Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá

ACTA No. 07-2025

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 01 de agosto de 2025.

HORA: 08:00 a.m. hasta las 10:00 a.m.

LUGAR: Secretaría Distrital de 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		Nimguna
Nagia Alexandra Pinto Fajardo	Comisionada	Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.	X		Ninguna
Jazmín Roció Orozco Rodríguez	Comisionado (delegado de la Secretaria Distrital del Hábitat.	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

Claudia Carolina Pulido Mariño	Arquitecta Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Edilberto Enrique Cárdenas Chavarro	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
José A. Salazar Ferro	Arquitecto Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del quorum.
2. Aprobación del orden del día
2. Socialización del estudio de los casos.
2.1. Caso 2438
2.2. Caso 2440
2.3. Caso 2441
2.4. Caso 2442
2.5. Caso 2443
2.6. Caso 2439
3. Proposiciones y varios.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 01 de agosto 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 Roció Orozco	Delegado de la Secretaría Distrital del Hábitat
Gustavo Perry	Delegado de Camacol
Nagia Alexandra Pinto Fajardo	Delegado Personería para la Movilidad y la Planeación Urbana.
Armando Palomino	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros.
Javier Jiménez	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos.

Se encuentra presente la Doctora **Jazmín Rocío Orozco Rodríguez** en condición de Secretaría técnica de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá D.C. y Subdirectora de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat

Para la presente comisión, la Doctora **Vanessa Velasco Bernal** en calidad de Secretaría 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 comisionada, en dicha sesión contará con voz y voto sobre los temas a desarrollar.

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

2. APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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.

3. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió comunicación mediante radicado No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024 de la Aeronáutica Civil - Dirección de Operaciones Aeroportuarias en la cual solicita lo siguiente:

> *"(...)*
> *1. Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria."*
> *(...)".*

En estas circunstancias la petición está orientada a los usos del suelo y las alturas desarrolladas en el área de influencia del Aeropuerto El Dorado. Bogotá D.C. Así mismo se tiene en cuenta el marco normativo aplicado a cada caso de estudio en virtud del Decreto Distrital 555 de 2021, mediante el cual se expidió la

revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, cuyos efectos estuvieron **suspendidos desde el 16 de junio de 2022 hasta el 31 de agosto del 2022,** tiempo en el cual se presentaron las solicitudes de licenciamiento o fueron presentadas conforme al **principio de favorabilidad normativa consagrado en el Parágrafo del Articulo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.**

En este sentido, aplica para los casos de estudio en esta sesión, el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Bogotá D.C Anterior) y sus normas reglamentarias.

Se considera fundamental precisar el contenido normativo general que regula los casos de estudio cuya verificación se realizó desde el punto de vista en cuanto a los usos y la edificabilidad en la altura permitida. En línea con lo anterior los casos de estudio se encuentran regulados por el tratamiento de consolidación y tratamientos de desarrollo a la cual nos permitimos enunciar:

1) TRAMIENTO DE CONSOLIDACION EN USO Y ALTURA.
Definen el área de la actividad de carácter residencial con la actividad económica en la vivienda. Así mismo es de considerar que para uso en vivienda se permite sin requisitos adicionales y cumpliendo a cabalidad con las condiciones establecidas en las fichas normativas de uso y edificabilidad de las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

2) TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN USO.
Le corresponde el área de la actividad comercio y servicios y el alcance definido como Zona de Servicios Empresariales e Industriales. Y como regla general para el uso en vivienda se permite como un uso de carácter restringido por consiguiente se requiere el concepto favorable de la autoridad ambiental según lo estipulado en el cuadro anexo No 2 de Decreto Distrital 327 de 2004.

De igual manera los tratamientos de consolidación y de desarrollo se tiene en cuenta con fundamento en el Decreto Distrital 765 de 1999, en cual establece el área de influencia del Aeropuerto el Dorado y con ello se requiere del concepto favorable de la Aeronáutica Civil el cual establece la altura máxima permitida. Y conforme al Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

A continuación, se da exposición a los casos
:

3.1 CASO 2438.

1. **DATOS GENERALES**

INTERESADO:	Aeronáutica Civil
RADICADO SDHT:	1-2024-2554 del 08 de julio de 2024.
CURADOR:	Ing. Mariano Pinilla Poveda
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Urbanización modalidad desarrollo
RADICADO:	11001-5-19-1289 del 18 de octubre de 2019. 11001-1-24-0043 del 18 de enero de 2024.
No LICENCIA:	11001-5-20-0201 del 14 de febrero de 2020 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024.

PROYECTO:	Urbanización predio “El Chizo”
UBICACIÓN DEL PREDIO:	CL 25 G # 85 H – 16, AC 26 # 85 K – 93 y AC 26 # 86 – 21
CHIP:	AAA0153LYXR / AAA0153LYUZ / AAA0153LYTO
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004
UPZ:	No. 115, Capellanía

2. MOTIVO DEL ESTUDIO

La Secretaría Distrital de Hábitat, recibió la comunicación con radicado 1-2024-25541 en la cual, la Aeronáutica Civil, solicitó la verificación de los actos administrativos que fueron otorgados de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud, para los predios ubicados en la CL 25 G 85 H 16, AC 26 85 K 93 y AC 26 86 21, en los siguientes términos:

> *“(...) Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria, toda vez que como se ha expuesto, existen continuas pretensiones por parte de originadores de proyectos de construcciones residenciales y que estos claramente presentan una situación legal y urbanística especial, toda vez que se encuentran ubicados en AREA URBANA INTEGRAL – ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS (Decreto 327 de 2004) y adicionalmente en ZONA DE INFLUENCIA AEROPORTUARIA DIRECTA (Decreto 555 de 2021), por tal razón, es totalmente incompatible el uso residencial para estas áreas. (...)”*

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura de los casos 2438, 2439, 2440, 2441, 2442 y 2443.

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2438,** con el fin de verificar que el acto administrativo expedido para los predios ubicados en CL 25 G 85 H 16, AC 26 85 K 93 y AC 26 86 21, el cual corresponde a la Licencia de Urbanización No. 11001-5-20-0201 con fecha de expedición del 14 de febrero de 2020 y la Modificación Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024., se encuentren ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de la solicitud.

3. HECHOS

LICENCIA DE URBANIZACIÓN NO 11001-5-20-0201 DEL 14 DE FEBRERO DE 2020

- El **18 de octubre de 2019**, la señora Irma Lucía Guerrero Gaviria, en calidad de apoderada, radicó ante la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá la solicitud de aprobación del proyecto urbanístico denominado "El Chizo", y la respectiva licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para los predios identificados con nomenclatura urbana CL 25 G # 85 H – 16, AC 26 # 85 K – 93 y AC 26 # 86 – 21, bajo el número de expediente no. 11001-5-19-1289.

- El predio contaba con plano topográfico aprobado y fue presentado bajo el plano urbanístico No. CU5F200/4-00, adoptado mediante esta resolución.

- El **11 de agosto de 2011**, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil emitió el concepto técnico No. 4400-IA-2011025098, mediante el cual estableció que la altura máxima permitida para las edificaciones en el predio objeto del proyecto "El Chizo" es de 31,00 metros, restricción que fue incorporada en el análisis normativo y volumétrico del proyecto urbanístico aprobado mediante la Licencia de Urbanización No. 11001-5-20-0201.

- El **14 de febrero de 2020**, la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá expidió la Licencia de Urbanización No. 11001-5-20-0201, mediante la cual se aprobó el proyecto urbanístico denominado **"El Chizo"** en la modalidad de desarrollo, para los predios localizados en la CL 25 G # 85 H – 16, AC 26 # 85 K – 93 y AC 26 # 86 – 21. Esta licencia quedó ejecutoriada el 25 de febrero de 2020**,** de acuerdo con lo establecido en el acto administrativo.

MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION No. 11001-3-22-0929 DEL 25 DE ABRIL DE 2022

- **El 21 de octubre de 2021,** se radicó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá la solicitud de licencia de construcción, bajo el expediente No. 11001-3-21-1673, para el proyecto urbanístico "El Chizo".

- **El 17 de diciembre de 2021,** se aportó el concepto técnico emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, mediante radicado No. 20211001667471. En dicho concepto se determinó que el proyecto se encuentra dentro del área de influencia del Aeropuerto El Dorado, y se autorizó una altura máxima de 31 metros sobre el nivel del terreno, de acuerdo con las restricciones aeronáuticas vigentes.

- **El 25 de abril de 2022,** se expidió la Resolución No. 11001-3-22-0929, mediante la cual la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, arquitecta Ana María Cadena Tobón, otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el proyecto denominado "El Chizo", con fecha ejecutoria del 27 de mayo de 2022.

Esta licencia sustituyó la licencia de construcción anterior que hacía parte del mismo desarrollo urbanístico, incorporando ajustes al diseño arquitectónico y urbanístico, particularmente en lo referente a distribución de las unidades, número de bloques, áreas construidas y tratamiento volumétrico del proyecto.

Asimismo, se mantuvo la altura máxima autorizada de 31 metros, conforme al concepto técnico previamente emitido por la Aeronáutica Civil el 17 de diciembre de 2021, y se verificó el cumplimiento con los índices de edificabilidad y ocupación establecidos en los decretos urbanísticos aplicables (Decretos 190 de 2004 y 327 de 2004).

RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1908 DEL 26 DE JUNIO DE 2023

- **El 22 de marzo de 2023**, se radicó la solicitud de modificación de la Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-1325, bajo el radicado No. 11001-1-23-1093.

- **El 26 de junio de 2023**, La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, expidió la Resolución No.11001-1-23-1908, por medio de la cual:

- Se corrigió el cuadro de antecedentes y observaciones del rótulo del plano urbanístico aprobado mediante la Resolución No. 1101.3.22-0929.
- Se ajustó el cuadro de áreas, incorporando los controles ambientales en el cuadro de mojones y áreas de cesión gratuita.
- Se adoptó como plano válido el identificado con el número CU1F200/4-02, en reemplazo del plano CU3F200/4-01, el cual fue expresamente anulado.
- Se solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Curadora Urbana No. 3, Arq. Juana Sanz Montaño, incluir la nota de anulación del plano anterior.
- La resolución aclaró que las demás disposiciones contenidas en la Resolución No. 1101.3.22-0929 de 2022 se mantienen vigentes, y que contra la nueva resolución no procede recurso alguno.

RESOLUCIÓN No. 11001-1-23-3095 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2023

- **28 de febrero de 2020,** fecha de ejecutoria de la licencia original. Su vigencia era de 24 meses contados desde esta fecha.

- **28 de noviembre de 2022,** fecha límite de vigencia de la licencia luego de su extensión automática por 9 meses conforme al Decreto 691 de 2020.

- **4 de octubre de 2022,** la Curadora Urbana 3 (que en ese momento asumió funciones transitorias), prorrogó por 12 meses adicionales la vigencia de la licencia mediante la Resolución No. 11001-3-22-2217, hasta el 28 de noviembre de 2023.

- **1 de diciembre de 2023,** la sociedad Ingeurbe S.A.S., como fideicomitente del Fideicomiso DC 26, radicó la solicitud de revalidación de la Licencia No. 11001-5-20-0201 bajo el expediente 11001-1-23-1325.

  Se aportó certificado de avance de obra por parte del ingeniero Camilo Escobar Giraldo (constructor responsable) presentó el cuadro de áreas con el siguiente avance:

- Área aprobada: 5.362,3 m²
- Ejecutado: 59,77 %
- Por ejecutar: 40,23 %

- **27 de diciembre de 2023,** se expidió la Resolución No. 11001-1-23-3095 por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, en la que se concede una nueva licencia de urbanización por revalidación, con vigencia de 24 meses, se mantiene el alcance y las obligaciones de la licencia inicial No. 11001-5-20-0201. Se establece la fecha de ejecutoria del 13 de enero de 2024.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-1-24-0722 DEL 3 DE MAYO DE 2024.

- **El 18 de enero de 2024,** la Sociedad *JLV Home SAS* radicó ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá una nueva solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para los predios ubicados en la CL 25 G # 85 H - 16, AC 26 # 85 K - 93 y AC 26 # 86 - 21, a partir de esto se dio apertura al expediente no. 11001-1-24-0043

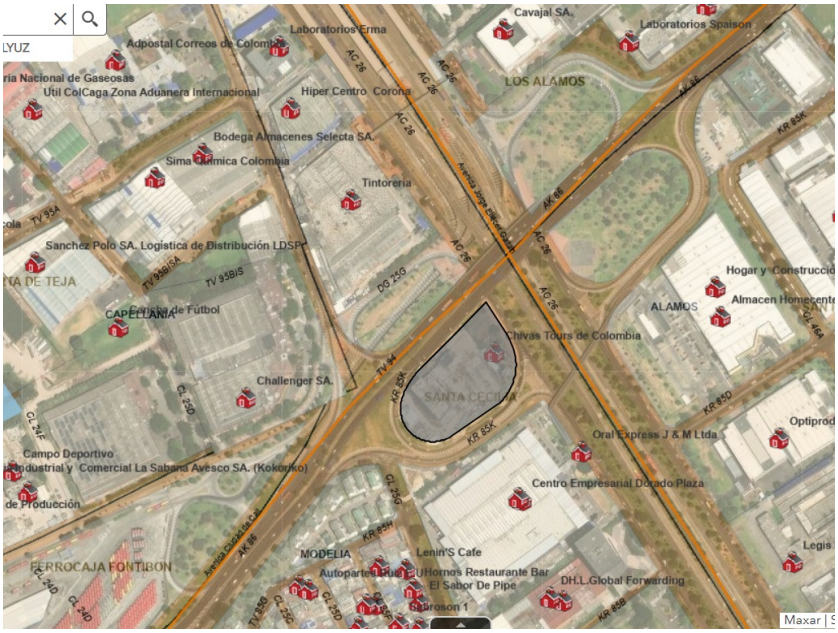
- **El 25 de febrero de 2024**, la Curaduría Urbana No. 1 emitió acta de observaciones, solicitando ajustes de orden arquitectónico.

- **El 19 de marzo de 2024,** se solicitó prórroga al acta de observaciones por termino de 15 días hábiles, hasta el 23 de abril de 2024.

- **El 03 de mayo de 2024,** la Curaduría Urbana No. 1 expidió el acto administrativo de otorgamiento de modificación de Licencia de Urbanización vigente del desarrollo "El Chizo" mediante No. **11001-1-24-0722**, licencia fue ejecutoriada el 24 de junio de 2024.

4 CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



CL 25 G # 85 H - 16, AC 26 # 85 K - 93 y AC 26 # 86 – 21
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Urbanización para los predios ubicados en la CL 25 G # 85 H - 16, AC 26 # 85 K - 93 y AC 26 # 86 - 21, se encontraba vigente el Decreto Distrital 555

de 2021, norma que retomó su fuerza vinculante desde el 31 de agosto de 2022, tras haberse levantado la medida cautelar que suspendía sus efectos.

No obstante, la Licencia de Urbanización inicial No. 11001-5-20-0201 fue radicada el 18 de octubre de 2019, cuando aún se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004. En consecuencia, la modificación de dicha licencia, contenida en la Resolución No. 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024, también se otorgó bajo la vigencia del mismo decreto, junto con el Decreto Distrital 327 de 2004, que regula específicamente el tratamiento de desarrollo urbanístico.

El Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá verificó que, en virtud del principio de favorabilidad normativa y conforme al artículo 2.2.6.1.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, le es aplicable a la presente modificación la misma normativa urbanística bajo la cual fue aprobada la licencia inicial.

En consecuencia, el acto administrativo No. 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024 se encuentra regido por las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004.

Se revisaron los antecedentes urbanísticos de los predios objeto de licenciamiento en los portales geográficos SINUPOT y Mapas Bogotá, encontrando que los predios ya contaban con una licencia de urbanización previamente otorgada, por lo que su desarrollo se mantiene dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo, conforme a los parámetros establecidos en la licencia original.

Adicional a lo anterior, los predios se encuentran ubicados en la UPZ 115 – Capellanía, que, al encontrarse sin reglamentar, y tratándose de una urbanización parcial no ejecutada, se les aplica lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004, en particular el artículo 32, el cual establece:

> *"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial;* ***mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto.****" (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

De acuerdo con la información cartográfica (mapa 25 de Usos del Suelo Urbano), el predio se encuentra ubicado en:

- Área de actividad: Comercio y Servicios
- Zona: Servicios Empresariales e Industriales

4.3 ***APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA***

LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-5-20-0201 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022 Y LA MODIFICACION 11001-1-24-0722 DEL 3 DE MAYO DE 2024.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004	APROBADO EN LA RES. 11001-5-20-0201 DEL 14 DE FEBRERO DE 2020	APROBADO EN LA RES. 11001-1-24-0722 DEL 3 DE MAYO DE 2024.	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN				
UPZ	115 - Capellanía	115 - Capellanía	115 - Capellanía	**SI**
Área de Actividad	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	SI
Zona de Actividad	Servicios empresariales e industriales	Servicios empresariales e industriales	Servicios empresariales e industriales	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	SI
ÁREAS				
Área Bruta	17.248,20 m²	17.248,20 m²	17.248,20 m²	SI
Reserva malla vial arterial (AC 26)	4.378,20 m²	4.378,20 m²	4.378,20 m²	SI
Área neta urbanizable	12.870,00 m²	12.870,00 m²	12.870,00 m²	SI
Área Total de Cesiones al Distrito	3.280,81 m²	3.280,81 m²	3.280,81 m²	SI
Área Útil	9.589,19 m²	9.589,19 m²	9.589,19 m²	SI
Área Útil VIP	1.138,40 m²	1.138,40 m²	1.138,40 m²	SI

5. HALLAZGOS DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-1-23-1325 DEL 23 DE JUNIO DE 2023

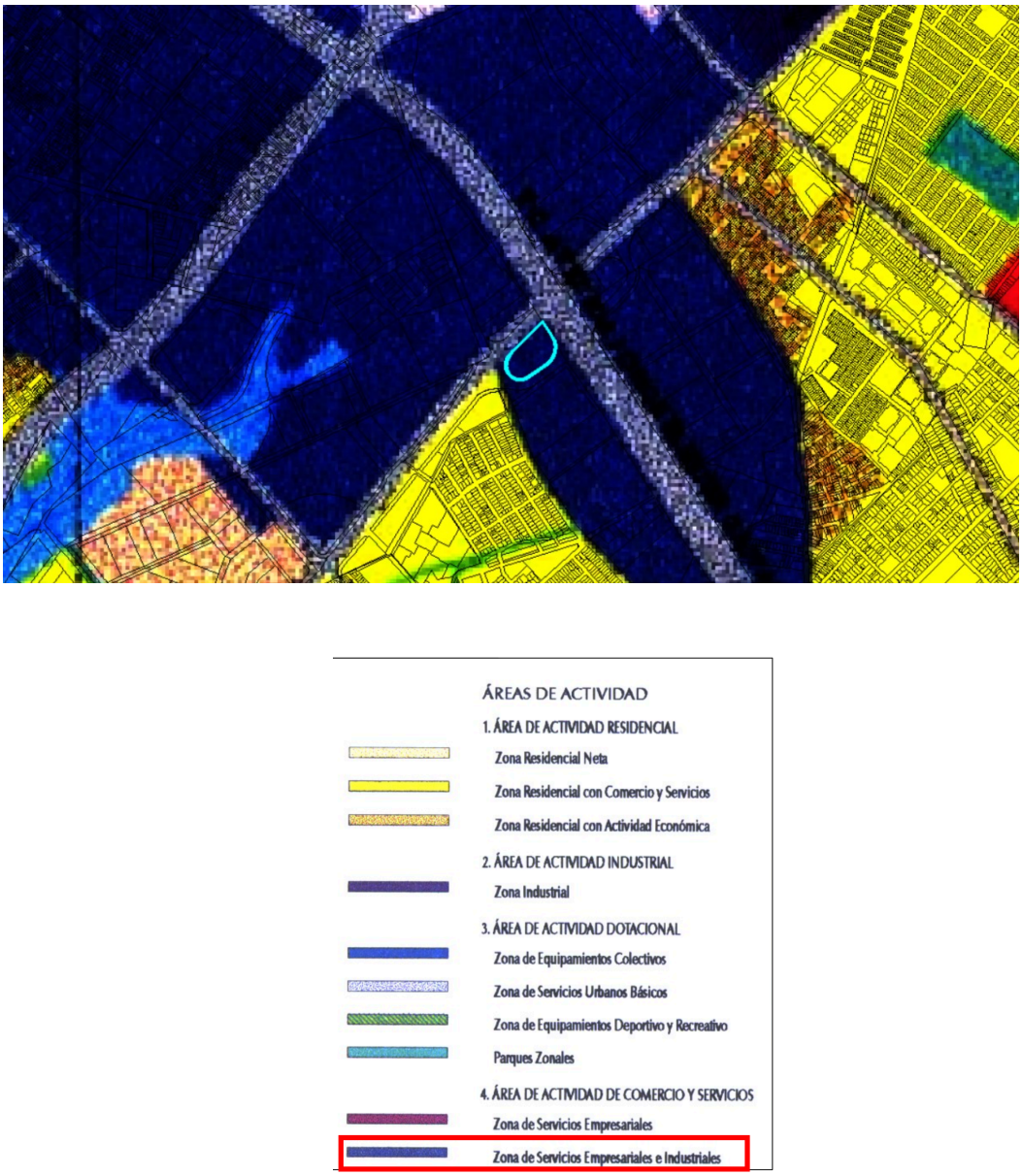
5.1 USO APROBADO.

En el marco del trámite de la **Licencia de Urbanización No. 11001-5-20-0201**, otorgada por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá el 14 de febrero de 2020, así como para la modificación de **Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024** para los predios identificados con las nomenclaturas urbanas **AC 26 No. 85 K – 93**, **CL 25 G No. 85 H – 16** y **AC 26 No. 86 – 21**, ubicados en la localidad de Engativá, se hace necesario precisar el uso aprobado y su fundamento normativo.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004, específicamente en su artículo 32 y el Cuadro Anexo N.º 2, el uso aprobado en la Licencia de Urbanización corresponde al de **vivienda**. El artículo 32 dispone que:

> *"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N.º 2 del presente decreto."*

A la fecha de la solicitud de la licencia (13 de noviembre de 2019), los predios se encontraban ubicados en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 115 – Capellanía, la cual no contaba con reglamentación específica vigente. Según el Mapa 25 – Usos del Suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 190 de 2004, los predios se encuentran clasificados dentro de un **Área de Actividad de Comercio y Servicios, en una Zona de Servicios Empresariales e Industriales**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



MAPA 25. USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004

En consecuencia, y según el **Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto 327 de 2004**, el uso residencial solo se considera permitido si cuenta con **concepto favorable de la autoridad ambiental competente** —hoy Secretaría Distrital de Ambiente, antes DAMA— sobre su compatibilidad con el entorno. Este requerimiento aplica por tratarse de una zona de servicios empresariales, donde el uso residencial no es principal sino condicionado. En consecuencia, y de acuerdo con el Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto 327 de 2004, **el uso residencial solo se considera permitido si cuenta con concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente sobre su compatibilidad.**

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.	Industria. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: La industria, los equipamientos, servicios urbanos básicos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento La industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA art. 352 del Decreto 190 de 2004. Los servicios urbanas básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Vivienda	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.
			Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Comercio de escala metropolitana y urbana. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- 0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Funcionamiento Los servicios urbanos básicos, comercio y estaciones de servicio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs. Los servicios de alto impacto podrán hacer parte del comercio urbano o metropolitano. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CUADRO ANEXO 2 (CUADRO DE USOS) DEL DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004

Por otra parte, según el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004, el tratamiento de desarrollo aplica a los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión que no han sido objeto de un proceso de urbanización. En particular, el literal a) contempla a *"los predios a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo"*. En este caso, los predios objeto de estudio han sido clasificados bajo ese tratamiento, al encontrarse en suelo urbano, con un área neta urbanizable de **11.715,48 m²**, sin urbanización previa, y rodeados de sectores ya desarrollados, tal como lo indica la propia licencia. En consecuencia, su trámite se realizó directamente ante la curaduría, sin requerir la formulación de plan parcial.

Adicionalmente, en cumplimiento del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 —el cual dispone que "se debe prever como mínimo un porcentaje del 20 % del área útil del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)"—, el proyecto urbanístico contempla un área de 1.138,40 m² de suelo útil destinada a dicho fin. Esta obligación se encuentra reglamentada en el ámbito distrital por el Decreto 221 de 2020, el cual establece los lineamientos para la localización y delimitación de las áreas de VIP dentro del mismo proyecto, así como los parámetros de edificabilidad aplicables. En este caso, la licencia proyecta 1.252,24 m² de construcción asociada al cumplimiento de esta obligación, con un índice de edificabilidad de 1.1 sobre el área útil.

No obstante, tras la revisión detallada de los expedientes correspondientes, **no se encontró adjunto ningún concepto de compatibilidad ambiental emitido por dicha entidad**. En virtud de lo anterior, y conforme a lo exigido expresamente por el Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto 327 de 2004, el proyecto no cumple con el requisito normativo necesario para autorizar el uso residencial propuesto. Por tanto, no puede considerarse que el uso aprobado en la licencia se ajuste plenamente a la normativa vigente mientras no se acredite dicho concepto de compatibilidad ambiental.

5.2 ALTURA APROBADA.

En el marco del trámite de la **Licencia de Urbanización no. 11001-5-20-0201 del 14 de febrero de 2020 y la modificación Licencia de Urbanización No**. **11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024**, se realizó la evaluación de las normas urbanísticas aplicables en materia de edificabilidad, incluida la altura permitida para el desarrollo del proyecto denominado **"El Chizo"**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 No. 85 K – 93, CL 25 G No. 85 H – 16 y AC 26 No. 86 – 21, en la localidad de Engativá.

Según lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004, el desarrollo urbanístico debe ajustarse a los rangos de edificabilidad definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 190 de 2004) y a las disposiciones específicas que regulan la forma urbana. El artículo 12 establece que los índices de edificabilidad, ocupación y altura se determinan con base en el área neta urbanizable, la localización del predio y el área de actividad asignada. En este caso, los predios se localizan en el Rango 1 de edificabilidad, en la zona denominada "Centralidad Fontibón – Aeropuerto – Engativá", con un índice de construcción máximo de 2.75 veces el Área Neta Urbanizable.

La relación entre edificabilidad y altura está regulada en el Artículo 29 – Normas Volumétricas del mismo decreto, el cual establece que:

> *"Las normas volumétricas de los desarrollos objeto del presente decreto estarán determinadas por el cumplimiento de los índices de edificabilidad y ocupación definidos por el POT, los retiros establecidos, y demás disposiciones contenidas en el presente decreto. La volumetría deberá garantizar condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación."*

Por tanto, la altura permitida no se define por número fijo de pisos, sino por el volumen construido resultante del aprovechamiento del índice de construcción dentro de los parámetros normativos, y en cumplimiento de las condiciones técnicas y urbanísticas del entorno.

Ahora bien, dado que los predios se localizan en la zona occidental de Bogotá, **dentro del área de influencia del Aeropuerto Internacional El Dorado**, también debe cumplirse lo dispuesto en el **Decreto 765 de 1999**, el cual reglamenta los polígonos de reglamentación definidos por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993. Según el **plano anexo 1** de dicho decreto, los predios objeto de análisis se ubican claramente dentro de dicha zona de influencia.

El **artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004** dispone que:

> *"(…) 1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto. (…)"*

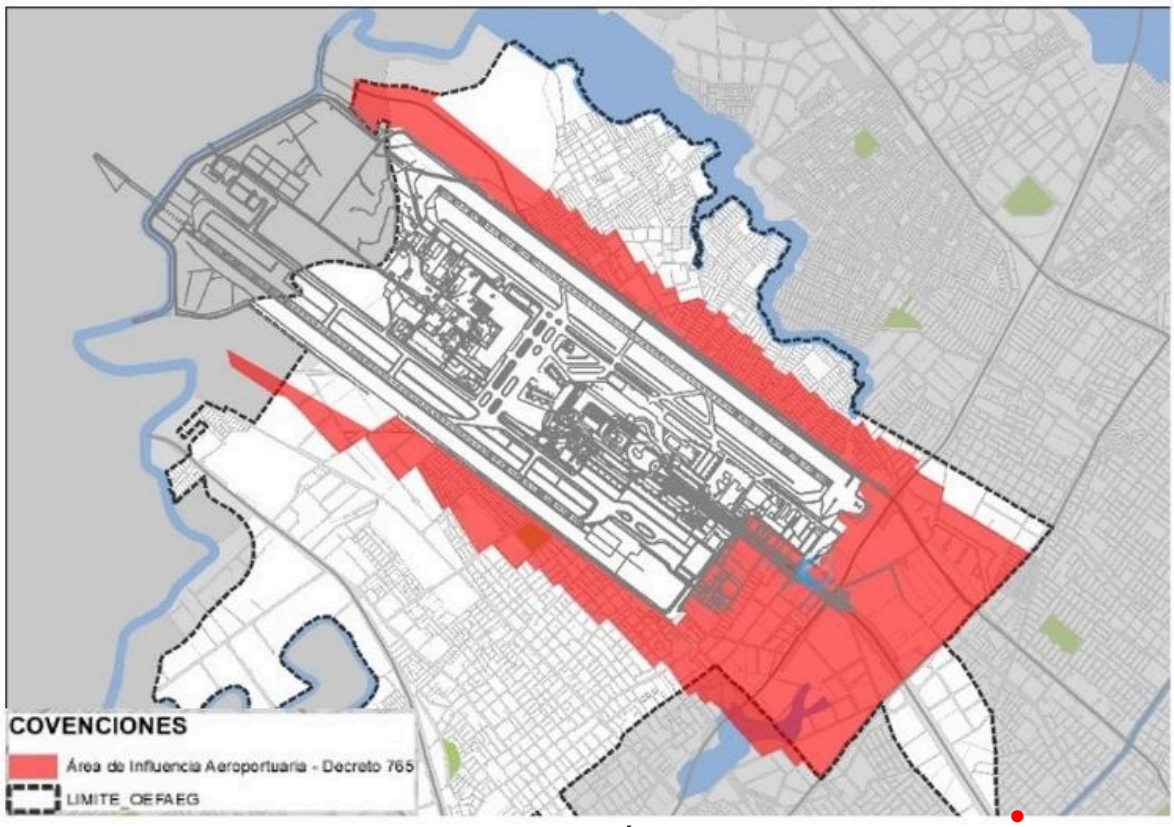


Imagen. PLANO ANEXO 1 DECRETO 765 DE 1999 – ÁREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO EL DORADO

En este contexto, se revisó el expediente técnico correspondiente a la licencia de urbanización y se encontró el concepto favorable emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, identificado con el radicado OFI 20214310177191 del 10 de diciembre de 2021, el cual autoriza una altura máxima de 31 metros sobre el nivel del terreno, para los predios objeto del proyecto "El Chizo".

En el caso del proyecto "El Chizo", objeto de la modificación de Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024, se verificó que los predios se encuentran efectivamente dentro del área de influencia aeroportuaria definida por el Decreto 765 de 1999, y que el expediente cuenta con el concepto favorable emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica

Civil mediante radicado OFI 20214310177191 del 10 de diciembre de 2021, el cual autoriza una altura máxima de 31 metros sobre el nivel del terreno.

En consecuencia, se concluye que la altura aprobada en la licencia sí se ajusta a la normativa urbanística vigente, al haberse acreditado el cumplimiento del requisito excepcional previsto para este tipo de zonas, mediante la obtención del respectivo concepto técnico aeronáutico.

6. ANALISIS JURÍDICO DEL CASO

Para iniciar es preciso informar que los predios objeto de las licencias de urbanización anteriormente mencionadas se encuentran ubicados en la localidad de Engativá, dentro de la zona occidental del Distrito Capital, en el área denominada por el Decreto Distrital 327 de 2004, por lo tanto esta zona está sometida a normas urbanísticas específicas en materia de edificabilidad, índice de ocupación y volumetría, , conforme a los parámetros del POT adoptado mediante el Decreto Distrital 190 de 2004.

Asimismo, se evidencia que los predios se localizan dentro del área de influencia del **Aeropuerto Internacional El Dorado**, definida normativamente mediante el **Decreto 765 de 1999**, el cual establece los polígonos de restricción y control de alturas para proteger el cono de aproximación y demás servidumbres aeronáuticas del aeropuerto.

Es dable recordar que el Cuadro anexo No 02 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece la obligatoriedad para este tipo de área de actividad el concepto favorable del DAMA – ahora Secretaria Distrital de Ambiente:

Por otro lado, en Bogotá, el concepto de alturas de la Aeronáutica Civil es un requisito no formalizado pero fundamental para el proceso de licenciamiento urbano debido a la necesidad de garantizar la seguridad en la navegación aérea y el adecuado uso del espacio aéreo

En ese sentido, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC) es la autoridad encargada de regular y supervisar el uso del espacio aéreo en Colombia, lo que incluye la determinación de las alturas máximas permitidas para las construcciones en las inmediaciones de aeropuertos y aeródromos, en este sentido el Decreto Distrital de 190 de 1994, debe determinar que no se pueden levantar construcciones que representen un obstáculo para la navegación aérea, lo que es crucial para prevenir accidentes y garantizar la seguridad de las operaciones aéreas, esto también bajo las percepciones jurídicas de la jurisprudencia de la materia como la sentencia del Consejo de Estado 2003-0391 que indica:

> *"Ahora, respecto de la demolición de obstáculos que entorpecen la navegación aérea, se tiene que el artículo 14.3.4.4.5. del Reglamento Aeronáutico (hoy Resolución 1092 de 2007 (13 de marzo) señala que a) El propietario o responsable de la existencia de un obstáculo prohibido dentro del contorno de un aeródromo, debe removerlo o demolerlo dentro del plazo que le señale la AEROCIVIL, pues si no lo hace así puede hacerlo el explotador o propietario del aeródromo, sin que por este hecho se haga responsable de los daños o indemnizaciones que puedan surgir; siendo la remoción o demolición del obstáculo a cargo del propietario del mismo. (…) En este orden de ideas, se advierte que la Aeronáutica Civil,*

> *como autoridad aeronáutica, viola los derechos colectivos a la seguridad pública, al acceso a los servicios públicos y a su prestación eficiente y oportuna, pues no ha adoptado las medidas correctivas necesarias para remover los terceros pisos de las casas del barrio "Los Pinos", que obstaculizan el cono de aproximación a la pista de la cabecera 27 del aeropuerto "La Nubia", limitan su operatividad, y constituyen un riesgo para los habitantes del barrio y para los usuarios del servicio público de transporte aéreo, máxime si se tiene en cuenta que no se conoce la fecha cierta de entrada en operación del aeropuerto en Palestina, ni si el aeropuerto La Nubia dejará de funcionar entonces."*

La regulación de las alturas de las construcciones no solo busca proteger la seguridad de las aeronaves, sino también la de las comunidades que habitan en las cercanías de los aeropuertos, por lo cual, la construcción de edificaciones que excedan las alturas permitidas puede generar riesgos significativos, como la posibilidad de colisiones aéreas o la obstrucción de rutas de aproximación, lo que pone en peligro tanto a los pasajeros de las aeronaves como a los residentes locales.

De acuerdo con lo anterior, para los procesos de licencia expedidos mediante los actos administrativos 11001-5-20-0201 del 14 de febrero de 2020 y 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024 de las direcciones CL 25 G No. 85 H – 16, AC 26 No. 85 K – 93 y AC 26 No. 86 – 21 de acuerdo con su ubicación, estas **se encuentra dentro del cono de aproximación y zonas de restricción directa asociadas a la infraestructura aeroportuaria del Aeropuerto Internacional El Dorado**, el cual reglamenta aspectos del Plan de Ordenamiento Territorial en lo que se refiere a las zonas de restricción aeronáutica, y específicamente define las áreas sujetas a requerimientos técnicos por parte de la Aeronáutica Civil, al encontrarse dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal **UPZ No. 115 – Capellanía**, norma que establece los parámetros de uso del suelo, edificabilidad y condiciones urbanísticas para el tratamiento de desarrollo, bajo el cual fue tramitada la licencia correspondiente.

Cabe señalar que el uso residencial contemplado en el proyecto se encuentra **dentro de los usos permitidos para el sector normativo correspondiente**, de conformidad con la ficha normativa contenida en el citado Decreto 190 de 2004. Así mismo, la altura proyectada en el desarrollo urbanístico se ajusta a los límites establecidos en dicha norma y sus instrumentos reglamentarios.

Se concluye que **el predio objeto de licenciamiento se encuentra dentro de una zona con condiciones especiales sujetas a control aeronáutico**, por lo cual era obligatorio obtener concepto favorable de la Aeronáutica Civil antes del otorgamiento de la licencia. Asimismo, se insta a que se subsanen los requisitos técnicos pendientes a fin de garantizar el ajuste normativo del proyecto urbanístico dentro del marco legal aplicable.

De acuerdo con lo anterior en los expedientes de licencias se evidencia el concepto técnico favorable emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil mediante radicado OFI 20214310177191 del 10 de diciembre de 2021, el cual autoriza una altura máxima de 31 metros sobre el nivel del terreno, en este caso se cumple con dicho concepto.

Sin embargo, dentro del expediente, **NO SE EVIDENCIA** la autorización por parte de la Secretaria Distrital de Ambiente, más sin embargo sí obra en el expediente de acuerdo con lo preceptuado en el Anexo No. 02 del Decreto Distrital 327 de 2004, por lo tanto, se encuentra como **NO AJUSTADO**.

7. CONCLUSIONES

En vista de lo expuesto, se concluye que los predios objeto de análisis, identificados con nomenclaturas urbanas CL 25 G No. 85 H – 16, AC 26 No. 85 K – 93 y AC 26 No. 86 – 21, ubicados en la localidad de Engativá, se encuentran localizados en un Área de Actividad de Comercio y Servicios, dentro de una Zona de Servicios Empresariales e Industriales, y sujetos al tratamiento de desarrollo, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004.

La Licencia de Urbanización No. 11001-5-20-0201 del 14 de febrero de 2020, fue expedida por el Curador Urbano No. 5 de Bogotá el Ing. Mariano Pinilla Poveda, y posteriormente fue objeto de una **modificación mediante la Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0722 del 3 de mayo de 2024**, otorgada por la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá la Arq. Ana María Cadena Tobón.

En esta modificación se aprobó el uso residencial, sin que conste en el expediente técnico el concepto favorable de compatibilidad ambiental emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente, el cual es obligatorio según el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, al encontrarse los predios en una Zona de Servicios Empresariales e Industriales. En consecuencia, el uso residencial aprobado **NO SE AJUSTA** a la normativa urbanística vigente.

En cuanto a la altura aprobada dentro del acto administrativo objeto de estudio, si bien el índice de edificabilidad se encuentra dentro de los parámetros permitidos en el Rango 1 del área "Centralidad Fontibón – Aeropuerto – Engativá", y el proyecto se localiza en la zona de influencia del Aeropuerto Internacional El Dorado (según el Decreto Distrital 327 de 2004), sí obra en el expediente el concepto técnico favorable emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil mediante radicado OFI 20214310177191 del 10 de diciembre de 2021, el cual autoriza una altura máxima de 31 metros sobre el nivel del terreno. En consecuencia, la altura autorizada en la licencia **SE AJUSTA** a la normativa urbanística aplicable en esta materia.

Así las cosas, se concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá en la expedición de la Licencia No. 11001-1-23-1325, **NO SE AJUSTAN** plenamente a las normas urbanísticas vigentes, debido a la falta del concepto obligatorio de compatibilidad ambiental que condiciona el uso residencial aprobado. No obstante, en lo relacionado con la altura permitida, sí se evidencia cumplimiento normativo, al encontrarse vigente el concepto técnico emitido por la autoridad aeronáutica en el marco de la licencia anterior.

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 Nacional 1077 de 2015.

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Aeronáutica Civil**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación** como tercero interesado, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Engativá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes.

4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro,** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

5. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

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

7. **Cerrar el Caso 2438.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS.

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

3.2 CASO 2440.

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Aeronáutica Civil
RADICADO INTERNO.	1-2024-25541 del 08 de julio de 2024
CURADOR.	Arq. Ana María Cadena Tobón - Ex Curadora Urbana No. 3 Y Actual Curadora Urbana No. 1.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Urbanización en Modalidad de Desarrollo. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente.
EXPEDIENTES.	11001-3-22-0741 del 08 de julio de 2022 11001-1-23-1448 del 28 de diciembre de 2023

ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-3-23-0022 del 03 de enero de 2023, ejecutoria del 31 de enero de 2023. 11001-1-24-0724 del 06 de mayo de 2024, ejecutoria del 05 de junio de 2024.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Transversal 95 No. 24C - 35.
CHIP:	AAA0232CSWW
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 327 de 2004.
UPZ.	No.115 Capellanía (Sin reglamentar).

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió solicitud mediante radicado No 1-2024-25541 del 12 de agosto de 2024, solicitando la verificación de los actos administrativos que fueron otorgados de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud, para el predio ubicado en la Transversal 95 No. 24C - 35, en los siguientes términos:

> *"(...) Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria (...)"*

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura de los casos 2438, 2439, 2440, 2441, 2442 y 2443.

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2440**, con el fin de verificar que los actos administrativos, Licencia de Urbanismo No. 11001-3-23-0022 del 03 de enero de 2023 y 11001-1-24-0724 del 06 de mayo de 2024, se encuentran o no ajustados a las normas urbanísticas aplicables al momento de su solicitud.

3. HECHOS.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARRLLO No. 11001-3-23-0022 DEL 03 DE ENERO DE 2023

- **El día 02 de febrero de 2009,** la Aeronáutica Civil emite concepto de altura No. 4400-IA-2009003029, del predio ubicado en la Transversal # 24-91 y/o Transversal 95 # 24C – 35, aprobando una altura de 20 M.

- **El día 16 de mayo de 2017,** la empresa Codensa, emite certificado de disponibilidad del servicio de energía eléctrica No 00168809 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 26 de mayo de 2017,** la empresa Gas Natural Fenosa, emite certificado de viabilidad de redes para la prestación del servicio de gas natural No. 10150224-321-2017, del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 24 de agosto de 2017,** la Secretaría Distrital de Planeación emite los oficios Nos. 2017EE39647 y 2017EE39648, donde informa que se procede a la incorporación del plano topográfico del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C – 35, con CHIP AAA0232CSWW.

- **El día 19 de diciembre de 2017,** la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, emite certificado de disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado No. S-2017-256843 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 21 de agosto de 2018,** la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, emite certificado de condiciones técnicas para entrega anticipada Decreto Distrital 545 de 2016.

- **El día 20 de octubre de 2021,** la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, emite certificado de disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado No 3210001-S-2021-319973 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 08 de julio de 2022,** se radicó ante la Curaduría Urbana No 3 solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo.

- **El día 25 de agosto de 2022**, la Curaduría Urbana No. 3 emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita correcciones de orden arquitectónico, estructurales, jurídicas y cartográficas.

- **El día 14 de septiembre de 2022**, se presenta la comunicación a vecinos colindantes para el predio ubicado en la Transversal 95 # 24C – 35 donde se comunica que las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas. de edificabilidad o Estructurales referentes a la solicitud.

- **El día 14 de septiembre de 2022**, el interesado solicitó prórroga del término de quince días (15) para dar alcance al acta de observaciones y curador urbano mediante el oficio aprobó la solicitud de prórroga, disponiendo como fecha final el día 28 de octubre de 2022.

- **El día 11 de octubre de 2022,** la empresa Vanti, emite certificado de viabilidad de redes para la prestación del servicio de gas natural No CD-005185-2022 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 06 de octubre de 2022,** la empresa Enel, emite certificado de disponibilidad inmediata y total de servicio de energía eléctrica No 311366357 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 03 de enero de 2023**, la Curaduría Urbana No. 3 emite Acto Administrativo de Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo No. 11001-3-23-0022 con fecha ejecutoria 31 de enero de 2023.

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE No. 11001-1-24-0724 DEL 06 DE MAYO DE 2024.

- **El día 02 de febrero de 2009,** la Aeronáutica Civil emite concepto de altura No. 4400-IA-2009003029 del predio ubicado en la Transversal # 24-91 y/o Transversal 95 # 24C – 35, aprobando una altura de 20 M.

- **El día 20 de octubre de 2021,** la empresa Acueducto, emite certificado de disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado No 3210001-S-2021-319973 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 06 de octubre de 2022,** la empresa Enel, emite certificado de disponibilidad inmediata y total de servicio de energía eléctrica No 311366357 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 11 de octubre de 2022,** la empresa Vanti, emite certificado de viabilidad de redes para la prestación del servicio de gas natural No CD-005185-2022 del predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35.

- **El día 22 de noviembre de 2023,** la Secretaría de Ambiente emite concepto No 2023EE274882, en el cual informa las determinantes ambientales para el uso de vivienda en suelo restringido del predio “Coca-Cola”, ubicado en la Transversal 95 # 24C – 35.

- **El día 28 de diciembre de 2023,** se radicó ante la Curaduría Urbana No 1 solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización vigente.

- **El día 15 de febrero de 2024**, la Curaduría Urbana No. 1 emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita correcciones de orden arquitectónico, estructurales, jurídicas y cartográficas.

- **El día 16 de febrero de 2024**, se presenta la comunicación a vecinos colindantes para el predio ubicado en la Transversal 95 # 24C – 35 donde se comunica que las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas. de edificabilidad o Estructurales referentes a la solicitud.

- **El día 19 de marzo de 2024**, el interesado solcito prórroga del término de quince días (15) para dar alcance al acta de observaciones y en la misma calenda el curador urbano mediante el oficio aprobó la solicitud de prórroga, disponiendo como fecha final el día 23 de abril de 2024.

- **El día 06 de mayo de 2024**, la Curaduría Urbana No. 1 emite Acto Administrativo de Modificación de Licencia de Urbanización vigente No. 11001-1-24-0724 con fecha ejecutoria 05 de junio de 2024.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Transversal 95 # 24C - 35
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Urbanización No. 11001-3-23-0022 del 03 de enero de 2023, ejecutoriada el 31 de enero de 2023 y de la Modificación de Licencia de Urbanización vigente No 11001-1-24-0724 del 06 de mayo de 2024, ejecutoriada el 05 de junio de 2024, estaban vigentes las normas contenidas en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y Decreto Distrital 327 de 2004 "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*

4.3 ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- UPZ: 115 Capellanía (sin reglamentar).
- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de actividad: Comercio y Servicios

- Zona: Servicios Empresariales e industriales
- Usos:
  -Uso principal: Industria.
  -Uso complementario: Dotacional.
  -Uso complementario: Comercio.
  -Uso complementario: Servicios personales.
  -Uso restringido (permitido): Vivienda (se permitirá como uso único o planteado con otros usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto de la Secretaría de Ambiente).

Nota: en un apartado más adelante de este documento se realiza la explicación bajo que normativa nos estamos basando.

5.1 HALLAZGOS DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARRLLO No. 11001-3-23-0022 DEL 03 DE ENERO DE 2023.

5.1.1 Aplicación del Decreto Distrital 190 de 2004.

El Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, realizó la verificación, si al Acto Administrativo mencionado le aplicaba al momento de su solicitud el Decreto Distrital 190 de 2004 o el Decreto Distrital 555 de 2021.

La solicitud de la Licencia de Urbanización fue radicada en legal y debida forma el 8 de julio de 2022, fecha en la cual ya se encontraba vigente la medida cautelar que suspendía los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021. Cabe señalar que dicho decreto retomó su vigencia después del 31 de agosto de 2022.

Por consiguiente, la norma que le aplica al Acto Administrativo No 11001-3-23-0022 corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004.

5.1.2 Uso Aprobado.

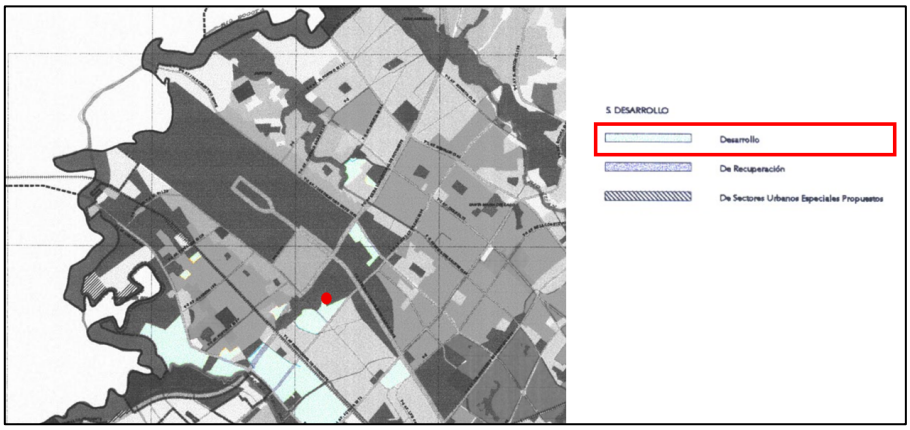
El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define lo siguiente:

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

También es pertinente mencionar que dentro del numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.4 se menciona:

> *"(...) 1. Desarrollo: Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.* ***Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo*** *(...)".*

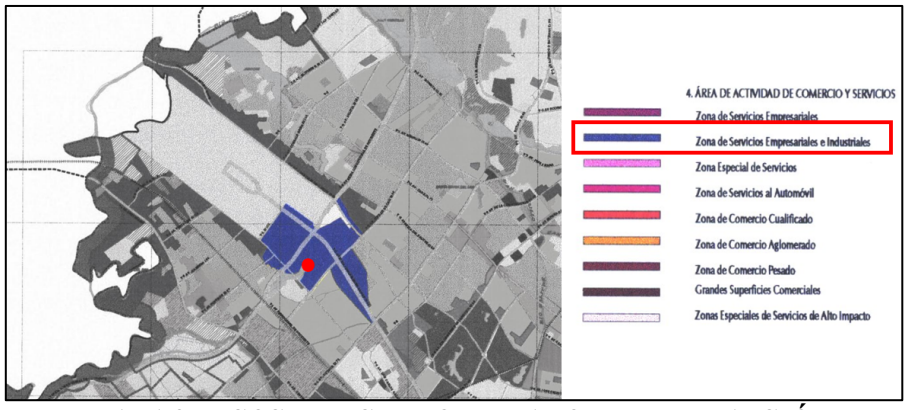
Al igual se puede evidenciar dentro del mapa No 27 – Tratamientos que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), que el predio objeto del acto administrativo No 11001-3-23-0022 forman parte del tratamiento de Desarrollo.



MAPA 27 – TRATAMIENTOS – DECRETO 190 DEL 2004

Ahora bien, el predio objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraba localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No 115 denominada "Capellanía", la cual a la fecha se encontraba sin reglamentar.

Así las cosas, y en concordancia con el Mapa 25 usos del suelo urbano y de expansión, que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio objeto de estudio, se encuentra en **Área de Actividad de Comercio y Servicios y en Zona de Servicios Empresariales e industriales**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



MAPA 25 USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

De acuerdo con lo anterior, es pertinente mencionar que el Decreto Distrital 327 de 2004 en su Artículo 32, USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, establece lo siguiente:

> *"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes* ***AL ÁREA DE ACTIVIDAD Y A LAS ZONAS ASIGNADAS*** *por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, O* ***en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las***

disposiciones generales contempladas en el decreto distrital 190 de 2004 y las consignadas en el CUADRO ANEXO N° 2 del presente decreto" *(mayúsculas y sublineas fuera de texto)*

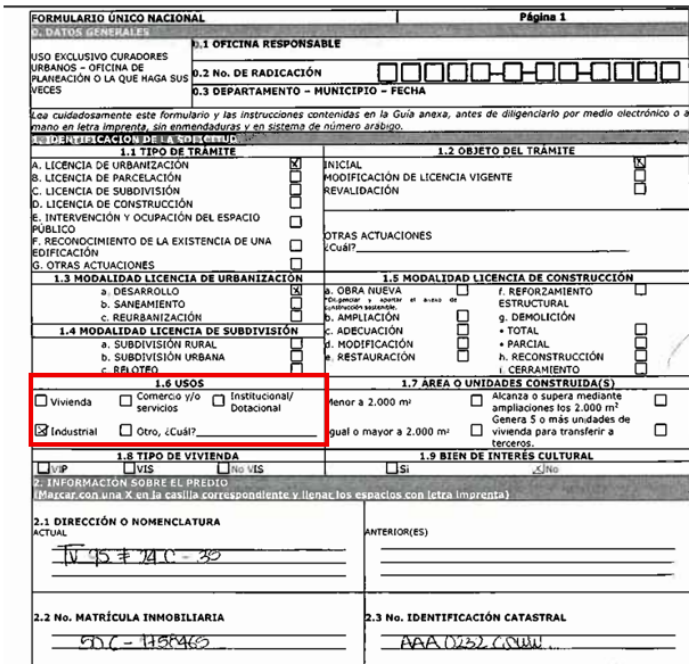
En ese sentido el Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

b) En los predios que se ubiquen en áreas urbanas integrales, se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.	Industria. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: La industria, los equipamientos, servicios urbanos básicos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento La industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA art. 352 del Decreto 190 de 2004. Los servicios urbanas básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Vivienda	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.
			Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Comercio de escala metropolitana y urbana. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- 0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa especifica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Funcionamiento Los servicios urbanos básicos, comercio y estaciones de servicio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs. Los servicios de alto impacto podrán hacer parte del comercio urbano o metropolitano. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CUADRO ANEXO 2 (CUADRO DE USOS) DEL DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004

En este contexto al realizar la verificación del formulario de solicitud de Licencia se evidencia que el uso solicitado corresponde a Industria, como se verifica y expone a continuación:



FORMULARIO ÚNICO NACIONAL — Página 1

0. DATOS GENERALES

USO EXCLUSIVO CURADORES URBANOS – OFICINA DE PLANEACIÓN O LA QUE HAGA SUS VECES

0.1 OFICINA RESPONSABLE

0.2 No. DE RADICACIÓN

0.3 DEPARTAMENTO – MUNICIPIO – FECHA

Lea cuidadosamente este formulario y las instrucciones contenidas en la Guía anexa, antes de diligenciarlo por medio electrónico o a mano en letra imprenta, sin enmendaduras y en sistema de número arábigo.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

1.1 TIPO DE TRAMITE

A. LICENCIA DE URBANIZACIÓN [X]
B. LICENCIA DE PARCELACIÓN [ ]
C. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN [ ]
D. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN [ ]
E. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO [ ]
F. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN [ ]
G. OTRAS ACTUACIONES [ ]

1.2 OBJETO DEL TRÁMITE

INICIAL [X]
MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE [ ]
REVALIDACIÓN [ ]

OTRAS ACTUACIONES ¿Cuál? _____

1.3 MODALIDAD LICENCIA DE URBANIZACIÓN

a. DESARROLLO [X]
b. SANEAMIENTO [ ]
c. REURBANIZACIÓN [ ]

1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

a. SUBDIVISIÓN RURAL [ ]
b. SUBDIVISIÓN URBANA [ ]
c. RELOTEO [ ]

1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

a. OBRA NUEVA [ ]
b. AMPLIACIÓN [ ]
c. ADECUACIÓN [ ]
d. MODIFICACIÓN [ ]
e. RESTAURACIÓN [ ]
f. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL [ ]
g. DEMOLICIÓN
• TOTAL [ ]
• PARCIAL [ ]
h. RECONSTRUCCIÓN [ ]
i. CERRAMIENTO [ ]

1.6 USOS

[ ] Vivienda [ ] Comercio y/o servicios [ ] Institucional/ Dotacional
[X] Industrial [ ] Otro, ¿Cuál? _____

1.7 ÁREA O UNIDADES CONSTRUIDA(S)

Menor a 2.000 m² [ ]
Igual o mayor a 2.000 m² [ ]
Alcanza o supera mediante ampliaciones los 2.000 m² [ ]
Genera 5 o más unidades de vivienda para transferir a terceros. [ ]

1.8 TIPO DE VIVIENDA

[ ] VIP [ ] VIS [ ] No VIS

1.9 BIEN DE INTERÉS CULTURAL

[ ] Si [X] No

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO

(Marcar con una X en la casilla correspondiente y llenar los espacios con letra imprenta)

2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA

ACTUAL: TV 95 # 74 C - 39

ANTERIOR(ES):

2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C - 1159465

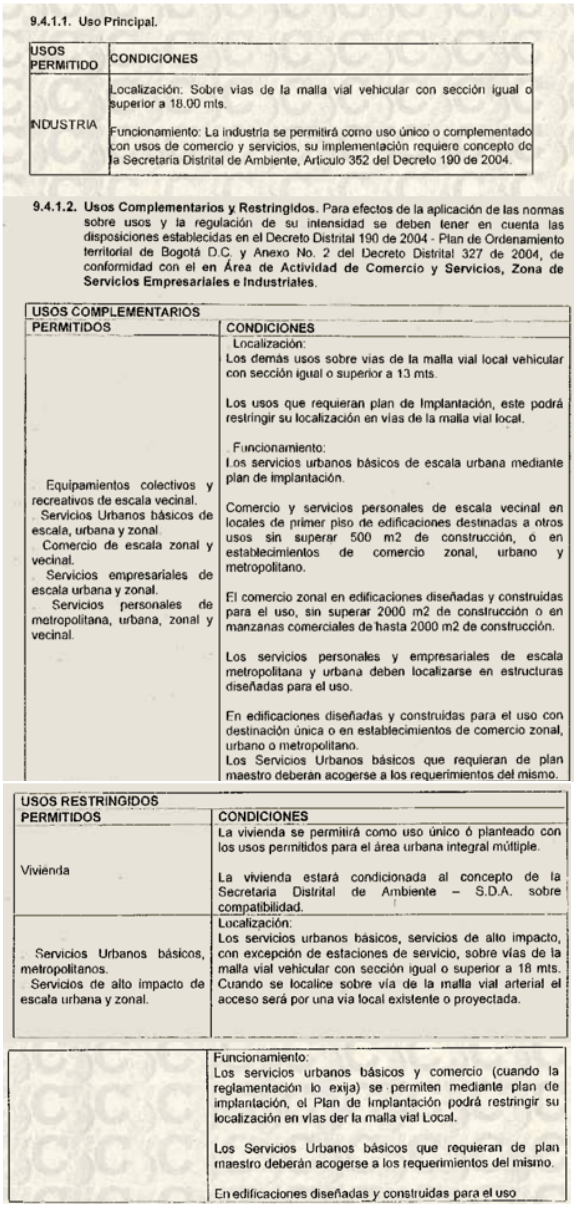
2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: AAA0252CSWU

FORMULARIO DE SOLICITUD DE LICENCIA – EXP. No 11001-3-22-0741

Lo cual también se observa en el considerando del Acto Administrativo No. 11001-3-23-0022:

> *"(...) Que el proyecto urbanístico denominado GREEN CORP, objeto de la presente aprobación* ***será destinado a Uso Industrial y/o Dotacional****, en consecuencia, NO está obligado a la provisión de suelo de Vivienda de Interés Prioritario VIP, de conformidad con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 221 de fecha 1 de octubre de 2020 (...)" (Negrita fuera del texto original).*

Sin embargo, al revisar el apartado de usos del suelo aprobados en el Resuelve de la Licencia, se evidencia que dicho uso no está definido expresamente. En su lugar, únicamente se mencionan los usos permitidos para el predio, según lo establecido en el Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004.



9.4.1.1. Uso Principal.

USOS PERMITIDO	CONDICIONES
INDUSTRIA	Localización: Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18.00 mts. Funcionamiento: La industria se permitirá como uso único o complementado con usos de comercio y servicios, su implementación requiere concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente, Artículo 352 del Decreto 190 de 2004.

9.4.1.2. **Usos Complementarios y Restringidos.** Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo No. 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el **en Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Servicios Empresariales e Industriales.**

USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS	CONDICIONES
Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala urbana y zonal. Servicios personales de metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de Implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento: Los servicios urbanos básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

USOS RESTRINGIDOS PERMITIDOS	CONDICIONES
Vivienda	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente – S.D.A. sobre compatibilidad.
Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.
	Funcionamiento: Los servicios urbanos básicos y comercio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación, el Plan de Implantación podrá restringir su localización en vías der la malla vial Local. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso

Apartado USO APROBADO – Licencia de Urbanización No 11001-3-23-0022

De acuerdo con esto es importante señalar lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual en su Artículo 2.2.6.1.1.4 define el concepto de licencia de urbanización, su aplicación y su contenido:

> *"(...)* ***ARTICULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización.*** *Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.*

> *Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.*
>
> ***Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización.*** *Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento (...)". (negrita y sublineas fuera de texto)*

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0022, mediante el cual se otorga una Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35, NO CUMPLE con la normativa legal vigente al momento de su expedición, ya que en el apartado del "Resuelve" no se concreta el marco normativo aplicable a los usos del suelo permitidos dentro del predio.

5.1.3 Uso Restringido - Permitido.

El Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá considera pertinente aclarar la definición del término uso restringido, el cual dentro del numeral 3 del Artículo 338 del Decreto Distrital 190 de 2004 se define como:

> *"(...) 3. Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal,* ***pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse****. Su posible implantación se define según lo dispuesto en el Artículo 324 "Procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos" y en el Cuadro Anexo N° 2 "Clasificación de usos del suelo" (...)" (negrita y sublineas fuera de texto).*

Es decir que, para poder autorizar un uso restringido – permitido se debe cumplir con todas las condiciones normativas que estipulo el Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004.

Teniendo en cuenta lo anterior y que el predio objeto de estudio se encuentra dentro de un **Área de Actividad de Comercio y Servicios y en Zona de Servicios Empresariales e industriales** dentro del Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004 se estipula lo siguiente:

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.	Industria. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: La industria, los equipamientos, servicios urbanos básicos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento La industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA art. 352 del Decreto 190 de 2004. Los servicios urbanas básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Vivienda	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.
			Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Comercio de escala metropolitana y urbana. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- 0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Funcionamiento Los servicios urbanos básicos, comercio y estaciones de servicio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs. Los servicios de alto impacto podrán hacer parte del comercio urbano o metropolitano. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CUADRO ANEXO 2 (CUADRO DE USOS) DEL DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004

Es decir que para el predio objeto de estudio, **EL USO DE VIVIENDA ES UN USO RESTRINGIDO, EL CUAL ES PERMITIDO CUMPLIENDO LAS SIGUIENTES CONDICIONES:**

> ***"La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.***
>
> ***Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con usos industrial de acuerdo con las condiciones ambientales que determine el DAMA"***

En este sentido, al verificar el expediente correspondiente a la Licencia de Urbanización No. 11001-3-23-0022, se evidencia la ausencia del concepto sobre las determinantes ambientales expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente. Por lo tanto, se concluye que el uso restringido–permitido no puede desarrollarse en el predio, dado que no se cumplieron las condiciones normativas exigidas para tal fin.

5.2 MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-1-24-0724 DEL 06 DE MAYO DE 2024.

La modificación de la Licencia inicial consta de autorizar el uso de vivienda para el predio ubicado en el Transversal 95 # 24C – 35, Localidad de Fontibón; tal como se evidencia dentro del considerando del Acto Administrativo No. 11001-1-24-0724.

CONSIDERANDO

Que la sociedad INTERMEDIACION CREDITICIA S.A.S, con NIT. 830.089.114-5, representada legalmente por el señor HANS JOACHIM WALDMANN GAMBOA identificado con cédula de ciudadanía No.79.910.469, propietaria del predio ubicado en la TV 95 24C 35 de la localidad de Fontibón, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.50C-1758465 solicitó mediante radicación No. 11001-1-23-1448 del 28 de diciembre de 2023, la aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente para el Desarrollo denominado Urbanización ***"GREEN CORP"*** en cuanto a autorizar el uso Residencial.

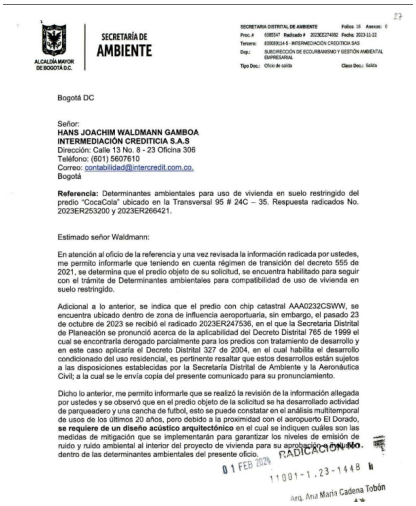
CONSIDERANDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-1-24-0724

5.2.1 Uso Aprobado

Teniendo en cuenta lo mencionado en el numeral 5.1.3 de este documento, de acuerdo al Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004, el uso de vivienda es Restringido – Permitido siempre y cuando:

> ***"(…) La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.***
>
> ***Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con usos industrial de acuerdo con las condiciones ambientales que determine el DAMA (…)"***

Así las cosas, la Secretaría Distrital de Ambiente, entidad encargada de las funciones ambientales previamente ejercidas por el DAMA, emitió un concepto favorable para el desarrollo de vivienda en el predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35. Este concepto está respaldado por el radicado 2023EE274882, fechado el 22 de noviembre de 2023.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE AMBIENTE

SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE Folios: 18 Anexos: 0
Proc. # 0385347 Radicado # 2023EE274882 Fecha: 2023-11-22
Tercero: 830059124-5 - INTERMEDIACIÓN CREDITICIA SAS
Dep.: SUBDIRECCIÓN DE ECOURBANISMO Y GESTIÓN AMBIENTAL EMPRESARIAL
Tipo Doc.: Oficio de salida Clase Doc.: Salida

Bogotá DC

Señor:
HANS JOACHIM WALDMANN GAMBOA
INTERMEDIACIÓN CREDITICIA S.A.S
Dirección: Calle 13 No. 8 - 23 Oficina 306
Teléfono: (601) 5607610
Correo: contabilidad@intercredit.com.co.
Bogotá

Referencia: Determinantes ambientales para uso de vivienda en suelo restringido del predio "CocaCola" ubicado en la Transversal 95 # 24C – 35. Respuesta radicados No. 2023ER253200 y 2023ER266421.

Estimado señor Waldmann:

En atención al oficio de la referencia y una vez revisada la información radicada por ustedes, me permito informarle que teniendo en cuenta régimen de transición del decreto 555 de 2021, se determina que el predio objeto de su solicitud, se encuentra habilitado para seguir con el trámite de Determinantes ambientales para compatibilidad de uso de vivienda en suelo restringido.

Adicional a lo anterior, se indica que el predio con chip catastral AAA0232CSWW, se encuentra ubicado dentro de zona de influencia aeroportuaria, sin embargo, el pasado 23 de octubre de 2023 se recibió el radicado 2023ER247536, en el que la Secretaría Distrital de Planeación se pronunció acerca de la aplicabilidad del Decreto Distrital 765 de 1999 el cual se encontraría derogado parcialmente para los predios con tratamiento de desarrollo y en este caso aplicaría el Decreto Distrital 327 de 2004, en el cual habilita el desarrollo condicionado del uso residencial, es pertinente resaltar que estos desarrollos están sujetos a las disposiciones establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Aeronáutica Civil; a la cual se le envía copia del presente comunicado para su pronunciamiento.

Dicho lo anterior, me permito informarle que se realizó la revisión de la información allegada por ustedes y se observó que en el predio objeto de la solicitud se ha desarrollado actividad de parqueadero y una cancha de futbol, esto se puede constatar en el análisis multitemporal de usos de los últimos 20 años, pero debido a la proximidad con el aeropuerto El Dorado, **se requiere de un diseño acústico arquitectónico** en el cual se indiquen cuáles son las medidas de mitigación que se implementarán para garantizar los niveles de emisión de ruido y ruido ambiental al interior del proyecto de vivienda para su aprobación, en no. dentro de las determinantes ambientales del presente oficio.

RADICACIÓN
01 FEB 2024
11001-1-23-1448

Arq. Ana María Cadena Tobón

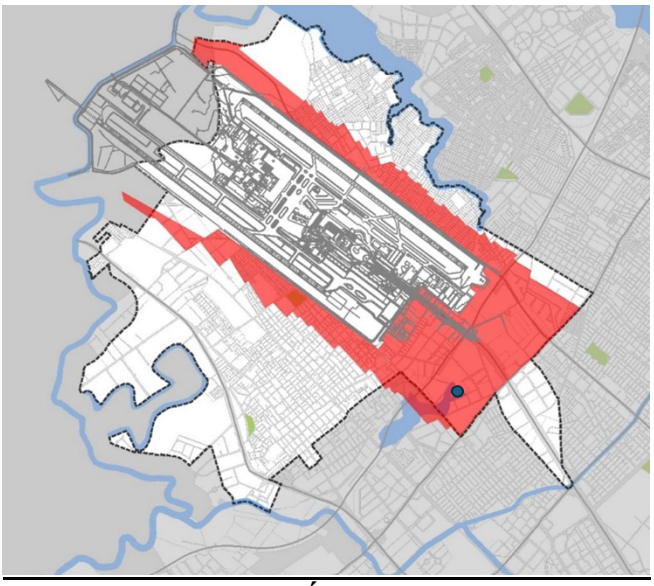
CONCEPTO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE AMBIENTE No 2023EE274882

El mencionado concepto comprende un estudio en el cual se establecen las determinantes ambientales, así como las acciones de mitigación propuestas por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial. Así mismo, se insta a la implementación de medidas específicas dentro del proyecto de construcción para asegurar la compatibilidad ambiental del predio con su uso residencial.

En conclusión, respecto al uso del predio objeto de estudio, a pesar de estar ubicado en un Área de Actividad Comercio y Servicios dentro de una Zona de Servicios Empresariales e Industriales, se establece que el uso residencial es **restringido**. No obstante, dicho uso puede ser autorizado siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y lo requerido por el Parágrafo 1 del Articulo 34 del Decreto Distrital 327 de 2004.

5.3 ALTURA APROBADA EN LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS No. 11001-3-23-0022 DEL 03 DE ENERO DE 2023 Y EL No. 11001-1-24-0724 DEL 06 DE MAYO DE 2024.

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35, de acuerdo con el plano anexo 1 del Decreto Distrital 765 de 1999 "*Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos Distritales 735, 736 y 737 de 1993".* Se puede evidenciar que estos se encuentran en **zona de influencia del Aeropuerto El Dorado.**



PLANO ANEXO 1 DECRETO 765 DE 1999 – ÁREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO EL DORADO

De acuerdo con lo anterior la altura alcanzada en estos predios está sujeta a concepto emitido por la Aeronáutica Civil. Es por esta razón que, mediante el radicado No. 4400-IA-2009003029 del 02 de febrero de 2009, la Aeronáutica Civil aprueba una altura máxima de 20.00 metros, la cual incluye tanques para agua, antenas de televisión, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

APROBACIÓN:	4400-IA-					
FECHA:	FEBRERO 02 de 2009					
CONSTRUCCIÓN						
NOMBRE DEL SITIO	DIRECCIÓN	CIUDAD	COORDENADAS GEOGRÁFICAS GWS84		COTA (m.s.n.m.)	ALTURA TOTAL APROBADA
			LATITUD (N)	LONGITUD (W)		
CONSTRUCCION BODEGAS SERVICIOS	TRANSVERSAL 95 # 24-91 y/o TRANSV. 95 Nº 24C-35	BOGOTA D.C.	04°40'40.93''	74°07'32.64''	2.546	20 METROS
			COORDENADAS PLANAS	X:1009.049,5 Y: 994.649,4		

CONCEPTO DE ALTURA EMITIDO POR LA AERONAUTICA CIVIL

Este concepto es presentado tanto para el Acto Administrativo inicial No. 11001-3-23-0022 del 03 de enero de 2023 y su Modificación No. 11001-1-24-0724 del 06 de mayo de 2024.

De acuerdo con el numeral 1 del Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004:

"(...) 1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto (...)".

En ese sentido, los actos administrativos objeto de estudio *sí se ajustan* al requisito exigido por la norma, toda vez que cuentan con el concepto de aprobación de altura emitido por la Aeronáutica Civil, requisito necesario dado que el predio se encuentra dentro del radio de influencia del aeropuerto.

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PETICIÓN.

En lo que respecta a las peticiones con numero de radicado 3-2024-5739, en las cuales la Aeronáutica Civil solicita:

> *"Remitir ante la Secretaria Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria,(...)"*

De acuerdo con la solicitud, es pertinente dar alcance a la misma, recordando las funciones que ostenta la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, descritas en el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

> *"ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2 Funciones de las comisiones de veeduría. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:*
>
> *1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.*
> *2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.*
> *3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.*
> *4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.*
> *5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.*
> *6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.*
> *7. Dictarse su propio reglamento."*

En línea con lo anterior, se es preciso aclarar que acciones o medidas administrativas necesarias que se tomaron por la Secretaria Técnica, fue realizar la apertura del caso, para iniciar un proceso de estudio técnico y jurídico del proceso licenciatario en atención a la Aeronáutica Civil.

Una vez se obtengan las conclusiones y recomendaciones, la Comisión de veeduría de las Curadurías Urbanas en aplicación de las funciones descritas en el artículo 4 del Acuerdo 001 de 2019, procederá a remitir a las entidades competentes para que inicien de acuerdo a su propia consideración los trámites que consideren pertinentes, así mismo se recuerda que los INFORMES TÉCNICOS emitidos por la comisión de veeduría de las Curadurías Urbanas ostentan las calidades de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

> *"**Alcance de los conceptos.** Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."*

En consecuencia, estos no son vinculantes y responden a un concepto técnico y jurídico que se emite en virtud de la verificación de los procesos licenciatarios objeto de estudio.

En lo que respecta a la petición realizada por la Aeronáutica Civil, es pertinente indicar que el proceso licenciatario inicial de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, es emitida mediante el acto administrativo 11001-3-23-0022 de fecha 03 de enero de 2023 y radicado No. 11001-3-22-0741 del 08 de julio de 2022, que para la fecha se encontraba vigente el Decreto 190 de 2004 "*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* la cual establecía los lineamientos de ordenamiento territorial para la fecha de la solicitud y emisión del licenciamiento. Así, el proceso de licenciamiento anteriormente referenciado se solicitó en términos de tiempo cuando aún se encontraba en vigencia el Decreto Distrital 190 de 2004 POT (Anterior).

En consecuencia, la Modificación de Licencia de Urbanización, que se sustenta en el expediente 11001-3-23- 1448 de fecha 16 de abril de 2024, con número de licencia 11001-1-24-0724 de fecha 06 de mayo de 2024 y fecha de ejecutoria 05 de junio de 2024, se pudo solicitar siendo una modificación de la licencia 11001-3-23-0022 expedida el 03 de enero de 2023, bajo los parámetros jurídicos de la licencia inicial de acuerdo a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

> ***"PARÁGRAFO**. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma"*

Es necesario resaltar que, en la parte arquitectónica del presente informe técnico, fue abordadas las respuestas necesarias y congruentes a las peticiones que aplicaban a las funciones de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, sin embargo, con el fin de completar su respuesta, que de acuerdo con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, indica:

> *"(...) En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido. que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de*

Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. (...)" Subrayado fuera de texto original.

En consecuencia, el acto administrativo objeto de análisis que corresponde a una Modificación de Licencia de Urbanización vigente, se rige por la normativa aplicable al momento de la expedición de la Licencia de Urbanización inicial, como se informó anteriormente es el **Decreto Distrital 190 de 2004 (POT)** y es por ello, que no le son aplicables las disposiciones del Decreto 555 de 2021 en este caso.

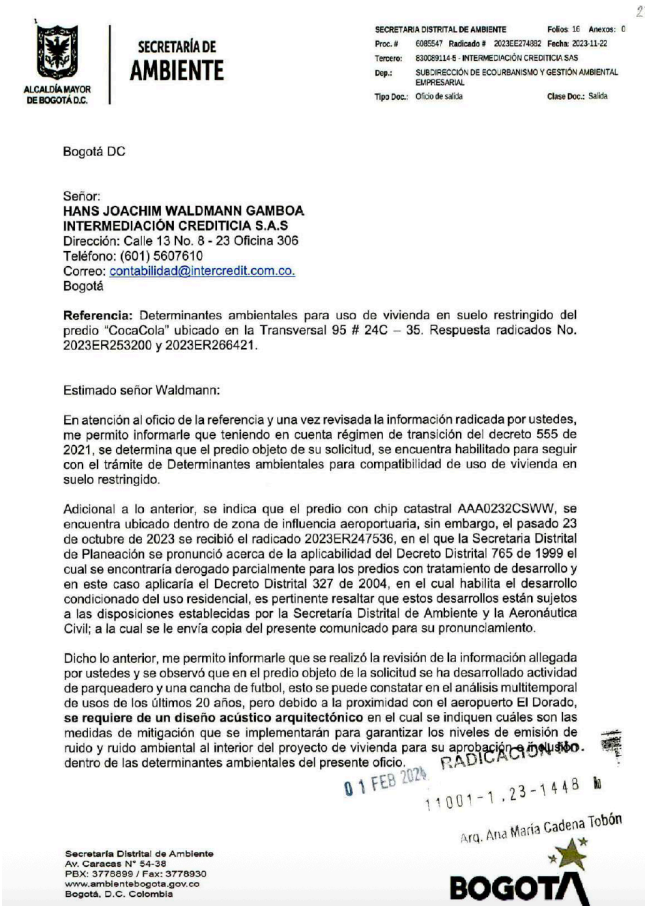
Es importante aclarar que la Licencia de Urbanización Inicial No. 11001-3-23-0022 del 03 de enero de 2023 radicada bajo el No. 11001-3-22-0741 del 08 de julio de 2022 ante la Curaduría Urbana No. 3 proponía un uso de Vivienda, sin embargo en el Acta de Observaciones la Curadora Urbana Ana María Cadena, fue enfática en que para aprobar este uso se debía aportar concepto a la Aeronáutica Civil, en el cual se determinara la altura máxima que podían alcanzar las edificaciones y concepto favorable sobre la compatibilidad del uso de vivienda, expedido por la Secretaria Distrital de Ambiente - SDA; consecuentemente los urbanizadores argumentaron a dichas observaciones que *"Para efectos del presente trámite de licencia urbanística en la modalidad de urbanización, para su expedición no se requerirá de los conceptos de compatibilidad de uso (expedido por la SDA) ni concepto de alturas expedido por la aeronáutica civil ya que la presente solicitud no se está proyectando áreas construidas arquitectónicas (torres y/o edificios); así la Licencia de Urbanización quedará condicionada al trámite respectivo en el efecto de la licencia de construcción, por lo tanto en el momento de objeto de licencia de construcción se aportarán los conceptos respectivos."*

Por lo anterior, el día 25 de octubre de 2024 los solicitantes de la Licencia de Urbanización (Constructora La Galias) radicaron nuevamente en el mismo expediente No. No. 11001-3-22-0741 Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia de Urbanización, sin embargo en este se dispuso como único uso "Industrial", con esta información se exhibieron las vallas amarillas, entre otros procedimientos. Consecuentemente, la Curaduría Urbana No. 3 expidió la Licencia de Urbanización No. 11001-3-23-0022 del 03 de enero de 2023 en la que se dispone lo siguiente:

*"Que el proyecto urbanístico denominado GREEN CORP, objeto de la presente aprobación será destinado a **Uso Industrial y/o Dotacional**, en consecuencia NO está obligado a la provisión de suelo de Vivienda de Interés Prioritario VIP, de conformidad con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 221 de fecha 1 de octubre de 2020" Negrilla y subrayado por fuera del texto)*

No obstante lo anterior, se radicó por parte de los titulares de la Licencia de Urbanización, solicitud de Modificación de Licencia vigente bajo el No. 11001-1-23-1448 del 16 de abril de 2024 en la que se destina el proyecto para uso de VIVIENDA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del **Decreto de 20044**, donde indica según el **Cuadro Anexo 2**, los usos permitidos para predios ubicados en tratamiento de desarrollo, señala que uno de los **USOS RESTRINGIDOS PERMITIDOS ES EL USO RESIDENCIAL**, siempre que la Secretaría de Ambiente emita las determinantes necesarias para su cumplimiento.

Es por lo anterior que para la Modificación de Licencia vigente con radicado No. