0CD2FE5D3621

**RESOLUCIÓN N° 37882 del 2022**

"Por medio de la cual se realiza una actualización de linderos con efectos registrales"
"Rangos de tolerancias"

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Actualizar los linderos del predio en la base de datos catastral relacionados en el presente artículo, conforme a la Descripción Técnica de Linderos que hace parte integral de este acto administrativo:

Nomenclatura principal:	CL 24 SUR 5 26
Cédula catastral:	27S 3AE 39
Código de sector:	00130104600500000000
CHIP:	AAA0002KPOM
Número Predial Nacional:	001301046005000000005000000000
Área de terreno (m²):	3876.8

EXPEDIENTE 11001-1-23-0875 Folio 121 a 127

En tal sentido, dicha modificación debe prosperar, sin embargo, debía realizarse la modificación de los planos urbanísticos el cual se realizó mediante el Plano el No.CU1 SC17/4-06 el cual reemplaza y sustituye el plano N° CU3 SCI7/1-05 y que fue validado en la parte arquitectónica del presente informe técnico.

7. COMPONENTE DE INGENIERIA:

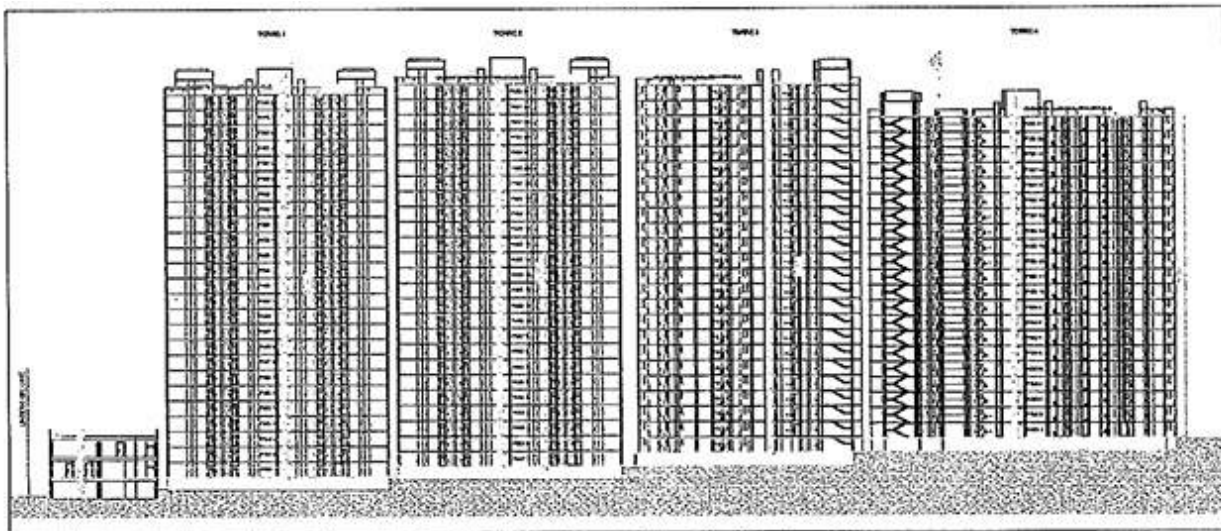
Con el propósito de brindar información respecto a la queja en la cual el señor Armando Mendivelso manifiesta:

- “(…)
- *Verificación de los diseños aprobados de estabilidad de taludes y de estructuras de las torres.*
 - *Durante las lluvias se han generado desprendimientos del terreno y nos preocupa a los propietarios posibles daños en las estructuras de las torres. Queremos saber si lo propio fue tenido en cuenta en los diseños aprobados.*
- “(…)”

Desde el Equipo Técnico de la Comisión, se realizó la verificación del Estudio de Suelos y Memorias de Cálculo Estructural, sobre las cuales se derivó la aprobación de la licencia de modificación MLC 11001-1-23-1954.

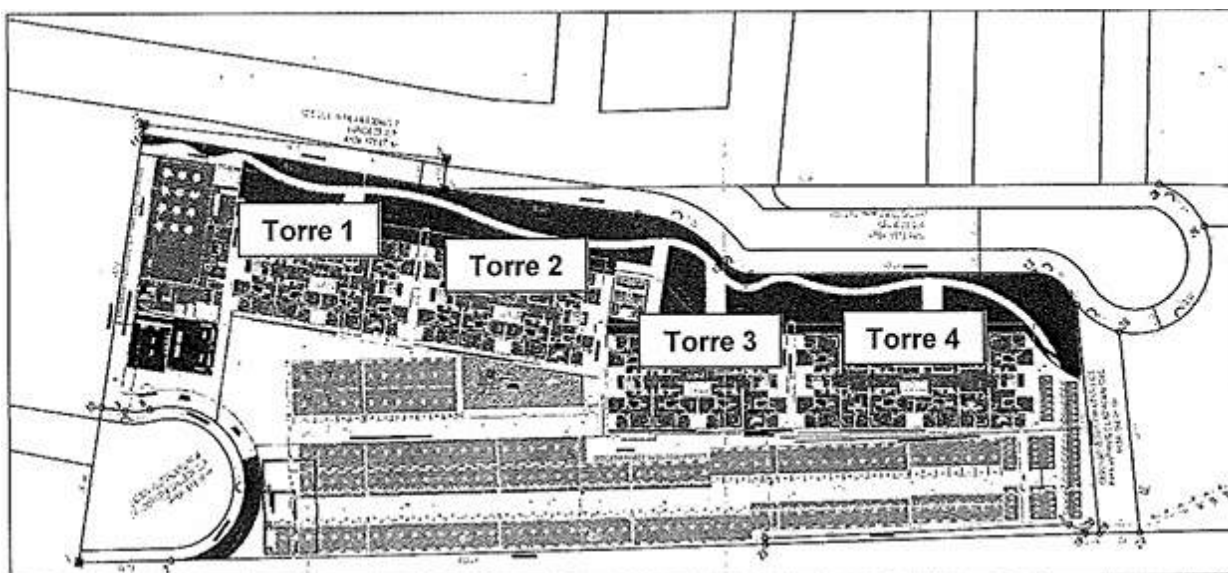
ESTUDIO DE SUELOS MLC 11001-1-23-1954:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 11001-2-24 2372, se encuentra el Estudio de suelos 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:



Corte longitudinal proyectado en el Estudio de Suelos MLC 11001-1-23-1954

PROYECTO: El estudio de Suelos fue desarrollado para un proyecto de 4 torres de 25 pisos de altura con un sistema estructural industrializado. Se estimaron cargas puntuales máximas de 450 Ton.



Planta General proyectada en el Estudio de Suelos 11001-1-23-1954

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

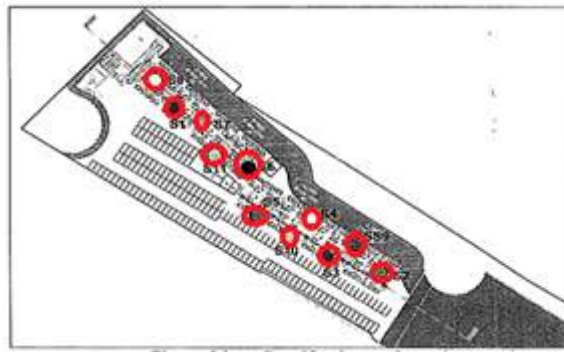
Categoría Baja	Categoría Media	Categoría Alta	Categoría Especial
Profundidad Mínima de sondeos: 6 m. Número mínimo de sondeos: 3	Profundidad Mínima de sondeos: 15 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 25 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 30 m. Número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

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

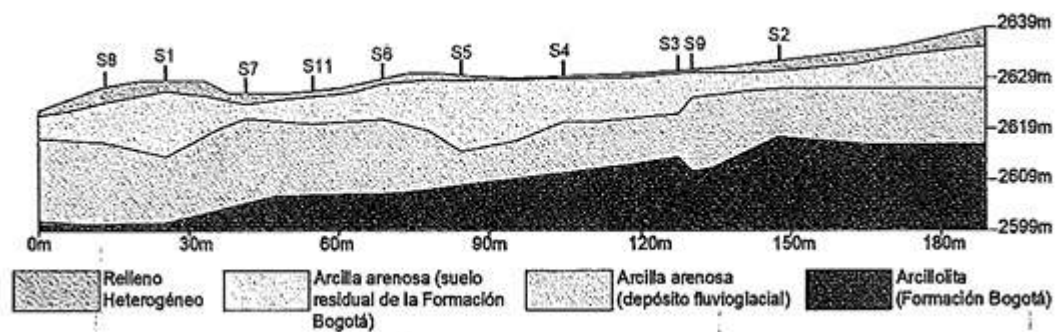
El Estudio de Suelos efectuado por la firma Espinosa y Restrepo, describe la realización de (11) sondeos ejecutados a una profundidad de $z=-50\text{m}$ con equipos de rotoperCUSión. **Se CUMPLE con lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título H de la NSR 10.**

Igualmente, se describe la realización de ensayos de resistencia al corte, ensayo de penetración estándar, índice de consistencia y la toma de muestra inalteradas sobre las cuales se realizaron:

- Compresión inconfínada
- Granulometría.
- Humedad Natural.
- Límites de Atterberg
- Pesos unitarios
- AASSHTO.



Localización de Sondeos en el Estudio de Suelos LC 11001-1-23-1954



Perfil Estratigráfico MLC 11001-3-24-0119

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Parámetros geotécnicos de diseño:** El Estudio del subsuelo concluye con las características geomecánicas del suelo, parámetros resistencia al corte y compresibilidad de los mantos.

Estrato	Profundidad (m)	γ (t/m ³)	Q_u (kg/cm ²)	c (kg/cm ²)	ϕ (°)	N (golpes/pie)	E (t/m ²)
Relleno Heterogéneo	0.10 - 0.50/3.00	1.60	---	---	26	8 a 17	939
Arcilla arenosa (suelo residual)	0.50/3.00 - 3.50/15.00	2.00	3.83	1.92	---	11 a 27	2430
Arcilla arenosa (depósito fluvio-glacial)	3.50/15.00 - 17.00/28.00	2.00	4.50	2.25	---	24 a 60	3039
Arcilolita (Formación Bogotá)	17.00/28.00 - 50.00	2.18	>4.50	>2.25	---	74 a 80 Rotación	4595

Parámetros de diseño MLC: 11001-1-23-1954

- **Sistema de Fundación:** El geotecnista Responsable concluyo como la más indicada una cimentación de **pilotes pre excavados** con un diámetro de 1.10m y una longitud de $z=-27$.m.
Se proyecta que los elementos trabajen por fricción y en punta. **CUMPLE CON NSR 10 PARA CIMENTACIONES PROFUNDAS.**

Desde (m)	Hasta (m)	Fricción por Tramos (t/m ²)
0,00	7,00	3,35
7,00	24,00	4,02
24,00	27,00	6,03

Coeficiente de Fricción de pilotes MLC 11001-1-23-1954

- **Asentamiento:** Los asentamientos contemplados por el modelo de POULOS & DAVIS se estimaron de 4.0 cm. **CUMPLE CON LA VALIDACION DE ASENTAMIENTOS DISPUESTA EN LA NSR 10.**

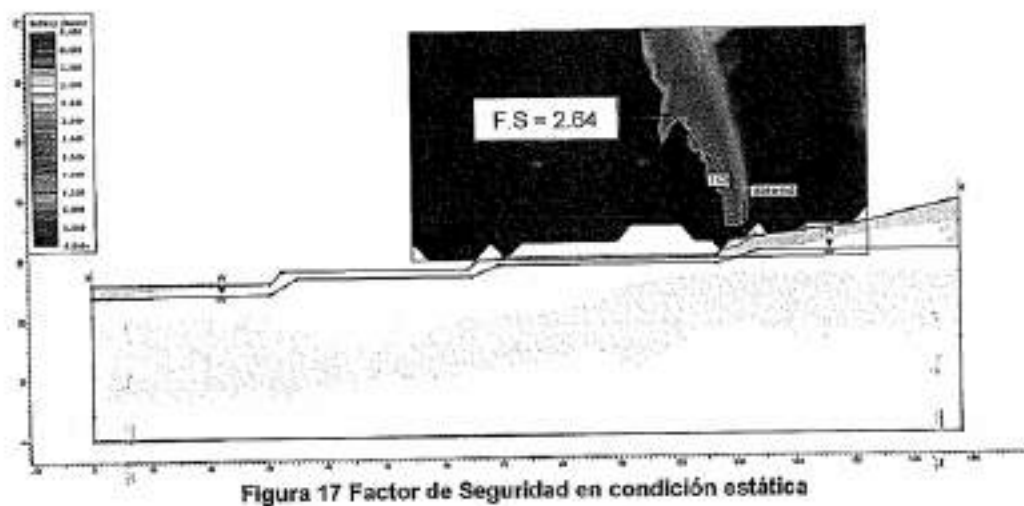
Tabla 13. Asentamientos en condición elástica

ASENTAMIENTOS PARA GRUPOS DE PILOTES (cm)						
Espaciamento/Diámetro (m)	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1
2.5φ	2,7	3,4	4,2	4,8	4,9	5,3
3φ	2,5	3,2	3,9	4,3	4,6	5,0
4φ	2,3	2,9	3,6	3,9	4,3	4,6
5φ	2,2	2,8	3,4	3,7	4,0	4,3

Asentamientos pilotes MLC 11001-1-23-1954

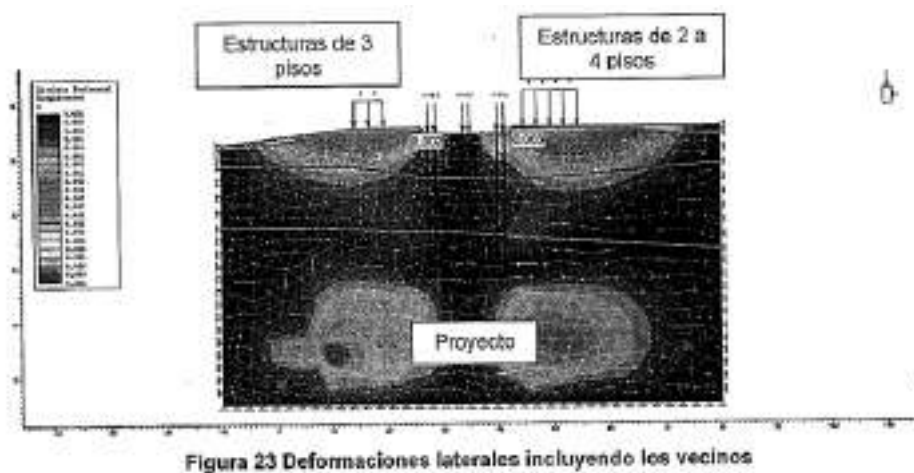
- **Recomendación de sistema de drenajes:** En la zona de las torres se proyecta manejo de aguas por sistemas superficiales, sistema espina de pescado y filtros perimetrales. **CUMPLE.**
- **Excavaciones:** El Estudio de Suelos proyecta los cortes en ladera para la zona de implantación de las torres con taludes a 45 grados.

Igualmente, se realizaron los modelos de estabilidad mediante el programa slide, obteniendo factores de seguridad de 2.64 en condición Estática y de 1.84 ante fuerzas de sismo.



Modelos slide 6.0 MLC 11001-1-23-1954

- **Valoración de las Deformaciones Laterales:** El Geotecnista responsable concluyo mediante un modelo de elementos finitos deformaciones laterales impuestas por infraestructura colindante, con valores de 1 y 2 cm considerados admisibles. **CUMPLE**



Análisis de deformaciones laterales MLC 11001-1-23-1954

- **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 D y en piedemonte B. **CUMPLE MICROZONIFICACIÓN SISMICA Y NSR 10.7**

por la firma **ESPINOSA Y RESTREPO S.A.**, y emitió el concepto técnico **CT-8372 de 2018**.

2. Teniendo en cuenta el concepto **CT-8372**, **el IDIGER concluye que el estudio de Amenaza por Movimientos en Masa del proyecto 20 DE JULIO CUBRE la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER** para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa (Fase II).

3. **El IDIGER ha emitido pronunciamientos para los barrios Granada Sur, Granada Sur III Sector, Villa Nataly, 20 de Julio, Montebello y Urbanizaciones San Luis y Padua** de la localidad San Cristóbal, en relación con las condiciones de amenaza y riesgo, en los cuales **se han identificado predios en condición de alto riesgo no mitigable y se ha recomendado la incorporación de algunos en el Programa de Reasentamiento de Familias ubicadas en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable**, los cuales mantienen su vigencia independientemente de los análisis y resultados que se presentan en el estudio detallado de amenaza y riesgo por movimientos en masa presentado por el Consultor.

4. Teniendo en cuenta que algunas obras de mitigación propuestas se encuentran fuera del predio objeto de la implantación del proyecto, se deberá garantizar en todo momento la viabilidad de ejecución y la funcionalidad de las mismas. En consecuencia, es importante contar con los permisos de los propietarios y/o responsables de los predios a intervenir.

5. Vale la pena precisar que de acuerdo con lo mencionado por el consultor en su informe, es necesario atender todas las recomendaciones presentadas en el estudio detallado; sin embargo, el IDIGER considera necesario prestar especial atención a las siguientes recomendaciones, dadas las características especiales del predio a intervenir:

- **Numeral 6.1. Planteamiento de Obras y Medidas:**

Las obras de mitigación de la amenaza y riesgo para el desarrollo del proyecto 20 DE JULIO, de acuerdo con lo mencionado por el consultor:

"...Todas estas obras deberán ejecutarse previamente al inicio de las obras de urbanismo."

- **Numeral 6.2. Proceso Constructivo:**

"El proceso constructivo se deberá ejecutar en la siguiente secuencia constructiva..."

1. Replanteo y localización preliminar de zonas de trabajo.
2. Conformación de vías/plataformas de acceso y trabajo.
3. Replanteo de obras y medidas para la mitigación del riesgo.
4. Pilotaje:
"Se realizará la construcción de pilotes pre excavados de manera intercalada (uno sí, uno no) hasta el final de la línea de pilotes proyectada. Después se realizará la construcción de los pilotes faltantes en los puntos intermedios. De esta manera, se evita alterar de manera significativa el suelo localizado en el perímetro de los pilotes. Se

deberá garantizar que el diámetro, espesor y longitud de los pilotes sean los recomendados en el presente documento y que el refuerzo y concreto implementado cumplan con las especificaciones y recomendaciones del diseñador estructural."

5. Construcción de viga cabezal:

"Una vez fundidos todos los pilotes se realizará la construcción de la viga cabezal que amarra los pilotes y garantiza que trabajen como un conjunto. Se deberá garantizar que las dimensiones, el refuerzo y concreto implementado cumplan con las especificaciones y recomendaciones del diseñador estructural."

6. Construcción de anclajes:

"Se realizará la construcción de los anclajes en la parte superior de cada uno de los pilotes."

7. Relleno del trasdós de los anclajes y la viga cabezal:

"Se realizará el llenado del trasdós de los anclajes y la viga cabezal implementando un relleno fluido con una resistencia de no menos de 3000 psi."

8. Tensionamiento de los anclajes:

"El tensionamiento de los anclajes hasta el 80% de su carga de trabajo. A las 24 horas de realizado el tensionamiento se deberá verificar que no se presenten variaciones significativas en las cargas de los anclajes, en caso de que se presenten irregularidades se deberá analizar si es necesario reinyectar o retensionar algún anclaje."

Numeral 6.3. Supervisión Geotécnica:

"Teniendo en cuenta la dificultad de este proyecto se requiere la presencia de una supervisión geotécnica, de acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1997, la construcción de estructuras de edificaciones o unidades constructivas, que tengan más de 3000 m² de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en el Título I de la NSR-10".

Numeral 6.4. Plan de Monitoreo:

"Con el objetivo de contar con información que permita tener bajo control la obra durante las actividades de excavación y construcción del proyecto, se propone la implementación de un programa básico de instrumentación..."

- **Para medición de deformaciones:**

"...se recomienda la colocación de un mínimo de cuatro (4) inclinómetros en los tercios de los tramos que conforman el sistema de contención compuesto por pilotes tangentes y anclajes activos..."

"...Los inclinómetros se instalarán después de la construcción de los anclajes. Se deberá verificar que el punto de instalación no coincida con el eje de ningún anclaje..."

"...Se recomienda realizar una (1) lectura semanal durante el proceso de excavación, pudiéndose incrementar la periodicidad de los controles con base en el rango de deformación observada..."

- ***Para controlar variaciones de nivel:***

"...Se recomienda la ubicación de niveletas, tanto internas como externas a la obra, sobre las vías colindantes, sobre el muro, de manera que permita medir los desplazamientos verticales y horizontales..."

"...Para garantizar que los factores de seguridad en la ladera sean superiores a 1.3 en condición extrema, se requiere realizar las obras de drenaje simultáneamente a la ejecución de los preliminares..."

6. **IDIGER**

El IDIGER, en uso de sus funciones legales y estatutarias, emitió el pasado 1 de diciembre la Resolución 110 de 2014, por la cual se modifica parcialmente y adiciona la Resolución 227 de 2006.

La Resolución 110 de 2014 se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de 2015, según el Artículo 22 - numeral 4, Artículo 23 - numeral 4 y Artículo 25.

Con relación a la elaboración de estudios de Amenaza y Riesgo, la Resolución 110 de 2014 menciona, entre otros, lo siguiente:

- ***El Artículo Primero de la Resolución 110 de 2014 modifica el Artículo Primero de la Resolución 227 de 2006, señalando que los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa están orientados para solicitudes de licencias de urbanización y/o parcelación.***

- ***El Artículo Cuarto de la Resolución 110 de 2014 adiciona un nuevo artículo a la Resolución 227 de 2006 (Artículo Octavo), que señala que para el trámite de licencias de construcción en la modalidad de obra nueva o ampliación que contemple intervención con excavaciones a cielo abierto en zonas de amenaza media o alta, según el plano normativo del Decreto 190 de 2004, se deberá realizar un estudio geotécnico conforme a los requisitos establecidos en el Título H de la Norma Sismo Resistente Vigente (NSR-10), desarrollando de manera explícita el numeral H.2.2.4 y de conformidad con el Capítulo H5.***

...

El IDIGER aclara que la revisión realizada al Estudio de Amenaza y Riesgo por Movimientos en Masa FASE II, no constituye una validación de los resultados del Estudio Fase II por parte de la Entidad, sino una verificación de los aspectos de contenido que debe cumplir el documento presentado a la luz de lo estipulado en la Resolución 227 de 2006.

(...)"

De acuerdo con lo anterior y con sustento en el artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 el cual mencionan como competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda “Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente.”

El Equipo Técnico de la Comisión realizó la consulta en la Subdirección de Prevención y Seguimiento respecto al proyecto Reserva 20 de julio, por lo cual la se obtuvo acceso a los comunicados 2-2022-34835 y 2-2023-69282 con asunto “VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN PROYECTO RESERVA 20 DE JULIO TORRES”

En el Comunicado 2-2022-34835 del 10 de junio de 2022 la Subdirección de Prevención manifiesta:

“(…)

Así que, teniendo en cuenta los antecedentes, y dado que en la visita efectuada el pasado 10 de mayo se verificó la existencia de las medidas de mitigación correspondientes a la etapa 1 en un 100% y qué, según lo dispuesto en el estudio, hay obras de mitigación de ejecución simultánea a las torres que conforman las etapas, que para las torres solicitadas (torre 1 y 2) corresponde a la etapa 2 según el plano 14.0 “Obras de Mitigación” de noviembre de 2021; se concluye que esta Subdirección deberá llevar a cabo la visita de verificación de la existencia de estas obras de mitigación de las torres objeto de esta radicación, una vez estén terminadas la totalidad, conforme al cronograma radicado dentro de los anexos del radicado 1-2022-23662.

Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda de las torres 1 y 2 del proyecto “Reserva 20 de Julio” ubicado en la Cl 24 sur 5-26 de la localidad San Cristóbal adjuntando copia de este oficio.

(…)”

En el Comunicado 2-2023-69282 del 10 de junio de 2022 la Subdirección de Prevención manifiesta:

“(…)”

... teniendo en cuenta esta última versión del Estudio Fase II, se encontró que en el capítulo 6 “Plan de Medidas de Mitigación del riesgo” el consultor señala la secuencia en la que se plantean las obras propuestas, encontrando que de acuerdo con este planteamiento estas obras se deberán desarrollar en 4 etapas constructivas, de las cuales la etapa 1 es de ejecución previa a la construcción de las edificaciones del proyecto por lo que la verificación de la existencia de estas medidas se efectuó previo a la radicación de documentos de las torres 1 y 2 así:

Perfilado y revegetalización zona de costado sur 100%

Sistema de caisson costado sur 100%

Viga Cabeza de amarre 100%

Anclajes 100%

Muro de contención rotonda 100%

Cuneta perimetral viga cabezal 100%

Cuneta perimetral muro rotonda 100%

Tubería manejo de aguas 100% (obra que por su avance no es visible se observó registro fotográfico).

Como soporte de estas medidas previas igualmente adjuntan informe de ejecución, certificando el 100% de la construcción de las obras de mitigación correspondientes a la Etapa 1 según secuencia determinada en el Estudio Fase II. Así que teniendo en cuenta que las medidas de mitigación de ejecución previa se encuentran ejecutadas (verificadas en visita del 10 de mayo de 2022), y dado que según lo dispuesto en el Estudio Fase II de noviembre de 2021, las obras de mitigación de las etapas 3 y 4 objeto de esta solicitud son de ejecución simultánea a las torres 3 y 4, y estas no se han construido, se estima un avance global en un 80%.

Por lo tanto, teniendo en cuenta los antecedentes, se recibe dentro de los anexos de la solicitud “Cronograma ejecución obras de mitigación etapa 3 y 4”, de modo que esta Subdirección deberá llevar a cabo la visita de verificación de la existencia de estas obras de mitigación de las etapas correspondientes a las torres objeto de esta radicación, una vez estén terminadas en su totalidad.

*Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda de las torres 3 y 4 del proyecto “Reserva 20 de Julio” ubicado en la Cl 24 sur 5-26 de la localidad San Cristóbal adjuntando copia de este oficio.
(...)”*

De acuerdo a lo anterior, es posible evidenciar la proyección y la ejecución de obras de mitigación en el proyecto. Sin embargo, es pertinente mencionar que es responsabilidad del profesional geotecnista del proyecto el cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

MEMORIAS DE CALCULO MLC 11001-1-23-1954:

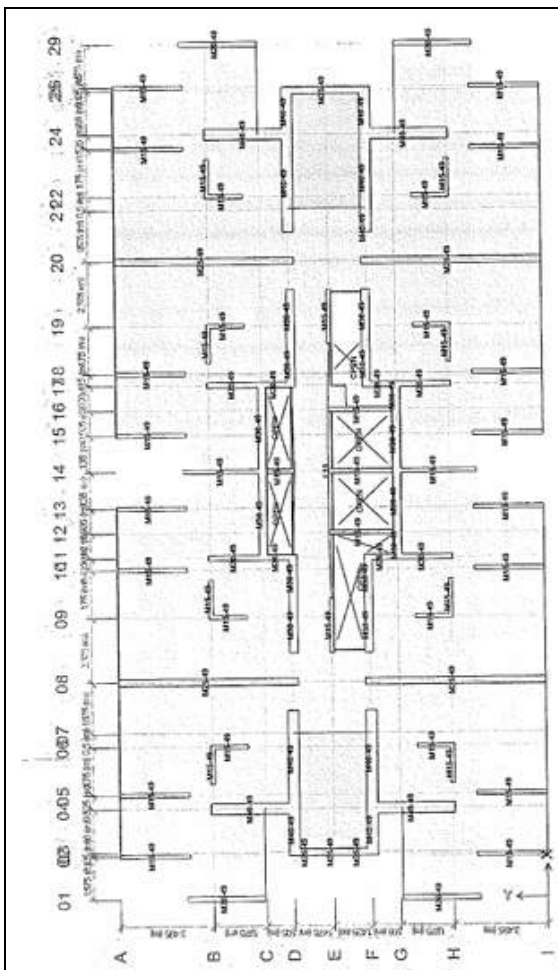
- **MEMORIA DE CALCULO:**

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado MLC 11001-1-23-1954, se evidencian 6 tomos de memorias de cálculo con sus respectivos anexos, 5 memoria de revisión independiente y el diseño de elementos no estructurales.

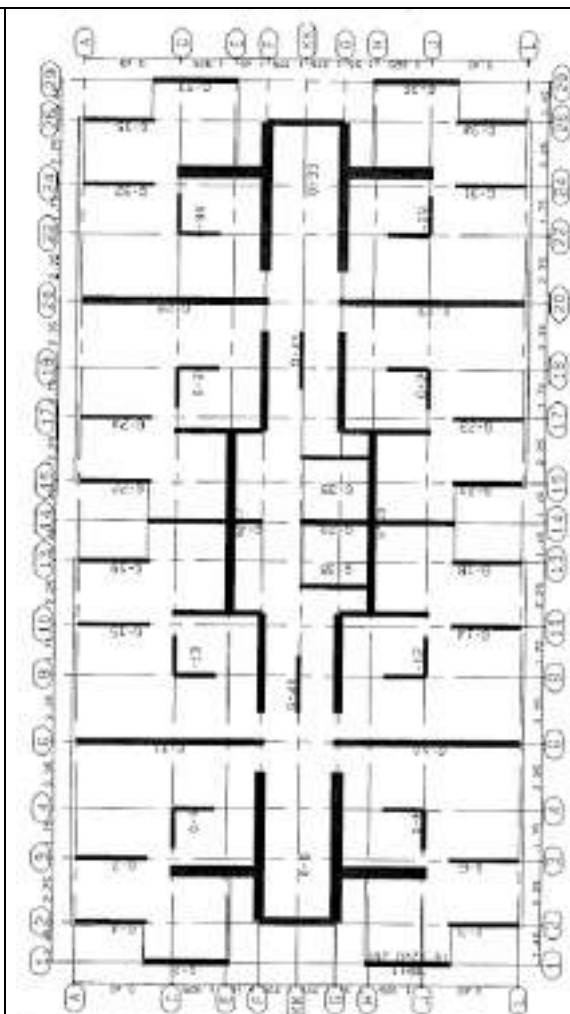
El proyecto realizado comprende 4 torres de uso destinado a vivienda. Los sistemas estructurales adoptados para las torres corresponde a muro de carga en concreto reforzado con un sistema de entrepiso de placa maciza de 0.10 m de espesor con viguetas descolgadas. La estructura se diseña con capacidad moderada de disipación de Energía D.M.O

- **CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES:**

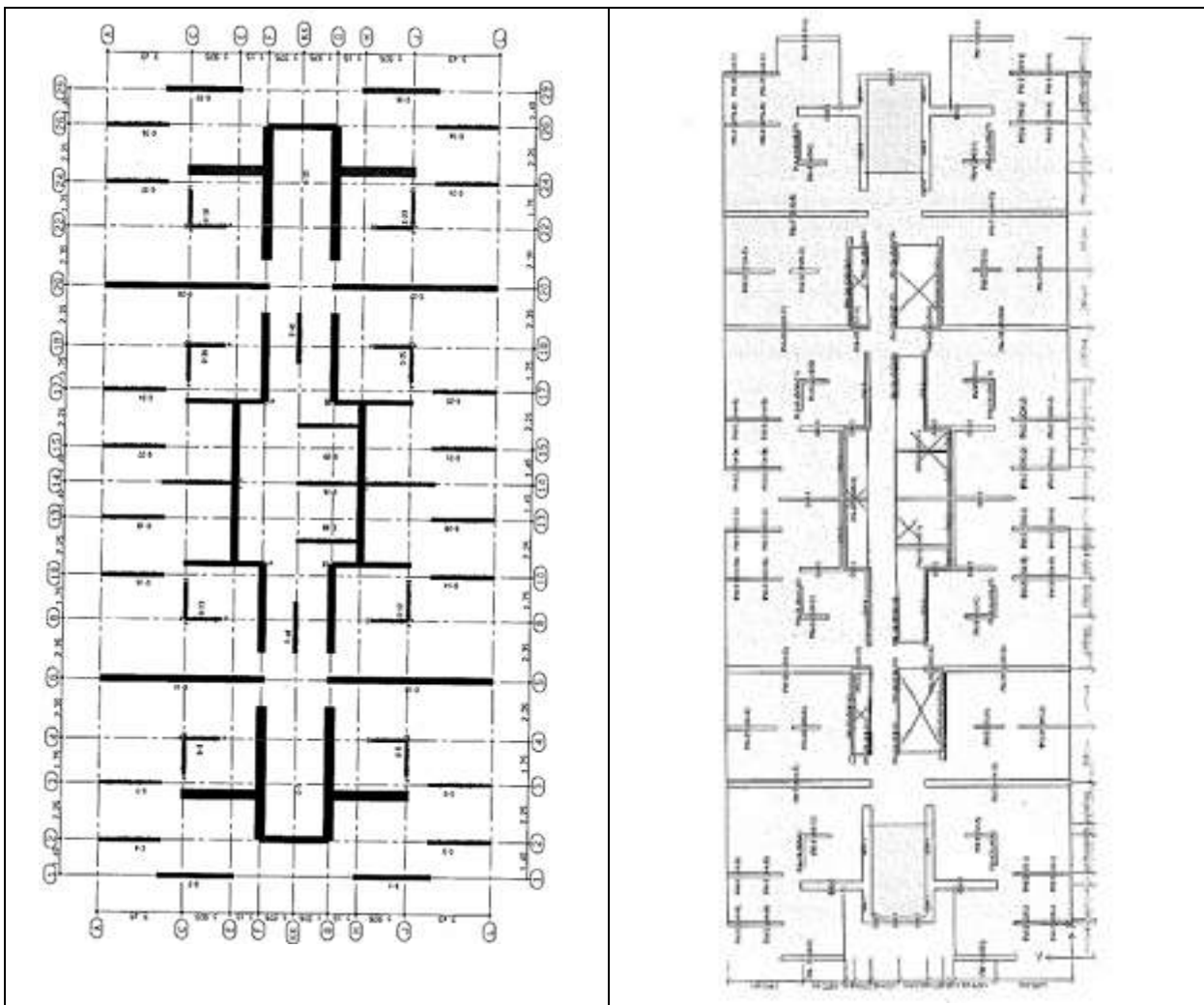
PLANTA ESTRUCTURAL TORRE No 1	PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE No 2
--------------------------------------	---



PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE N° 3



PLANTA TIPO ESTRUCTURAL TORRE N° 4



PLANTAS ESTRUCTURALES TIPO MLC 11001-1-23-1954

- **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 (cubierta transitable). Igualmente se calcularon las cargas muertas y se desarrollaron las respectivas combinaciones de carga. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**



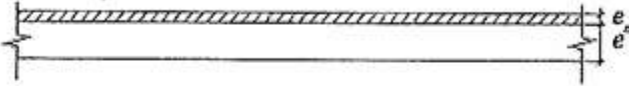
EVALUACIÓN DE CARGAS MUERTAS

LOSA MACIZA

USO: **RESIDENCIAL (PISO TIPO)**

Densidades

γ_c	2.4T/m ³
γ_n	2.2T/m ³



Valores

e	0.10m
e_n	0.03m



ESTRUCTURA

Losa:	$e * \gamma_c$	=0.240T/m ²
Nivelado:	$e_n * \gamma_n$	=0.066T/m ²
SUB TOTAL		=0.306T/m²

CARGAS SOBRE IMPUESTAS

Acabados de Piso:		=0.044T/m ²
Cielo Raso:		=0.000T/m ²
Muros:		=0.130T/m ²
Otros :		=0.025T/m ²
SUB TOTAL		=0.199T/m²
TOTAL		=0.50T/m²

CARGA VIVA

RESIDENCIAL	=0.180T/m²
--------------------	------------------------------

Valoración de Cargas MLC 11001-1-23-1954

- **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.**

**ESPECTRO DE ACELERACIONES****DISEÑO - TORRE 1**

NSR-10

5% del amortiguamiento crítico

GRUPO DE USO: I**LOCALIZACIÓN**

CIUDAD:

BOGOTÁ

SUELO:

D

MICROZONIFICACIÓN:

ESPECTRO DE SITI

Valores Espectro	
A_s	0.15
A_v	0.20
F_s	1.56
F_v	1.36
I	1.00
T_0	0.12 s
T_C	0.56 s
T_L	3.00 s

Periodos Fundamentales			
	T (s)	S_a (g)	
1	1.347	0.2423	Tx
2	1.457	0.2240	Ty
3	0.560	0.583	Tc

Parámetros de Diseño Sísmico MLC 11001-1-23-1954

ANÁLISIS SÍSMICO SEGÚN NSR 10			
Torre No 1	Torre No 2	Torre No 3	Torre No 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

Análisis Sísmico MLC 11001-1-23-1954 Fuente: propia

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

Según en análisis efectuado las Torres no presentan irregularidades en planta, altura o por ausencia de redundancia.

VERIFICACIÓN DE IRREGULARIDADES EN PLANTA SEGÚN TÍTULO 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

ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES MLC 11001-1-23-1954 Fuente: propia

CHECKEO DE IRREGULARIDADES				
			E ₁ =	5,00
			E ₂ =	1,00
			E ₃ =	1,00
			E ₄ =	1,00
Dóctra: a:		Región	E ₅ =E ₁ =	5,00
Grupo de uso:		I	U _R =	0,2000
Zona de amenaza sísmica:		Intensidad		

Irregularidades en planta Tabla A.3-6				
Tipo	Descripción	¿Aplica?	Hay Irregularidad	Φ _p
1aP	Irregularidad torsional	Si	No	1,00
1bP	Irregularidad torsional extrema	Si	No	1,00
2P	Retorciones excesivas en los esquinas	No	No	1,00
3P	Discontinuidades en el diámetro	Si	No	1,00
4P	Desplazo, desplazamiento de sección de ejes, verticales	Si	No	1,00
5P	Secciones no paralelas	No	No	1,00

Irregularidades en altura Tabla A.3-7				
Tipo	Descripción	¿Aplica?	Hay Irregularidad	Φ _a
1aA	Piso flexible (irregularidad en rigidez)	No	No	1,00
1bA	Piso rígido (irregularidad extrema en rigidez)	No	No	1,00
2A	Irregularidad en la distribución de las masas	No	No	1,00
3A	Irregularidad geométrica	No	No	1,00
4A	Desplazo entre dentro de plano de sección	Si	No	1,00
5aA	Piso débil-Discontinuidad en la resistencia	Si	No	1,00
5bA	Piso débil-Discontinuidad en la resistencia	Si	No	1,00

Tabla 2. Evaluación de irregularidades en las direcciones de análisis

IRREGULARIDADES MLC 11001-1-23-1954

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** La memoria contempla la verificación de las derivas para cada una de las torres incluyendo el edificio complementario. **CUMPLE LA VALIDACION DE LA DEFLEXIONES HORIZONTALES RELATIVAS ENTRE PISOS COSECUTIVOS SEGÚN 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 DERIVAS MLC 11001-1-23-1954 Fuente: propia

Fecha

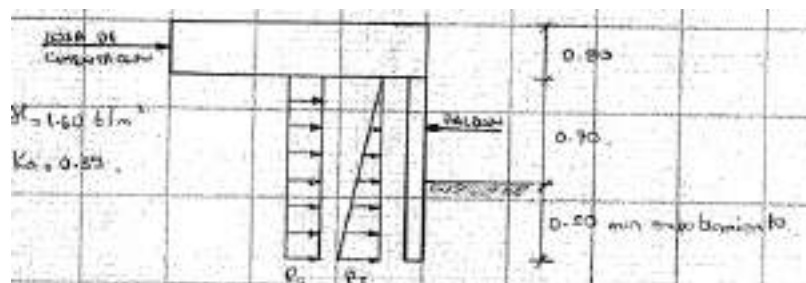


Piso/Label	Sismo X				Sismo Y			
	Δ_1 (%h _p)	Δ_2 (%h _p)	Δ_1 (%h _p)	Δ_2 (%h _p)	Δ_1 (%h _p)	Δ_2 (%h _p)	Δ_1 (%h _p)	Δ_2 (%h _p)
Cub	0.311%	0.403%	0.311%	0.403%	0.463%	0.463%	0.467%	0.467%
P24	0.312%	0.405%	0.312%	0.405%	0.464%	0.464%	0.468%	0.468%
P23	0.313%	0.406%	0.313%	0.406%	0.464%	0.464%	0.468%	0.468%
P22	0.314%	0.407%	0.314%	0.407%	0.462%	0.462%	0.467%	0.467%
P21	0.313%	0.406%	0.313%	0.406%	0.460%	0.460%	0.464%	0.464%
P20	0.311%	0.403%	0.311%	0.403%	0.454%	0.454%	0.459%	0.459%
P19	0.306%	0.397%	0.306%	0.397%	0.447%	0.447%	0.451%	0.451%

REVISION DE DERIVAS MLC 11001-1-23-1954

- **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.**

El diseño de elementos incluye el faldón de contención perimetral, los elementos de cimentación, así como el diseño de muros y losas.



Diseño de faldón perimetral MLC 11001-1-23-1954

- **REVISION INDEPENDIENTE:** El expediente cuneta con la verificación de los diseños estructurales por parte de la firma E & S. Dichos documentos contemplan la verificación de las 4 torres.

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 1 Arq. Ana María Cadena Tobón, en lo que respecta a las **MEMORIAS DE CALCULO**. Se evidencia el cumplimiento del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismorresistente.

Sobre la Evacuación y Zonas Comunes

Respecto a la queja del interesado en la cual señala:

“Igualmente, en mi calidad de profesional, solicito se verifique lo aprobado en la licencia en lo que respecta a rutas de evacuación y zonas comunes”

Es preciso señalar, que en el componente de arquitectura se realizó la verificación del cumplimiento del equipamiento comunal privado, por lo cual nos referiremos en este ítem sólo a las rutas de evacuación aprobadas en la licencia.

Para evaluar la evacuación de las edificaciones nos remitimos al capítulo K de la NSR10 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, el cual establece según el uso y ocupación la clasificación de las edificaciones y los requisitos que deben cumplirse. Así las cosas, al tratarse el proyecto “Reserva 20 de Julio” de un Edificio Multifamiliar le corresponde la clasificación R-2.

Al revisar el expediente de la Licencia de Construcción 11001-1-23-1954 se observa que se analizaron los aspectos de evacuación del proyecto “Reserva 20 de Julio” en los siguientes aspectos:

Carga de ocupación				Torres 1, 2 y 3 piso tipo	
Espacio	Clasificación	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por espacio	Carga total
Torres 1, 2 y 3 piso tipo	R2	328	18	18	18
Salidas requeridas				2	

Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido					Torres 1, 2 y 3 piso tipo	
Ancho mínimo en cms		Recorrido máximo		Criterio de separación entre salidas		
Escaleras	Corredores	Sin rociadores		Sin rociadores		
120	120	60 metros		1/2 de la diagonal		
Medio	Ancho (m)	mm por p	Capacidad	Recorrido máximo hasta la salida (mts)	Separación mínima entre salidas requerida por la norma (mts).	Separación existente entre salidas (mts).
Escalera 1	1.2	10	120	10	16.3	19.3
Escalera 2	1.2	10	120		Diagonal	32.6
Capacidad total			240			

Cumplimiento de requisitos				Torres 1, 2 y 3 piso tipo	
Carga Total	18	Capacidad de salida	240	Salidas requeridas	2
				Salidas existentes	2
Capacidad de salidas	Cumple	Cantidad de salidas	Cumple	Distancia de recorrido	Cumple
				Separación de salidas	Cumple
Notas: Los pisos de vivienda cuentan con escaleras protegidas, por lo que el cálculo se realiza por nivel.					
Área de ocupación en pisos se asume sin cuartos técnicos comunales ni escaleras de evacuación.					

Fuente: Expediente 11001-1-23-1954



Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

Carga de ocupación				Torres 1, 2 y 3 piso 1			
Espacio	Clasificación	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por espacio	Carga total		
Torres 1, 2 y 3 piso 1	R2	245	18	13	13		
Salidas requeridas				1			
Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido				Torres 1, 2 y 3 piso 1			
Ancho mínimo cms-Según NSR10		Recorrido máximo según NSR10		Criterio de separación entre salidas			
Escaleras	Corredores	Sin rodadores		Sin rodadores			
120	120	60 metros		1/2 de la diagonal			
Medio	Ancho (m)	mm por p	Capacidad	Recorrido máximo hasta la salida (mts)	Separación mínima entre salidas requerida por la norma (mts).	Separación existente entre salidas (mts).	
Salida 1	0.8	5	180	12	16.3	18.1	
Salida 2	1.1	5	220		Diagonal	32.6	
Capacidad total			400				
Cumplimiento de requisitos				Torres 1, 2 y 3 piso 1			
Carga Total	13	Capacidad de salida	400	Salidas requeridas	2	Salidas existentes	2
Capacidad de salidas		Cantidad de salidas		Distancia de recorrido		Separación de salidas	
Cumple		Cumple		Cumple		Cumple	
Notas: Los pisos de vivienda cuentan con escaleras protegidas, por lo que el cálculo se realiza por nivel.							
Área de ocupación en pisos se asume sin cuartos técnicos comunales ni escaleras de evacuación.							

Fuente: Expediente 11001-1-23-1954



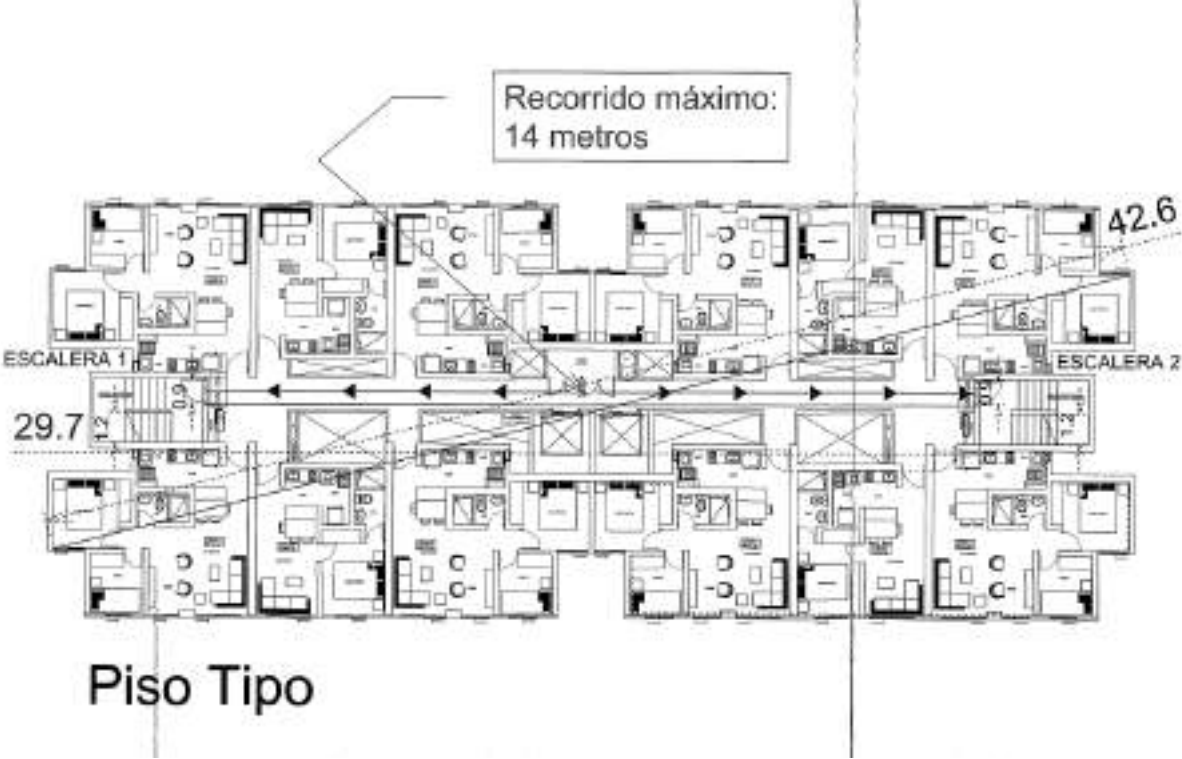
Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

Carga de ocupación			Torre 4 piso tipo		
Espacio	Clasificación	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por espacio	Carga total
Torre 4 piso tipo	R2	439	18	24	24
Salidas requeridas					2

Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido					Torre 4 piso tipo	
Ancho mínimo en ome		Recorrido máximo		Criterio de separación entre salidas		
Escaleras	Corredores	Sin rociadores		Sin rociadores		
120	120	60 metros		1/2 de la diagonal		
Medio	Ancho (m)	mm por p.	Capacidad	Recorrido máximo hasta la salida (mts)	Separación mínima entre salidas requerida por la norma (mts)	Separación existente entre salidas (mts)
Escalera 1	1.2	10	120	14	21.3	29.7
Escalera 2	1.2	10	120		Diagonal	42.6
Capacidad total			240			

Cumplimiento de requisitos			Torre 4 piso tipo	
Carga Total	24	Capacidad de salida	240	Salidas requeridas
				2
Capacidad de salidas	Cumple	Cantidad de salidas	Cumple	Separación de salidas
				Cumple
Notas: Los pisos de vivienda cuentan con escaleras protegidas, por lo que el cálculo se realiza por nivel. Área de ocupación en pisos se asume sin cuartos técnicos comunales ni escaleras de evacuación.				

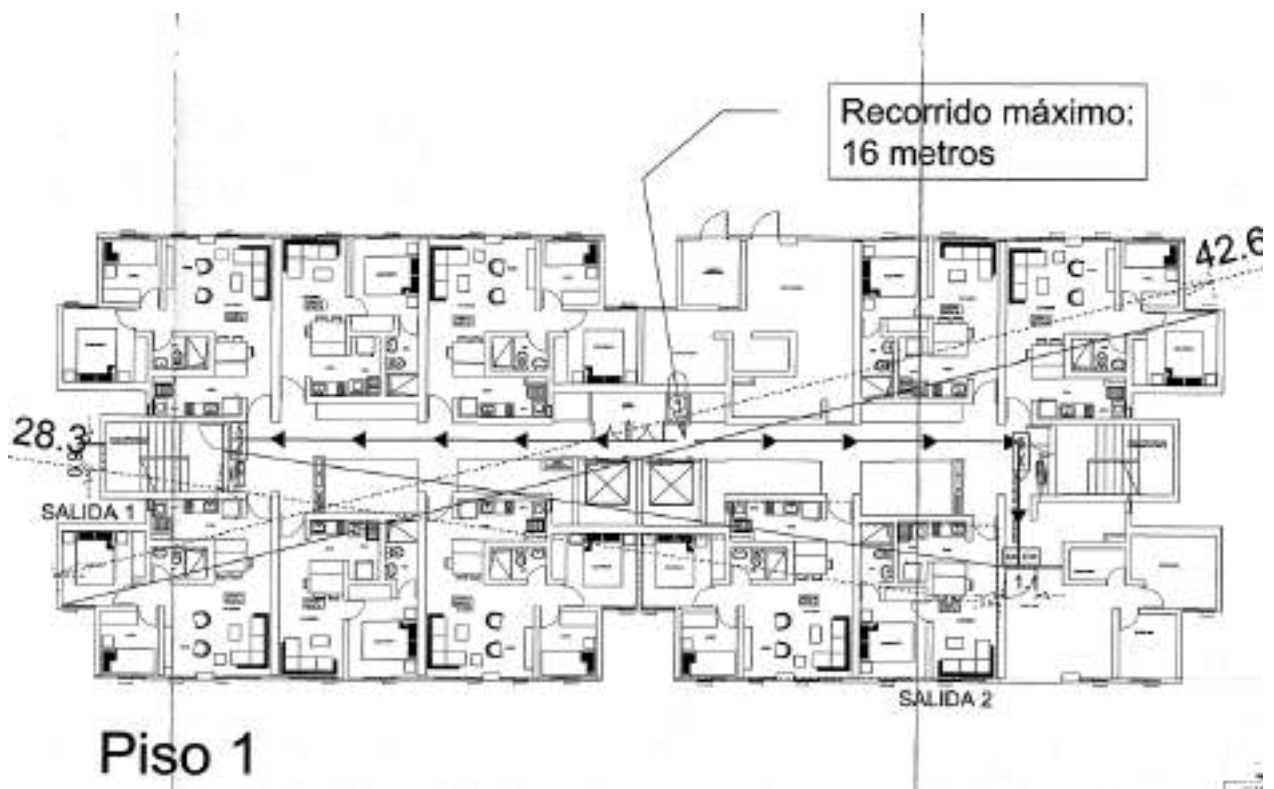
Fuente: Expediente 11001-1-23-1954



Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

Carga de ocupación				Torre 4 piso 1		
Espacio	Clasificación	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por espacio	Carga total	
Torre 4 piso 1	R2	356	18	19	19	
			Salidas requeridas			1
Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido				Torre 4 piso 1		
Ancho mínimo-cms- Según NSR10		Recorrido máximo según NSR10		Criterio de separación entre salidas		
Escaleras	Corredores	Sin rociadores		Sin rociadores		
120	120	80 metros		1/2 de la diagonal		
Medio	Ancho (m)	mm por p	Capacidad	Recorrido máximo hasta la salida (mts)	Separación mínima entre salidas requerida por la norma (mts).	Separación existente entre salidas (mts).
Salida 1	0.9	5	180	16	21.3	28.3
Salida 2	1.1	5	220		Diagonal	42.6
Capacidad total			400			
Cumplimiento de requisitos				Torre 4 piso 1		
Carga Total	19	Capacidad de salida	400	Salidas requeridas	2	Salidas existentes 2
Capacidad de salidas		Cantidad de salidas		Distancia de recorrido		Separación de salidas
Cumple		Cumple		Cumple		Cumple
Notas: Los pisos de vivienda cuentan con escaleras protegidas, por lo que el cálculo se realiza por nivel.						
Área de ocupación en piso se asume sin cuartos técnicos comunes ni escaleras de evacuación.						

Fuente: Expediente 11001-1-23-1954



Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

ZONAS COMUNES

Carga de ocupación			Lavandería - Taller		
Espacio	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por	Carga total	Capacidad de salida
Lavandería	29	9	3	3	100
Taller	51	28	1	1	100

Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido				Lavandería - Taller	
Ancho mínimo-cms-Según NSR10		Recorrido máximo según NSR10			
Escaleras	Corredores	Con Rociadores			
120	120	75 metros			
Medio	Ancho (m)	mm por p.	Capacidad	Recorrido máximo hasta la salida (mts)	
Salida 1	0.8	2.5	960	7	
Salida 2	0.8	2.5	960		
Capacidad total			100		

Cumplimiento de requisitos				Lavandería - Taller	
Carga Total	Ver tabla	Capacidad de salida	100	Salidas requeridas	1
Capacidad de salidas	Cumple	Cantidad de salidas	Cumple	Salidas existentes	1
		Distancia de recorrido	Cumple	Separación de salidas	
		Cumple			

Notas: La capacidad de evacuación está limitada a 100 personas pues se cuenta con una sola salida. Los valores resaltados en gris presentan correcciones debido al uso de rociadores.

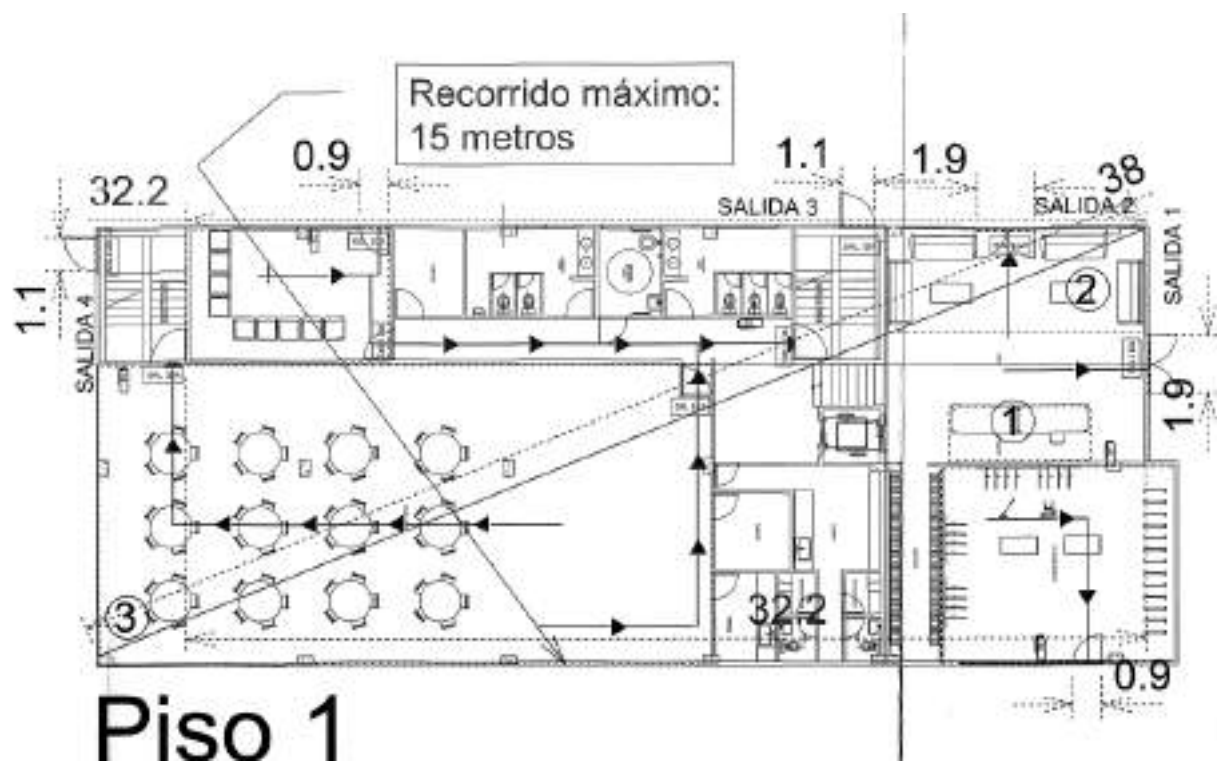
Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

Carga de ocupación				Edificio comunal piso 1		
Espacio		Clasificación	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por espacio	Carga total
Edificio comunal piso 1						
1	Portería	C1	9	10	1	1
2	Sala de espera	L3	30	1.4	21	21
3	Salón comunal	a	208	1.4	148	148
Edificio comunal piso 1					Total	170
					Salidas requeridas	2

Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido				Edificio comunal piso 1		
Ancho mínimo cms-Según NSR10		Recorrido máximo según NSR10		Criterio de separación entre salidas		
Escaleras	Corredores	Con Rociadores		Con Rociadores		
120	120	75 metros		1/3 de la diagonal		
Medio	Ancho (m)	mm por p	Capacidad	Recomdo máximo hasta la salida (mts)	Separación mínima entre salidas requerida por la norma (mts).	Separación existente entre salidas (mts).
Salida 1	1.9	2.5	760	15	12.7	32.2
Salida 2	1.9	2.5	760		Diagonal	38
Salida 3	1.1	2.5	440			
Salida 4	1.1	2.5	440			
Capacidad total			2400			

Cumplimiento de requisitos				Edificio comunal piso 1			
Carga Total	170	Capacidad de salida	2400	Salidas requeridas	2	Salidas existentes	4
Capacidad de salidas		Cantidad de salidas		Distancia de recorrido		Separación de salidas	
Cumple		Cumple		Cumple		Cumple	
Notas:							
Los valores resaltados en gris presentan correcciones debido al uso de rociadores.							
Área de ocupación en pisos se asume sin cuartos técnicos comunales ni escaleras de evacuación.							

Fuente: Expediente 11001-1-23-1954



Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

Carga de ocupación				Edificio comunal piso -1		
Espacio		Clasificación	Área o criterio de cálculo	Índice de ocupación	Carga de ocupantes por espacio	Carga total
Edificio comunal piso -1						
1	Salón juegos	L3	136	4,6	29	29
2	Proyecciones	L3	68	4,6	14	14
3	Administración	C1	39	10	3	3
Edificio comunal piso -1					Total	46
					Salidas requeridas	1

Medios de evacuación - capacidad, separación, recorrido				Edificio comunal piso -1		
Ancho mínimo-cms-Begún NBR10		Recomido máximo según NBR10		Criterio de separación entre salidas		
Escaleras	Corredores	Con Rociadores		Con Rociadores		
120	120	75 metros		1/3 de la diagonal		
Medio	Ancho (m)	mm por p	Capacidad	Recomido máximo hasta la salida (mts)	Separación mínima entre salidas requerida por la norma (mts)	Separación existente entre salidas (mts)
Escalera 1	1,2	5	240	26	9,4	20,4
Escalera 2	1,2	5	240		Diagonal	28,1
Capacidad total			480			

Cumplimiento de requisitos				Edificio comunal piso -1	
Carga Total	46	Capacidad de salida	480	Salidas requeridas	1
Capacidad de salidas		Cantidad de salidas		Salidas existentes	2
Cumple		Cumple		Distancia de recorrido	Separación de salidas
				Cumple	Cumple

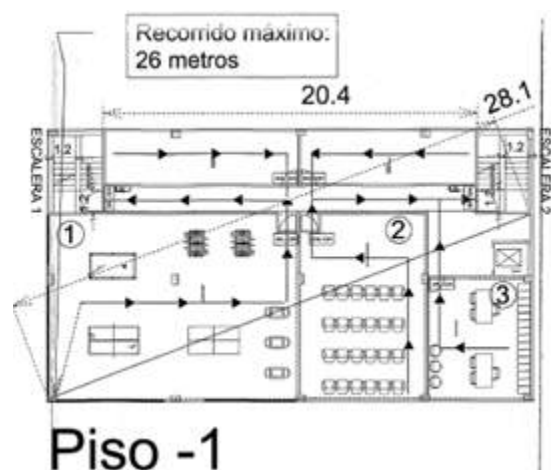
Notas:

Los valores resaltados en gris presentan correcciones debido al uso de rociadores.

Todos los salones deben contar con amoblamiento no fijo (mesas y sillas) para cumplir con las capacidades de salida asumidas; si estos espacios no se dotan con amoblamiento no cumplirán con los requisitos de rutas de evacuación.

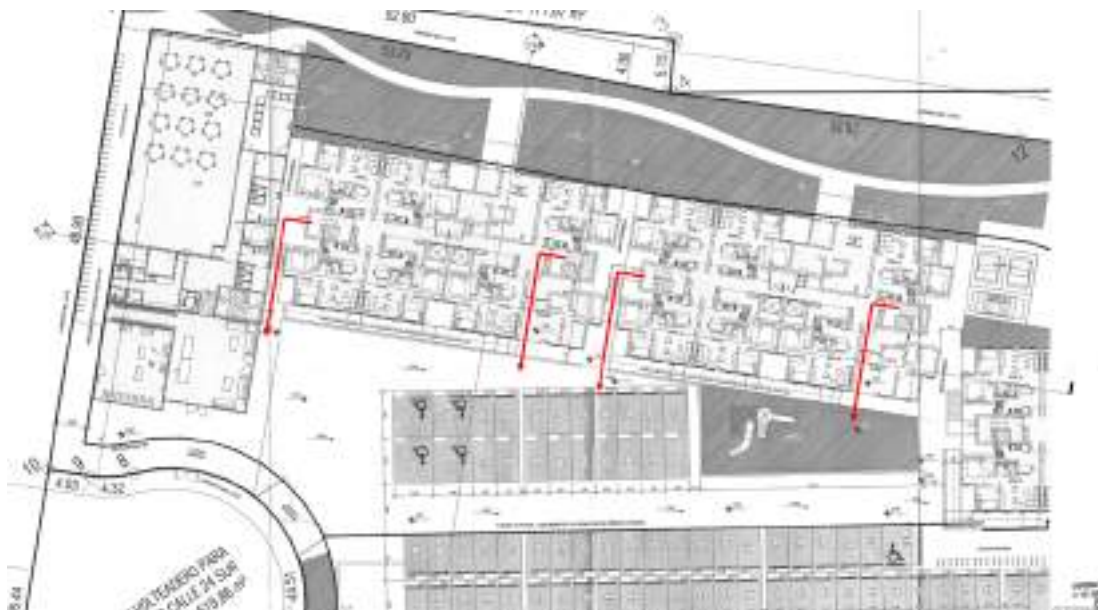
Área de ocupación en pisos se asume sin cuartos técnicos comunales ni escaleras de evacuación.

Fuente: Expediente 11001-1-23-1954



Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

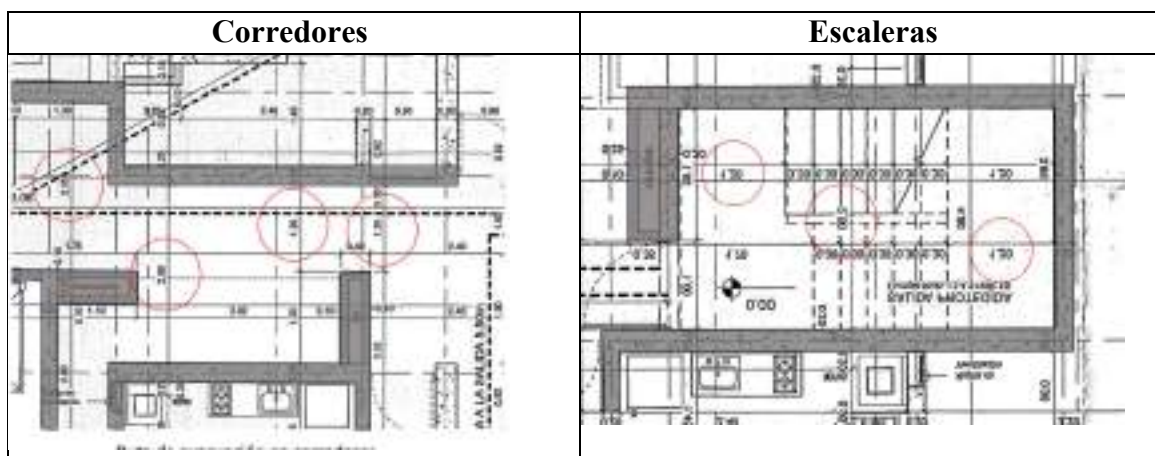
Al revisar la evacuación global en primer piso, se puede observar que todas las escaleras tienen relación directa con el exterior, tal como puede observarse a continuación:



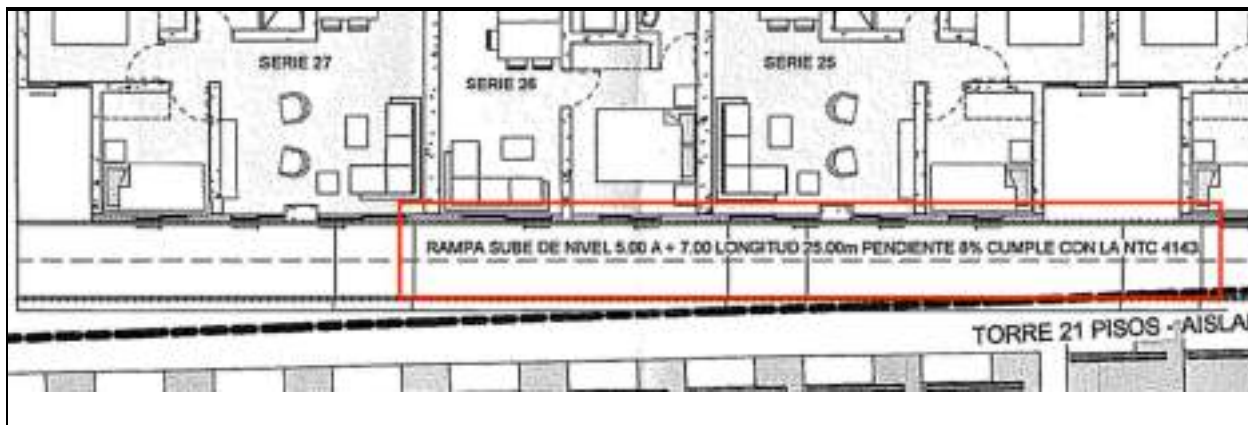
Fuente: Expediente 11001-1-23-1954

Respecto a las dimensiones mínimas de puertas y corredores es preciso mencionar que el diseño arquitectónico **CUMPLE** con las disposiciones del Título K de la NSR 10, se logra evidenciar:

- PUERTAS EN RUTAS DE EVACUACIÓN: Ancho 1.20m **CUMPLE**
- APERTURA DE PUERTAS: En Sentido de la ruta de evacuación. **CUMPLE.**
- ANCHO DE ESCALERA: 1.20M **CUMPLE.**
- RAMPA: Pendiente máxima 8%



Rampa de acceso



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 1 Arq. Ana María Cadena Tobón, en lo que respecta al cumplimiento del Título K de la NSR 10. Se evidencia el cumplimiento del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismorresistente.

9. CONCLUSIONES

Para el proyecto “Reserva 20 de Julio”, se pudieron identificar 4 trámites de licenciamiento para el predio, los cuales culminaron con la expedición de los siguientes actos administrativos: Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. **11001-3-21-0084 del 21 de enero de 2021**, Modificación Licencia de la licencia de urbanización vigente del desarrollo reserva 20 de julio No. **11001-3-22-0838 del 07 de abril de 2022**, Modificación de licencia de construcción vigente No. **11001-1-23-1954 del 30 de junio de 2023**, y Modificación de licencia de urbanización y licencia de construcción vigente No. **11001-1-23-1954 del 16 de enero de 2024**.

Estas modificaciones se detallan a continuación de la siguiente manera: Resolución No. 11001-3-22-0838 del 07 de abril de 2022: Modificación de la licencia de urbanización vigente, incluyendo actualización del estudio de riesgo por fenómenos de remoción en masa y ajustes en la cesión de áreas; Resolución No. 11001-1-23-1954 del 30 de junio de 2023: Modificación de la licencia de construcción vigente, con ajustes en los bordes de placas sin alterar el número de unidades de vivienda; Resolución No. 11001-1-24-0078 del 16 de enero de 2024: Nueva modificación de la licencia de urbanización y construcción vigente, con actualización del área bruta, neta urbanizable, cesiones y demás áreas del proyecto conforme a la actualización catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

A partir de lo anterior, y de lo estudiado en el presente caso, se concluye que las actuaciones por parte de la Curadora Urbana No. 1 Arq. Ana María Cadena Tobón, en los procesos licenciatarios en lo relacionado con la edificabilidad permitida y lo exigido por la norma urbanística aplicable al momento de su solicitud **SE AJUSTA**.

Desde el componente jurídico, se evidencia que la licencia inicial de urbanismo y licencia de construcción No. **11001-3-21-0084**, con sus modificaciones mediante los actos administrativos **11001-3-22-0838**, **11001-1-23-2277** y **11001-1-24-0078**, se encontraron **AJUSTADAS**, a la normatividad legal vigente.

En lo que respecta al componente de ingeniería, se concluye como **AJUSTADAS**, las actuaciones de la Curadora Urbana No 1 Arq. Ana María Cadena Tobón, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS y MEMORIAS DE CALCULO**. Se evidencia el cumplimiento del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismorresistente.

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

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al peticionario Armando Mendivelso, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de San Cristóbal**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia de ejercer el control urbano, verificando las áreas construidas versus las aprobadas en la licencia de construcción.

3. Cerrar el Caso 2425.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Gustavo Perry presenta una inquietud relacionada a cómo puede hacer modificación de la cabida de linderos, si al inicio radica un área inicial y luego otra. El equipo técnico le aclara que el propietario realizó otro levantamiento topográfico durante el proceso de la licencia inicial y solicitó la incorporación cartográfica, la cual se la aprobaron y solicitó la modificación de la licencia porque el área de un predio es menor al inicial. Y que esto no influye en ningún momento en el proyecto arquitectónico ya que la rectificación del área es mínima.

El comisionado Jorge Novoa Rodríguez observa que a la personería sólo se le notificó la primera licencia, a la cual se le presentó recurso de reposición. El equipo técnico acoge la observación, la cual queda incorporada en el acta. Igualmente, hace mención a la necesidad de comunicar a IDIGER para evaluación del riesgo y que así mismo se emitan las recomendaciones técnicas.

Se pone a consideración la aprobación del caso y los comisionados lo aprueban con la salvedad de las observaciones anteriormente consignadas.

4.2. CASO No. 2460

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Carmen Rosa Arias Pinto.
RADICADO SDHT.	1-2024-43509 del 02 de febrero 2024.
CURADOR.	Arq. German Moreno Galindo— Curaduría Urbana No. 2.
TIPO DE TRÁMTE.	1) Solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. 2) Obra nueva y demolición total.
EXPEDIENTES.	1). 11001-3-21-0922 de fecha 21 de julio de 2021. 2) 11001-2-22-0181 del 17 de febrero de 2022.

**ACTOS
ADMINISTRATIVOS.**

Acto Administrativo de Desistimiento 11001-3-21-2011 de fecha 13 de diciembre de 2021.

Licencia de Construcción LC 11001-2-22-2985 en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total. con fecha de expedición del 16 de noviembre de 2022 y fecha de ejecutoria del 24 de noviembre de 2022.

**UBICACIÓN DEL
PREDIO
NORMA APLICADA.**

Calle 69 No 20-21/27 (Actual).

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C vigente en su momento), Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto 0262 de 2010, correspondiente a la UPZ 98.

UPZ.

UPZ No 98- Los Alcázares.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital de Hábitat recibió comunicación mediante radicado No 1-2024-43509, mediante el cual la señora Carmen Rosa Arias Pinto expone lo siguiente:

“(..)se estudie y se verifique la legalidad de los procedimientos jurídicos y técnicos de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva- Vivienda Multifamiliar y Comercio, el cual fue radicado ante la Curaduría Urbana No 3 Arq Ana María Cadena Tobón, con número de expediente 11001-3-21-0922 de fecha 21 de julio de 2021. Del inmueble localizado en la Calle 69 No 20-21(Actual)(..)”.

El Equipo Técnico de la Comisión Técnica dispuso la apertura del **CASO 2460**, con el fin de verificar que lo aprobado en la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total, solicitado mediante el radicado 11001-3-21-0922. Y así mismo realizar el estudio técnico y jurídico del caso para conceptuar si el trámite adelantado por la Curaduría Urbana se encontrará ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

3. DESCRIPCIÓN DEL DESISTIMIENTO SEGÚN EXPEDIENTE No 11001-3-21-0922.

3.1 ANTECEDENTES.

1. **El día 21 de julio de 2021**, se radicó solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, para el predio situado en la Calle 69 20-21 (Actual) / Calle 69 20-27 (Actual), mediante el radicado 11001-3-21-0922 ante la Curaduría Urbana No 3 y/o Ana María Cadena Tobón.
2. **El día 21 de septiembre de 2021**, la curaduría urbana No 3, emite Acta de Observaciones, para ser resueltas de acuerdo al termino legal dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
3. **El día 28 de octubre de 2021**, la Curaduría Urbana No 3, el interesado solicitó la ampliación del plazo para cumplir con el acta de observaciones y correcciones, el cual fue concedido por la Curaduría Urbana No 3, aclarándole a los interesados el vencimiento para el día 01 de diciembre de 2021-.

4. **El día 01 de diciembre de 2021**, venció el término para cumplir con las observaciones sin que los interesados aportaran documentos para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones. Por consiguiente, conduce a su posterior desistimiento, tal como lo establece el Artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5. **El día 13 de diciembre de 2021**, la Curaduría Urbana No.3, emite el acto administrativo 11001-3-21-2011 por medio del cual determina el Desistimiento del proceso licenciario con radicado según expediente 11001-3-21-0922.

3.2 DESISTIMIENTO DEL TRÁMITE DE LICENCIA.

De acuerdo con la petición se informa sobre el procedimiento de licencia contenido en el expediente **11001-3-21-0922** emitido por la Curaduría Urbana No. 3, en el cual se evidencia que los interesados PORTAFOLIO JM2 SAS, con Nit 900785133-4, presentaron solicitud de **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva**, la cual culminó con la emisión del acto administrativo 11001-3-21-2011 del 13 de diciembre de 2021, Declarando el desistimiento.

Lo anterior, motivado a que se emitió acta de observaciones correcciones el día 21 de septiembre de 2021, la cual fue prorrogada en su término inicial de Treinta (30) días hábiles a quince (15) días hábiles más, sin embargo, llegado el término final para la respuesta del solicitante de licencia, no hubo pronunciamiento alguno, ni ajuste a las observaciones y correcciones requeridas por la Curaduría Urbana No 3.

En consecuencia, el **Acto Administrativo 11001-3-21-2011** De 13 de diciembre de 2021, determinó el correspondiente desistimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que señala:

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

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

Según lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, mediante la Acto Administrativo **11001-3-21-2011**, determinó el desistimiento, del cual se concluye, se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigentes aplicable al momento de la solicitud.

Sin embargo, el estudio técnico y jurídico del caso llevado a cabo por el Equipo Técnico de la Comisión, evidenció que adicional a la solicitud anteriormente descrita, se presentó y se radicó otra solicitud de licencia urbanística con el radicado según expediente: **No 11001-2-22-0181** y que concluyó con la aprobación de la **Licencia de Construcción bajo la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total LC No 11001-2-22-2985**, ejecutoriada con fecha del 24 de noviembre 2022, por lo cual se procedió a realizar la verificación de índole Técnico y Jurídico, de acuerdo con lo solicitado en la petición.

1. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



1. MARCO NORMATIVO.

En este contexto, se llevó el proceso con el trámite licenciatario aplicando la normatividad legal dispuesta en el Decreto Distrital 190 de 2004, y demás normatividad asociada.

- Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente al momento de la solicitud)
- 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 0262 de 2010 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.98, LOS ALCAZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos*”.

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

SECTOR NORMATIVO	12
TRATAMIENTO	CONSOLIDACION
MODALIDAD	CON CAMBIO DE PATRON
ZONA	ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO
SECTOR DE DEMANDA	B
AREA DE ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS

2. DEFINICIONES.

Conforme al Decreto Distrital 190 de 2004, Subcapítulo 2. “*Tratamiento de Consolidación*”: define:

Artículo 266. Definición.

“El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado”.

Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:	
MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbánica	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantenga sus características urbanas y ambientales y deban conservarse como coherentes de su desarrollo.
2. Con densificación	Barrios que presenten calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetando de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón	Zonas y/o ejes viarios donde se ha generado un proceso de control, modificando inevitablemente las condiciones del modelo original, en los cuales se necesitan ajustar los patrones normativos de construcción.
4. De sectores urbanos especiales	Áreas institucionales y dotacionales sostenibles con fundamento en reglas especiales, que deben asegurar y recuperar sus condiciones, como espacios destinados a tales usos.
Parágrafo. Todos los predios que conduzcan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.	
Fuente: Art 367. Decreto 190 de 2004 (POT vigente al momento de la solicitud).	

2.1 ASPECTOS DEL ANÁLISIS. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE	LC 11001-2-22-2985	SE AJUSTA
------	--------------------------	--------------------	-----------

ZONIFICACIÓN.

UPZ	98 Los Alcázares	98 Los Alcázares	SI
Sector Normativo	12	12	
Área de Actividad	Comercio y servicios	Comercio y servicios	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI
Zona	Comercio aglomerado	Comercio aglomerado	SI

USOS.

Usos	Comercio y servicios	Servicios empresariales y logística	SI
------	----------------------	-------------------------------------	----

EDIFICABILIDAD.

Índice de Ocupación.	0,70	0,69	SI
Índice de Construcción.	2,00	1,79	SI
Altura. Decreto 080 de 2016	3 pisos	14,10 m Plantea hall de cubierta. 3 pisos. Piso no habitable.	SI
Antejardín.	No se exige	No plantea	SI
Tipología edificatoria.	Continúa	Continúa	SI

Aislamiento	Posterior	Aislamiento posterior 3,00	Aislamiento posterior 5,00 m	SI
	Lateral	No Aplica	No Aplica	
Sótano. (Art 9, Decreto 080 de 2016) Numeral 1. Sótanos.		Se permite	No plantea	SI
Semisótano. (Art 9, Decreto 080 de 2016) Numeral 3. Semisótanos		No se exige	No plantea	SI
Voladizo. (Art 11. Decreto 080 de 2016)		Se permite Vías menores o iguales a 10 m. 0,60 m	0,60 m Calle 69.	SI
Cerramiento. (Art 8, Decreto 080 2016)		No se exige	Altura: No aplica mts longitud = 0	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Demanda (B) Anexo 4 (Decreto 190 de 2004)	Privados	Se permite. 1x40 M2	Un (01) cupo	SI
	Visitantes	Se permite. 1x 50 M2	Un (01) cupo opción PMR.	SI
Bicicletas.		2 (dos) c/estacionamiento exigido	Un (01) cupo	SI
Motos		Se permite.	No plantea.	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Equipamiento Comunal Privado EPC.	40% zonas verdes y recreativas.	Zonas recreativas:	No aplica
	20% Servicios comunales.	Servicios comunales. 100% Área 233,76 m2	SI
	Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto.		

VIVIENDAS PARA MINUSVALIDOS.

Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas: VIS O VIP.	<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 aplica por las condiciones de uso propuesto	No Aplica
--	---	--	------------------

Del estudio anterior podemos concluir que la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total LC 11001-2-22-2985, con fecha de expedición del 16 de noviembre de 2022 y

ejecutoriada de fecha 24 noviembre de 2022, en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la normativa aplicable al momento de su expedición.

3. ANÁLISIS NORMATIVO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Le confiere los Artículos 346, 347 y 367,368 y 371 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto 080 de 2016 y demás normas complementarias

Es pertinente mencionar que el Decreto Distrital No 0262 de 2010. *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.98, LOS ALCAZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”*, establece los sectores normativos. En lo que respecta con el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el Sector Normativo 12, Tratamiento de Consolidación, Modalidad con Cambio de Patrón, tal como se evidencia a continuación en las planchas correspondientes de uso, edificabilidad y tratamiento definidos en la UPZ 98. Los Alcázares:



Fuente: Usos permitidos UPZ 98. Los Alcázares. Plancha 2 de 4



Fuente: Estructura básica UPZ 98 Los Alcázares. Plancha 1 de 4.

USO	GRUPO	INDICADOR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
USO	GRUPO	INDICADOR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
USO	GRUPO	INDICADOR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Fuente. Usos permitidos UPZ 98 – Los Alcázares. Plancha 2 de 4.

El análisis normativo indicado en cuanto a uso y edificabilidad permite establecer que en los predios objeto de estudio en el proceso de Licencia de Construcción aprobado mediante Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985, en el sector normativo donde se localizan los predios, se permite el uso aprobado bajo la categoría complementaria, en el cual se pueden desarrollar las actividades relacionadas con servicios empresariales- servicios de logística de escala urbana. Conforme a lo anterior, se concluye que el uso aprobado, **SE AJUSTA** a la norma aplicable en el momento del proceso del trámite de licencia.

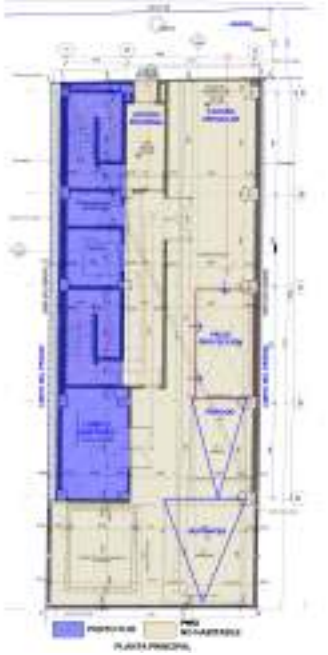
9.1 ANALISIS DE LA CABIDA, ÁREA Y LIDEROS DEL PREDIO.

De acuerdo con la información del Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985, se incorporan los lotes No 19, identificado con dirección catastral Calle 69 No 20-27/21 y número de Matrícula Inmobiliaria No 050C00066735 y área resultante de 54,01 m2, y el lote No 20, identificado con dirección catastral Calle 69 No 20-21, y número de Matrícula Inmobiliaria No 050C00728127 y área de 184,28 m2. En este sentido la resultante del área total corresponde a **238,29 m2**

Por lo tanto, la superficie del terreno, junto con la determinación de dimensiones, linderos, áreas y el entorno urbano, **SE AJUSTA** al cuadro de áreas del proyecto.

9.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

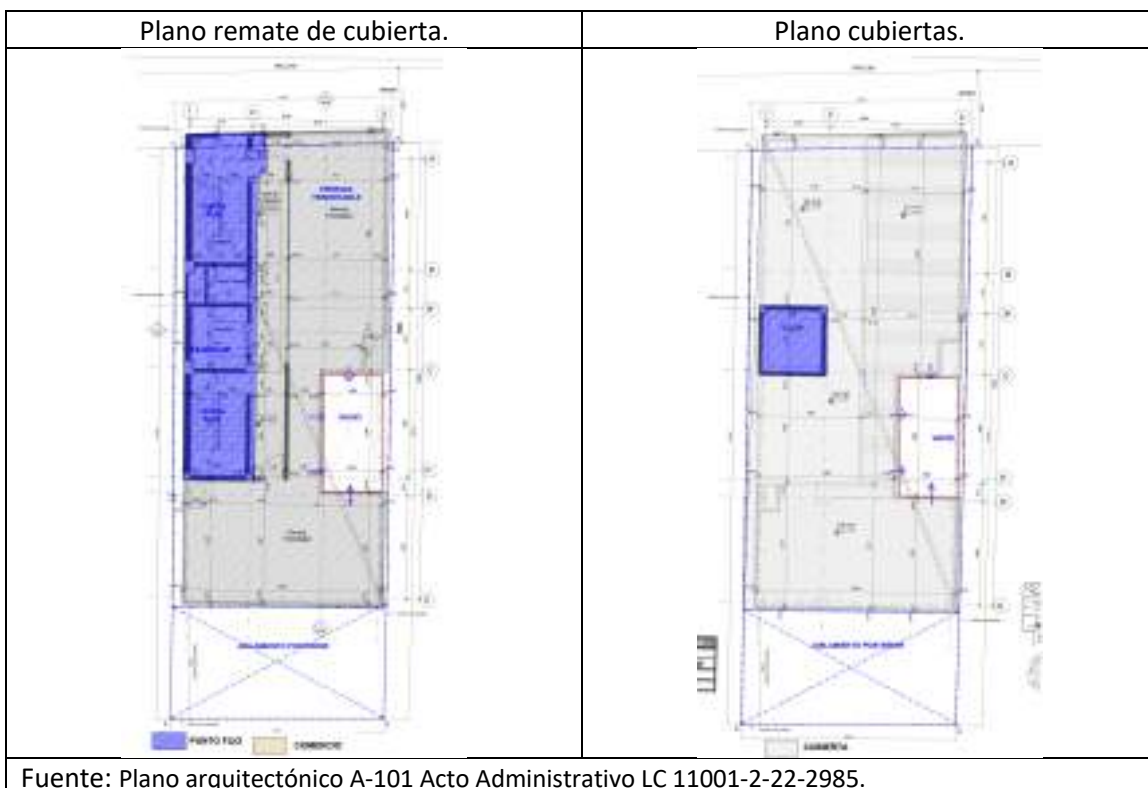
El proyecto arquitectónico aprobado **LC No 11001-2-22-2985** se denomina “**Edificio Calle 69**” y consta de una edificación desarrollada en cuatro (4) pisos El primero (1) piso planteado como no habitable para una (1) unidad de servicios de logística de escala urbana con un (1) cupo de estacionamiento privado y uno (1) para visitantes (habilitado para personas en condición de discapacidad) A continuación, se presenta un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados.

Planta primer piso No habitable.	Planta segundo piso .
	
Fuente: Plano arquitectónico A-101 Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985	

Planta tercer piso	Planta cuarto piso
--------------------	--------------------



Fuente: Plano arquitectónico A-101 Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985



Fuente: Plano arquitectónico A-101 Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985.

9.3 ANÁLISIS NORMATIVO CON RESPECTO A LA ALTURA.

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Calle 69 No 20 21/27 (Actual), el Equipo Técnico de la Comisión considera pertinente mencionar lo siguiente: El 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”, establece lo siguiente respecto de la altura:

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

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

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

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN = (NÚMERO DE PISOS PERMITIDOS EN LA FICHA REGLAMENTARIA X 4,20 METROS) + 1,50 METROS, CONTADOS DESDE EL NIVEL DEL TERRENO HASTA LA PARTE SUPERIOR DE LA ÚLTIMA PLACA O DE LA CUMBRERA DE LA CUBIERTA EN EL ÚLTIMO PISO, EN EL CASO DE CUBIERTAS INCLINADAS.

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

2. Reglas para el manejo de alturas.

a. Cualquier nivel con espacios destinados para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacionales e industriales, se contabiliza como piso, así se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo 2° del artículo 9 del presente decreto.

b. EL PISO NO HABITABLE DEBE SER INCLUIDO DENTRO DE LA FÓRMULA DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN, SIN EMBARGO, NO SE COTABILIZA COMO PISO, NI SE COTABILIZA DENTRO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Cuando haya varias edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, esta disposición se aplicará por separado a cada edificación. El hecho de que varias edificaciones se adosen en un mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación (...).

3. Altura mínima de piso.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

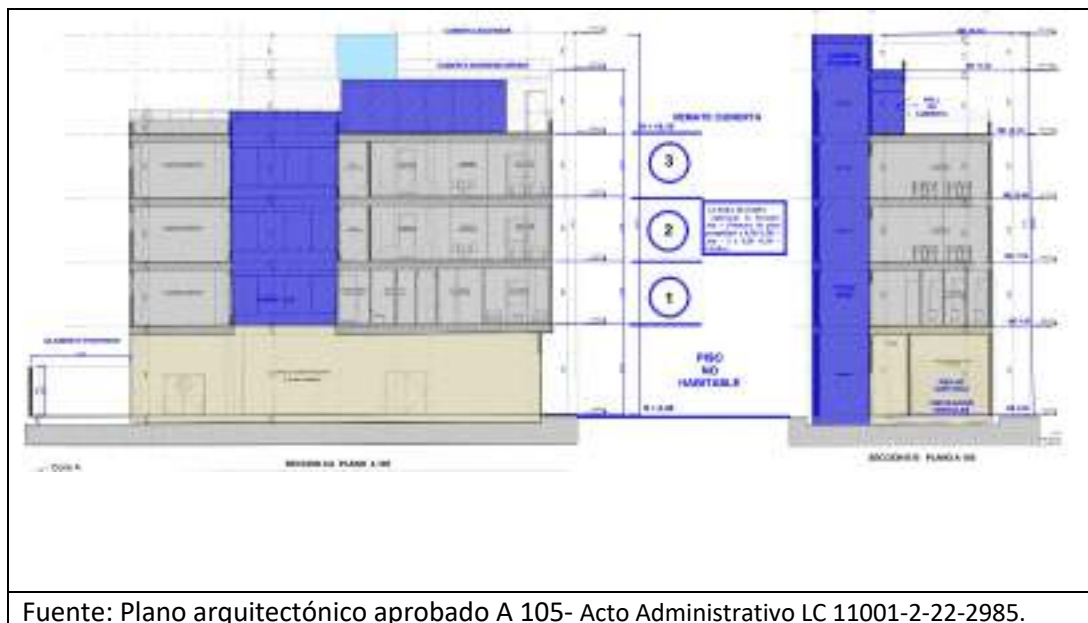
De acuerdo con lo anterior, es importante resaltar lo establecido en la ficha reglamentaria de Edificabilidad del Decreto Distrital 0262 de 2010. Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.98, LOS ALCAZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos”:

	SECTOR 6 CONSTRUCCIÓN CON SANTIFICACIÓN MODERADA			SECTOR 7 CONSTRUCCIÓN URBANITARIA MODERADA			SECTOR 9 CONSTRUCCIÓN URBANA MODERADA		SECTOR 12 CONSTRUCCIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN			
	SUBSECTOR B			SUBSECTOR A			SUBSECTOR UNICO		SUBSECTOR A		SUBSECTOR B	
	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL	FRONTAL
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS	3 PISOS
FORMA DE CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN

EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPT EN LOS ALCAZARÉS: PLANCHAS 3 DE 8

Fuente: Plancha 3 de 4 edificabilidad permitida.

Una vez analizada la ficha reglamentaria, se evidenció que la altura máxima permitida en el SECTOR NORMATIVO 12, SUBSECTOR A, es de: **3 PISOS HABITABLES**. Aplicando la formula: $A_m = (\text{Número de pisos permitidos} \times 4,20 + 1,50) = A_m = 3 \times 4,20 + 1,50 = 14,10 \text{ m}$



Fuente: Plano arquitectónico aprobado A 105- Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985.



Fuente: Plano arquitectónico aprobado A 105- Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985.

Fuente: Consulta SINUPOT- Decreto Distrital 190 de 2004 POT Vigente al momento de la solicitud.

9.4.1 CÁLCULO DEL ÁREA GENERADORA DE ESTACIONAMIENTOS.

Sin embargo, dada su connotación de uso correspondiente denominado Servicios Empresariales y Logística y en concordancia con las características básicas del proyecto, establece los siguientes criterios:

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA B
DESCRIPCION USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	NO UNIDADES	PREF.	VIS-RUB	SACOL	2.4 ESTRATO NA
Servicios Empresariales - Logística	NA	Edificio	1	1	1	1	
Sistema: Lotes Individuales	Total después de la intervención:			1	1	1	

Fuente: Acto Administrativo Aprobado LC 11001-2-22-2985.

Teniendo en cuenta las exigencias del Anexo 4. “Exigencia General de Estacionamientos por Uso”, del Decreto Distrital 190 de 2004. Se considera fundamental precisar lo siguiente dando el alcance del Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985, para estacionamientos para servicios empresariales -Logística y el sector de demanda correspondiente B.

“ESCALA METROPOLITANA URBANA Y ZONAL

- Privados: Se contabilizará sobre el 50% de áreas generadoras de estacionamientos.
- Visitantes: Se contabilizará sobre el 50% de áreas generadoras de estacionamientos”.

La disposición del Cuadro Anexo No 4. Establece de igual manera la exigencia general de estacionamientos por uso.

“Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente”.

Bajo los aspectos mencionados anteriormente. Se tienen en cuenta el área total resultante de cada uno de los niveles, exceptuando el área del primer piso (No Habitable); bajo este procedimiento se descuenta en área cada uno de los niveles correspondientes a Servicios Comunes, puntos fijos, estructuras y cuartos técnicos. Generando como resultado el área en uso.

ÁREA GENERADORA DE PARQUEADEROS - ÁREA DE USO - 50%			
Nivel	Área Total	Área de Servicios Comunes, Puntos Fijos, Estructuras, Cuartos Técnicos	Área Uso
N.A. Planta 1	188.60	106.22	N.A.
N.A. Planta 2	171.63	130.64	40.79
N.A. Planta 3	171.63	130.64	40.79
N.A. Planta 4	171.63	130.64	40.79
N.A. Planta de Cobierta	70.64	70.64	N.A.
TOTAL			122.36
ÁREA GENERADORA DE PARQUEADEROS - ÁREA DE USO - 50%			
ÁREA DE USO	122.36	61.18	

ÁREA GENERADORA DE PARQUEADEROS = ÁREA DE USO - 50%					
ÁREA DE USO		-50%			
122,36		61,1805			
PARQUEOS DECRETO 862 DE 2018 USE 84					
SECTOR 12		EXISTENTES	PROPUESTOS	CUPON A REPONER	
C. Servicios de Logística / Oficinas de Almacenamiento					
Sector de demanda II (1 cupos X 45M2)					
Privados		1,53	1		
Sector de demanda II (1 cupos X 50M2)					
Visitantes		1,22	1	0	
SUBTOTAL		2,75	2	0	
TOTAL		2,75	2,75		-

Fuente: Plano arquitectónico aprobado- Cuadro de Áreas. A 101. Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985.

Fuente: Plano arquitectónico aprobado- Cuadro de Áreas. A 101. Acto Administrativo LC 11001-2-22-2985.

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.”

En conclusión, las actuaciones del Curador Urbana No. 2, German Moreno Galindo, respecto a los requisitos normativos sobre el número de estacionamientos vehiculares y de bicicletas para el uso propuesto, para estacionamientos respecto a servicios empresariales -Logística **SE AJUSTAN** a lo establecido por la normativa vigente al momento de solicitud.

4. ASPECTOS DE LA QUEJA.

De conformidad con la petición solicitada por la señora Carme Rosa Arias Pinto, el cual menciona lo siguiente:

“(…) se estudie y se verifique la legalidad de los procedimientos jurídicos y técnicos de la licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva-Vivienda Multifamiliar y Comercio, el cual fue radicado ante la Curaduría Urbana No 3, Arq. Ana María Cadena Tobón, con número de expediente 11001-3-21-0922 de fecha 21 de julio de 2021 (…)”

En respuesta a la petición se informa sobre el proceso licenciatario contenido en el expediente **11001-3-21-0922** emitido por la Curaduría Urbana No. 2, en el cual se evidencia que los interesados PORTAFOLIO JM2 SAS, con Nit 900785133-4, adelantaron solicitud de **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva**, la cual culminó con la emisión del Acto Administrativo 11001-3-21-2011 del 13 de diciembre de 2021, declarando su desistimiento.

Ahora bien, el estudio técnico y jurídico del caso adelantado por el Equipo Técnico de la Comisión, evidenció que posterior al acto administrativo de desistimiento, se radicó otra solicitud de licencia con el radicado **No 11001-2-22-0181** y que culminó con la aprobación de la **Licencia de Construcción bajo la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total LC No 11001-2-22-2985**, ejecutoriada con fecha del 24 de noviembre 2022, por lo cual se procedió a realizar la verificación de índole Técnico y Jurídico, de acuerdo con lo solicitado en la petición.

En la misma la petición menciona lo siguiente:

“(…) Pongo de manifiesto la anterior solicitud ya que existen afectaciones físicas a mi vivienda que fueron ocasionadas por la construcción, Además de una posible contravención a las normas de construcción. especificaciones técnicas de diseño y construcción.

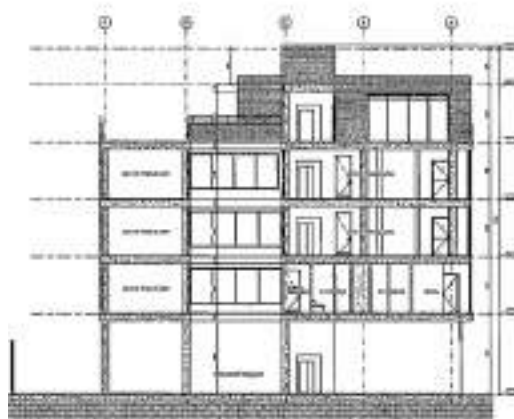
Anexos fotográficos que se consideran elementos que prueban los hechos y las actividades registradas en las obras de construcción del inmueble ubicado en la Calle 69 No 20-27(…)”

Finalmente, en respuesta a la solicitud. Se considera fundamental y relevante la verificación por quienes ejercen el control urbano y la vigilancia 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.)

5. COMPONENTE DE INGENIERIA.

11.1 ESTUDIO DE SUELOS LC 11001-2-22-2985.

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 11001-2-22-2985, se encuentra el Estudio de suelos sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio. Según lo dispuesto en el TITULO H.1.1.2 de la NSR10 “OBLIGATORIEDAD DE LOS ESTUDIOS GEOTECNICOS”, desde el Esquipo Técnico de la Comisión, se analiza lo siguiente:



Corte Arquitectónico en el Estudio de Suelos LC 11001-2-22-2985

PROYECTO: El estudio de Suelos fue desarrollado para un proyecto de una edificación de (4) pisos y cubierta transitable, se proyecta con un sistema de pórticos resistentes a momento.

11.2 RECONOCIMIENTO DEL SUBSUELO:

La clasificación del proyecto según lo dispuesto en el “Titulo H 3.1.1 de la NSR 10 “CLASIFICACION DE UNIDADES”, corresponde a **CATEGORIA MEDIA** 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 MEDIA)

Según lo dispuesto en el “Titulo 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

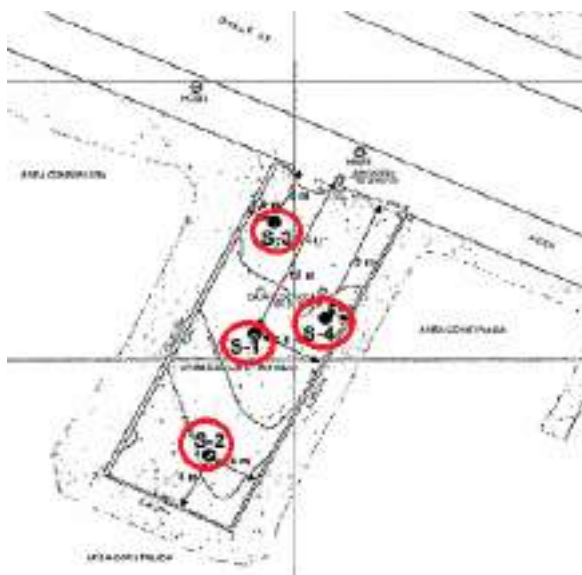
Categoría Baja	Categoría Media	Categoría Alta	Categoría Especial
Profundidad Mínima de sondeos: 6 m. Número mínimo de sondeos: 3	Profundidad Mínima de sondeos: 15 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 25 m. Número mínimo de sondeos: 4	Profundidad Mínima de sondeos: 30 m. Número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

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

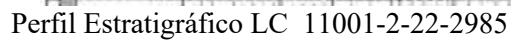
El Estudio de Suelos efectuado, describe la realización de (4) sondeos ejecutados a una profundidades cercanas de z=-20m. **Se CUMPLE con lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título H de la NSR 10.**

Igualmente, se describe la realización de ensayos sobre los cuales se determinaron las características físico mecánicas del suelo. Los ensayos efectuados describen:

- Ensayo de clasificación Limite líquido y plástico. Tamiz 200:
- Ensayo de propiedades: Humedad natural, peso unitario.
- Resistencia al corte: compresión encofinada.



Localización de Sondeos en el Estudio de Suelos LC 11001-2-22-2985



- **Parámetros de Diseño Sísmico:** En línea con las disposiciones del Decreto 523, el estudio efectuado ubica el proyecto en zona con perfil F en zona geotécnica Lacustre 200. **CUMPLE MICROZONIFICACIÓN SISMICA Y NSR.**



Parámetros de diseño sísmico LC 11001-2-22-2985

- **Sistema de Fundación:** El geotecnista responsable concluyo como la más indicada una cimentación superficial de placa aligerada sobre un material mejorado
- **Asentamiento:** Los asentamientos contemplados corresponden a inmediatos de 4 cm, asentamiento a largo plazo de 11 cm y asentamiento máximo para el sistema de fundación: 15 cm. **CUMPLE CON LA VALIDACION DE ASENTAMIENTOS DISPUESTA EN LA NSR 10.**

- **Capacidad Portante:** Para la determinación de la capacidad portante se utilizó la metodología de terzaghi y la teoría de Meyerhof. **CUMPLE.**

Se determinó una capacidad de carga para la placa en 5.5 Ton/m² y un esfuerzo aplicado sobre el suelo de 4.5 Ton/m².

Igualmente, la memoria contempla el cálculo de factores de seguridad directos e indirectos según las disposiciones de la NSR 10

CÁLCULO DE FACTORES DE SEGURIDAD DIRECTOS E INDIRECTOS														
B	q	Cu	γ	Df	Rc	FS	Qu	Qd	Qr	Qr	M _u	FS _d	FS _i	Condición
m	Ton/m ²	Ton/m ²	Ton/m ³	m	Ton/m ²		Ton/m ²	Ton/m ²	Ton/m ²	Ton/m ²	Ton/m ²	minimo	Ton/m ²	
3.4	5.5	2.8	1.25	1.2	5.54	3	96	5.45	10.3	6.8	6	3.04	0.81	OK

Factores de Seguridad calculados LC 11001-2-22-2985

- **Excavaciones y rellenos:** El Estudio de Suelos proyecta de relleno bajo la placa de contrapiso compactado y con Proctor al 95 %.

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 2 Arq. German Moreno Galindo, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS**.

6. MEMORIAS DE CALCULO LC 11001-2-22-2985

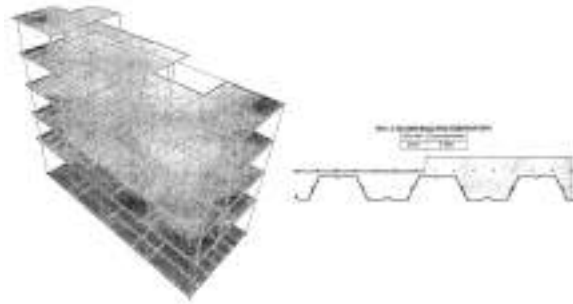
Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado LC 11001-2-22-2985, se evidencian 1 tomo de memorias de cálculo con sus respectivos anexos.



Memoria de Calculo 11001-2-22-2985

El proyecto realizado comprende una edificación de 4 pisos en un lote de 240 m², el uso desarrollado corresponde a servicios. El sistema estructural empleado corresponde a pórticos resistentes a momentos con sistema de entrepiso de Steel deck.

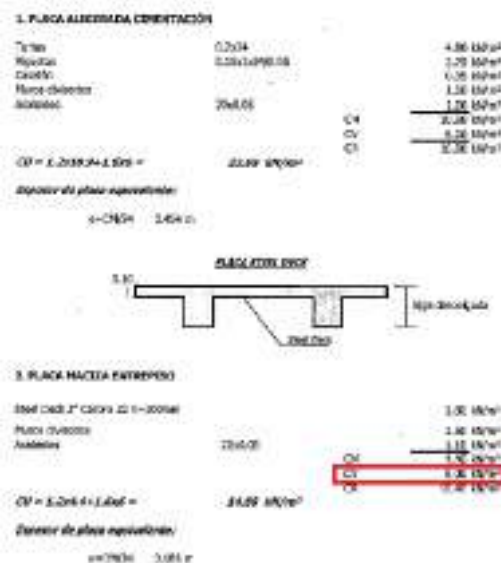
12.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES:



MODELO ESTRUCTURAL Y PLACA DE ENTREPISO LC 11001-2-22-2985

12.2 ANÁLISIS DE DISEÑO

- **CARGAS:** El modelo implementado en el diseño contempla cargas vivas de 6.0 kN/m² para uso de servicios. Igualmente se calcularon las cargas muertas y se desarrollaron las respectivas combinaciones de carga. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**



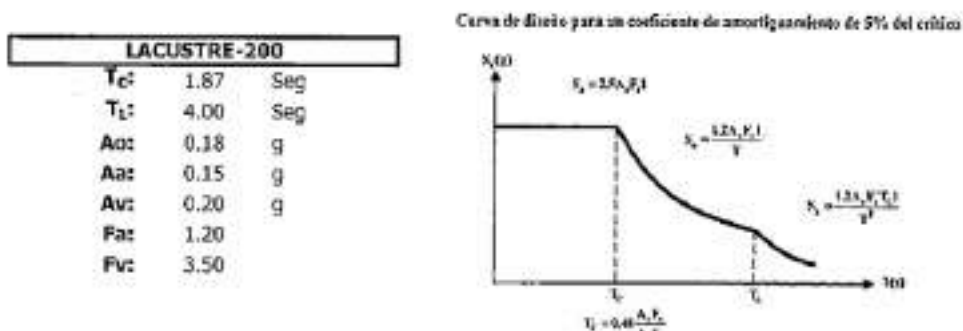
Valoración de Cargas LC 11001-2-22-2985

- **DISEÑO SISMICO:** La memoria describe los espectros de diseño, coeficiente de importancia, coeficiente de capacidad de disipación de energía, de reducción por irregularidades y por ausencia de redundancia . **CUMPLE TITULO B NSR 10.**

COEFICIENTE DE IMPORTANCIA

Grupo de Uso	I
Coeficiente de importancia I	1.00

Coefficiente de Importancia empleado LC 11001-2-22-2985



Análisis Sísmico LC 11001-2-22-2985

- **ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El modelo Estructural describe el chequeo de irregularidades en planta, irregularidades en altura, irregularidades por ausencia de redundancia. **CUMPLE NSR 10.**

VERIFICACIÓN IRREGULARIDAD TORSIONAL

Story	Point	Load	UX m	UY m	UZ m	Δ_t m	Irregularidad $1.2 \cdot (u_t + u_{t+1}) / 2$	$\Delta t > Irregularidad?$
R/+14.10	1	COMDER1 MAX	0.05259	0.06546	0.00591	0.0135	0.0152	NO
R/+14.10	1	COMDER1 MIN	-0.05259	-0.06546	-0.00591	0.0135	0.0152	NO
R/+14.10	1	COMDER2 MAX	0.04068	0.07027	0.00085	0.0133	0.0153	NO
R/+14.10	1	COMDER2 MIN	-0.04068	-0.07027	-0.00085	0.0133	0.0153	NO
R/+10.00	1	COMDER1 MAX	0.04468	0.05464	0.00091	0.0194	0.0232	NO
R/+10.00	1	COMDER1 MIN	-0.04468	-0.05464	-0.00091	0.0194	0.0232	NO
R/+10.00	1	COMDER2 MAX	0.03419	0.06880	0.00085	0.0189	0.0217	NO

✓ Irregularidad en altura: **3A** $\phi_a = 0.90$

✓ Redundancia de la estructura: **CUMPLE** $\phi_r = 1.00$

ANALISIS DE IRREGULARIDADES LC 11001-2-22-2985

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** La memoria contempla la verificación de las derivas máximas en los eje X y Y . **CUMPLE NSR 10 Titulo A**

PROYECTO: EDIFICIO CALLE 69
CÁLCULO DE DERIVAS MÁXIMAS

Nivel	Punto	COMBINACIÓN DE CARGA	DESPLAZAMIENTOS FUERZA SISMICA Desplazamiento X	Desplazamiento Y	Deriva X %	Deriva Y %	Observación
R/+14.10	1	COMDER1 MAX	0.05259	0.06546	0.0353	0.42	OK
R/+14.10	1	COMDER1 MIN	-0.05259	-0.06546	0.0353	0.42	OK
R/+14.10	1	COMDER2 MAX	0.04068	0.07027	0.0338	0.42	OK
R/+14.10	1	COMDER2 MIN	-0.04068	-0.07027	0.0338	0.42	OK
R/+10.00	1	COMDER1 MAX	0.04468	0.05464	0.0291	0.61	OK
R/+10.00	1	COMDER1 MIN	-0.04468	-0.05464	0.0291	0.61	OK
R/+10.00	1	COMDER2 MAX	0.03419	0.06880	0.0289	0.58	OK
R/+10.00	1	COMDER2 MIN	-0.03419	-0.06880	0.0289	0.58	OK

VERIFICACIÓN DE DERIVAS LC 11001-2-22-2985

- **DISEÑO DE ELEMENTOS:** se realizó el respectivo diseño de los elementos de cimentación y del sistema de pórticos, este cuenta con el diseño a flexión y cortante para cada uno de los elementos. **CUMPLE.**

V-101/N:+4.50

B=0.15 H=0.40 L=2.45			B=0.15 H=0.40 L=2.60			B=0.15 H=0.40 L=2.60		
Mu=-21.38 As=2.54 As(r)=1.71	Mu=-26.12 As=2.54 As(r)=2.11	Mu=-26.25 As=2.54 As(r)=2.12	Mu=-5.25 As=2.54 As(r)=1.70	Mu=-5.13 As=2.54 As(r)=1.70	Mu=-25.63 As=2.54 As(r)=2.07			
Mu=5.72 As=2.54 As(r)=1.70		Mu=13.14 As=2.54 As(r)=1.70			Mu=19.26 As=2.54 As(r)=1.70			
Vu=-19.45	Vu=16.05	Vu=26.04	Vu=-22.95	Vu=-12.12	Vu=7.45	Vu=-13.17	Vu=11.11	Vu=23.11

Diseño de vigas LC 11001-2-22-2985

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como **AJUSTADAS**, las actuaciones del Curadora Urbano No 2 Arq. German Moreno Galindo, en lo que respecta a las **MEMORIAS DE CALCULO**. Se evidencia el cumplimiento del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismorresistente.

7. COMPONENTE JURIDICO.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO 11001-2-22-2985 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022 Y EJECUTORIA 24 NOVIEMBRE 2022, EXPEDIENTE 11001-2-22-0181

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-2-22-2985** 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 derivo en la aprobación en la aprobación licencia de urbanismo acto administrativo **11001-2-22-0181** se pudo evidenciar lo siguiente:

- **TITULARIDAD.**

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciario se realizara sobre dos (02) predio, identificado con los folios de matrícula 50C – 728127 y 50C – 66735, predio que fueron evidenciados en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 01 de junio de 2020:

2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL <u>Calle 69 # 70-77</u> <u>Calle 69 # 70-71</u>		ANTERIOR(ES)
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA <u>05 00 000 66 735</u> <u>05 00 007 78 127</u>	2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL <u>687029</u> <u>687010</u>	
2.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO		2.5 DIAMETRÍA DEL LOTE

Folio No 01 del expediente 11001-2-22-0181

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

5.1 TITULAR (ES) DE LA LICENCIA NOMBRE <u>Portafolio JM SAS</u> FIRMA <u>Comodoro Andres Barrantes 1070 780 872</u> C.C. O.N.T. <u>900785133-4</u> TELÉFONO CELULAR <u>318 564444</u> CORREO ELECTRÓNICO <u>clive.159@hotmail.com</u> NOMBRE _____ FIRMA _____	
--	--

Folio No 02 del expediente 11001-2-22-0181

Ahora bien, al verificar los folios de matrículas dispuesto en el expediente 50C – 728127 y 50C – 66735, se realiza la verificación y estudio de títulos del certificado de tradición y libertad dispuesto en el expediente se evidencio lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Matricula	Chip	Propietario.
50C – 728127	AAA0085NDYN	Anotación 09 Y 10 – PORTAFOLIO JM2 S.A.S.
50C – 66735	AAA0085NDXS	Anotación 06 Y 07 – PORTAFOLIO JM2 S.A.S.

En consecuencia, la persona natural titular del inmueble ostenta la calidad necesaria para considerarse titular del proceso licenciatario, cumpliendo con lo determinado en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, por lo tanto, se encuentra **AJUSTADO** al proceso indicado con respecto a la titularidad.

• NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **11001-2-23-2613**, informa de la existencia los siguientes predios colindantes:

FORMULARIO UNICO NACIONAL		Página 2	
E INFORMACIÓN DE VECINOS COLINDANTES			
1	DIRECCIÓN DEL PREDIO Calle 69 # 70-37	2	DIRECCIÓN DEL PREDIO Calle 69 # 70-11/13/15/17
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA Calle 69 # 70-37		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA Calle 69 # 70-11/13/15/17
3	DIRECCIÓN DEL PREDIO Carrera 70 # 68A-11/15	4	DIRECCIÓN DEL PREDIO
	DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA Carrera 70 # 68A-11/15		DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA
5	DIRECCIÓN DEL PREDIO	6	DIRECCIÓN DEL PREDIO

Folio No 02 del expediente 11001-2-22-0181

En consecuencia, se verifica en el expediente las citaciones a vecinos colindantes, con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

“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. (...)”

De acuerdo con lo anterior, es pertinente verificar en la cartografía SINUPOT los linderos que comparte el predio y así poder verificar las correspondientes citaciones.



CALLE 69 # 20-27 Y CALLE 69 # 20-21
Localización SINUPOT

De acuerdo con lo anterior, se examina el expediente **11001-2-22-0181** y se pudo evidenciar la citación a vecinos colindantes de folio 173 a 174, citaciones a predios colindantes



Folio No 173 a 174 del expediente 11001-2-22-0181

De acuerdo con lo anterior, el solicitante de licencia cumplió con lo requerido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo cual, este aspecto del proceso del procedimiento licenciatario se encuentra **AJUSTADO** por cumplir requisitos de citación a vecinos colindantes de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

• VALLA AMARILLA

En línea con lo anterior, dentro del expediente en verificación se evidencio la disposición de la **Valla Amarilla**:



Folio No 128 del expediente 11001-2-22-0181

La disposición de la valla amarilla debe completar los requisitos dispuestos en el párrafo primero artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

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

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

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

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

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

En consecuencia, la información dispuesta en la misma concuerda con lo solicitado en el trámite licenciatario por lo cual el procedimiento en este aspecto del requisito de valla amarilla se encuentra **AJUSTADO**, de acuerdo con el requisito dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

- **ACTA DE OBSERVACIONES.**

Incamente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-2-22-0181**, en **fecha 21 de julio de 2022**:

En el mismo se realizan observaciones arquitectónicas, jurídicas e ingeniería, que debían ajustar los solicitantes de licencia, dentro del término de **treinta (30) días hábiles**, posteriormente el solicitante de licencia, el día 19 de agosto de 2022 solicito a la curaduría urbana una prórroga de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado con el Decreto Nacional 1203 de 2017.

Dicha solicitud fue aprobada por la Curaduría Urbana mediante oficio, disponiendo como fecha límite para el cumplimiento del acta de observaciones el día **23 de septiembre de 2022**, fecha en la cual efectivamente se dio cumplimiento por el solicitante de licencia.

CARMEN ROSA ARIAS: El día 18 de julio de 2022, la peticionaria radico ante la curaduría urbana una “denuncia” por construcción sin licenciamiento.

En este sentido la curaduría urbana, dio respuesta mediante el oficio OF-2-2022-006481 de fecha 21 de julio de 2022, dio respuesta indicando:

“Por tanto, el Curador Urbano como particular que ejerce funciones públicas, se encarga de revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico con el fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes y en las modalidades de licencia solicitadas, que para el caso implican, una vez la licencia haya sido aprobada, la construcción de una obra nueva y la demolición total de la construcción actualmente existente.

Igualmente, se informa su petición se debe presentar ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos; debido a que es dicha entidad por conducto de los inspectores de policía, la encargada de ejercer el control Urbanístico dentro de su jurisdicción, verificando que las obras que se adelanten posean la respectiva Licencia y se ejecuten de acuerdo a lo autorizado, así como que tengan expuesta la valla de citación a vecinos, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104, modificados por el artículo 1 y 2 de la Ley 810 de 2003, el Decreto Ley 1421 de 1993 en el numeral 6 de su artículo 86 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017, (...)”

En este sentido, a la curaduría urbana corre el traslado pro control urbano a la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

BERNARDO VASQUEZ BECERRA El día 18 de julio de 2022, la peticionaria radico ante la curaduría urbana una “denuncia” por construcción sin licenciamiento

En este sentido la curaduría urbana, dio respuesta mediante el oficio OF-2-2022-006728 de fecha 25 de julio de 2022, dio respuesta indicando:

“Por tanto, el Curador Urbano como particular que ejerce funciones públicas, se encarga de revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico con el fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes y en las modalidades de licencia solicitadas, que para el caso implican, una vez la licencia haya sido aprobada, la construcción de una obra nueva y la demolición total de la construcción actualmente existente.

Igualmente, se informa su petición se debe presentar ante la Alcaldía Local de Barrios Unidos; debido a que es dicha entidad por conducto de los inspectores de policía, la encargada de ejercer el control Urbanístico dentro de su jurisdicción, verificando que las obras que se adelanten posean la respectiva Licencia y se ejecuten de acuerdo a lo autorizado, así como que tengan expuesta la valla de citación a vecinos, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículos 103 y 104, modificados por el artículo 1 y 2 de la Ley 810 de 2003, el Decreto Ley 1421 de 1993 en el numeral 6 de su artículo 86 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017, (...)”

En este sentido, a la curaduría urbana corre el traslado pro control urbano a la Alcaldía Local de Barrios Unidos.

8. CONTROL URBANO.

Debido a que en predio donde se pretendía el proceso licenciario actualmente no existe licencia urbanística aprobada bajo el número de expediente referido en el presente estudio técnico y ante la presunta ejecución de obra de acuerdo al o informado por el peticionario, se considera importante mencionar que en casos en donde existan comportamientos contrarios a la integridad urbanística, son de competencia de quienes ejercen la función de control urbano, en este caso de la Alcaldía Local y sus inspectores policía, tal y como lo menciona el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

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

En línea con lo anterior, se podría haber incurrido en un comportamiento contrario al urbanismo, que deberá ser validado por la alcaldía local y sus inspecciones de policía, toda vez que dichos comportamientos están descritos taxativamente en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

“COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. *Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso 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:

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.**
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.**
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.*

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

- 5. Demoler sin previa autorización o licencia.*
- 6. Intervenir o modificar sin la licencia.*
- 7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.*
- 8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.*

C) Usar o destinar un inmueble a:

- 9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.*
- 10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.*
- 11. Contravenir los usos específicos del suelo.*
- 12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. (...)” (Negrilla fuera del texto)*

En consecuencia, una actividad urbanística que se ejecute sin existencia de licencia emitida por el curador urbano, podría estar enmarcada como un comportamiento contrario al urbanismo de acuerdo a lo detallado en el artículo 135 de la ley 1801 de 2016, sin embargo esta es una presunción la cual debería ser verificada por el **Alcalde local y su inspección de policía**, como se informó anteriormente, en consecuencia, es pertinente remitir copia del informe técnico para que las entidades llamadas a cumplir esta función de control urbano y evitar afectaciones al urbanismo.

Con respecto a los predios colindantes, que evidencien que la obra en proceso o ejecutada genera daños a su predio, deberá adelantar los trámites ante las inspecciones de policía o la jurisdicción civil, toda vez que esto suscitaría un conflicto entre particulares, por lo cual no es de injerencia del a comisión de veeduría de las curadurías urbanas de acuerdo con las funciones establecidas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

9. CONCLUSIONES.

Las actuaciones del Curador Urbano No. 3 Arq. Ana María Cadena Tobón, relacionadas con la expedición del **Acto Administrativo de Desistimiento No. 11001-3-21-2011** del 13 de diciembre de 2021, para el predio de la Calle 69 No 20-27/21 (ACTUAL), se encontraron **AJUSTADAS** a las normas aplicables al momento de solicitud.

En lo que respecta al componente de ingeniería, se concluye como **AJUSTADAS**, las actuaciones del Curador Urbano No 2 Arq German Moreno, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS y MEMORIAS DE CALCULO**. Se evidencia el cumplimiento del Reglamento Colombiano de la Construcción Sismorresistente.

Ahora bien, en lo que respecta a las acciones realizadas por la Curaduría Urbana No 2 y/o German Moreno Galindo, en el procedimiento de otorgamiento del Acto Administrativo-**Licencia de Construcción LC 11001-2-22-2985** en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, con fecha de expedición: 16 de noviembre de 2022, y fecha de ejecutoria el día 24 de noviembre de 2025 Proyecto identificado como **“EDIFICIO CALLE 69”**. **SE AJUSTAN** a las regulaciones urbanísticas vigentes.

Finalmente, en respuesta a la solicitud. Se considera fundamental y relevante la verificación por quienes ejercen el control urbano y la vigilancia 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).

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.

10. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora **Carmen Rosa Arias Pinto**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Barrios Unidos**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia puedan ejercer el control urbano, inicie las actuaciones correspondientes y verifique si el uso desarrollado en los inmuebles objeto de los actos administrativos estudiados corresponden con el uso aprobado.
3. **Cerrar el caso 2460.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Jorge Luis Novoa solicita que el informe técnico se remita también, a la Inspección de Policía para que sea incorporado en el expediente No. 2022623490101427E

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

4.3. CASO No. 2462

2. DATOS GENERALES

PETICIONARIOS: Alba Lucia Rendon Madero

RADICADO SDHT: 1-2024-45946 SDH

CURADOR: Arq. Adriana López Moncayo - Curador Urbano No. 5

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Construcción

No EXPEDIENTE: 11001-5-24-1539

UBICACIÓN DEL PREDIO: Kra 9 21 53 (ACTUAL)

ACTO ADMIN: Acto Administrativo Desistimiento - 11001-5-25-0037 de 08 de enero de 2025

NORMA APLICADA: Decreto Distrital 555 del 2021- POT, Decreto Nacional 1077 de 2015

UPL: SANTA FE

3. MOTIVO DEL ESTUDIO

La señora Alba Lucia Rendon Madero, acude mediante el uso del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la constitución política de Colombia a interponer una petición en la cual solicitan:

“(…) Por medio de la presente, me permito elevar una denuncia sobre posibles irregularidades encontradas en el trámite de licencia de construcción en modalidad de reforzamiento estructural, identificado con el expediente 11001-5-24-1539, presentado por el señor Pablo Alejandro Rodríguez Peña, identificado con cédula de ciudadanía 79.052.863, como representante legal del edificio Portón de Iberia PH, ante la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá. (…)”

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACION



AC 134 59 A 81 (ACTUAL)

Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción, se encontraba en vigencia las normas contenidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 (POT) y Decreto Nacional 1077 de 2015.

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EN CUANTO AL DESISTIMIENTO DEL TRÁMITE:

Una vez, verificado el expediente 11001-5-24-1539, la Curaduría Urbana No. 05 la solicitud de solicitud de licencia de Construcción, culminó con la emisión del acto administrativo 11001-5-25-0037 de 08 de enero de 2025, de dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 las normas del Decreto 1077 de 2015 el cual señala:

***“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.4 Desistimiento de solicitudes de licencia.** El solicitante de una licencia urbanística **podrá desistir de la misma** mientras no se haya expedido el acto administrativo mediante el cual se concede la licencia o se niegue la solicitud presentada. Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo, contra el cual procederá el recurso de reposición. Una vez archivado el expediente, el interesado deberá presentar nuevamente la solicitud. (...).” (Negrilla y fuera del texto).*

De acuerdo con lo anterior el Curador Urbano No. 05 Arq. Adriana López Moncayo, mediante la Acto Administrativo de Desistimiento No. 11001-5-25-0037 de 08 de enero de 2025, acepto el desistimiento voluntario, se encuentra **AJUSTADAS** a la normatividad legal aplicables al momento de solicitud.

6. CONTROL URBANO.

Debido a que en predio donde se pretendía el proceso licenciatario actualmente no existe licencia urbanística aprobada bajo el número de expediente referido en el presente estudio técnico y ante la presunta ejecución de obra de acuerdo al o informado por el peticionario, se considera importante mencionar que en casos en donde existan comportamientos contrarios a la integridad urbanística, son de competencia de quienes ejercen la función de control urbano, en este caso de la Alcaldía Local y sus inspectores policía, tal y como lo menciona el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

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

En línea con lo anterior, se podría haber incurrido en un comportamiento contrario al urbanismo, que deberá ser validado por la alcaldía local y sus inspecciones de policía, toda vez que dichos comportamientos están descritos taxativamente en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

“COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso 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:

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.*

B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

- 5. Demoler sin previa autorización o licencia.*
- 6. Intervenir o modificar sin la licencia.*
- 7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.*
- 8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.*

C) Usar o destinar un inmueble a:

- 9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.*
- 10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.*
- 11. Contravenir los usos específicos del suelo.*
- 12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. (...)” (Negrilla fuera del texto).*

En consecuencia, una actividad urbanística que se ejecute sin existencia de licencia emitida por el curador urbano, podría estar enmarcada como un comportamiento contrario al urbanísimo de acuerdo a lo detallado en el artículo 135 de la ley 1801 de 2016, sin embargo, esta es una presunción la cual debería ser verificada por el **alcalde local y su inspección de policía**, como se informó anteriormente, en consecuencia, es pertinente remitir copia del informe técnico para que las entidades llamadas a cumplir esta función de control urbano y evitar afectaciones al urbanismo.

Con respecto a los predios colindantes, que evidencien que la obra en proceso o ejecutada genera daños a su predio, deberá adelantar los trámites ante las inspecciones de policía o la jurisdicción civil, toda vez que esto suscitaría un conflicto entre particulares, por lo cual no es de injerencia del a comisión de veeduría de las curadurías urbanas de acuerdo con las funciones establecidas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

6. CONCLUSIONES:

Las actuaciones del Curador Urbano No. 05 Arq. Adriana López Moncayo relacionadas con la expedición del **Administrativo de Desistimiento No. 11001-5-25-0037 de 08 de enero de 2025**, para el predio de la **AC 134 59 A 81 (ACTUAL)**, se encontraron **AJUSTADAS** a las normas aplicables al momento de solicitud.

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

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la peticionaria Alba Lucia Rendon Madero
2. Enviar copia a la alcaldía local de Suba para que, dentro de sus competencias de control urbano, realice la verificación del predio objeto del proceso licenciatario desistido.
3. Cerrar el caso 2462.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El comisionado Jorge Luis Novoa solicita revisar y precisar las fechas del acto administrativo de desistimiento porque no coinciden en la presentación, y presenta la necesidad de revisar los términos del acto administrativo; el equipo técnico verificará y ajustará acorde a la observación.

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

6. PROPOSICIONES Y VARIOS

El comisionado Gustavo Perry solicita se le informe respecto a la reunión con los curadores para el tema de los usos dotacionales de Bienestar Social vs vivienda. El equipo técnico le informa que la reunión se convocará para el 14 de marzo de forma virtual a las 9am.

7. CONVOCATORIA:

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

8. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

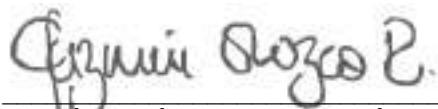
Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

8.1. Caso 2425

8.2. Caso 2460

8.3. Caso 2462

Siendo las 9:09 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Secretaría Distrital del Hábitat



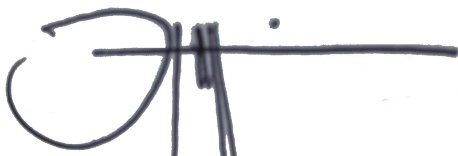
JORGE NOVOA
Delegado Personería delegada para la Movilidad
y la Planeación Urbana



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



GUSTAVO PERRY
Delegado de Camacol



JAVIER JIMENEZ
Delegado de Sociedad Colombiana de Arquitectos

Proyectó: Maria Juliana Cabello – Arquitecta Contratista- CVCUB / SIVC
Revisó: Laura Garay Castellanos – Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC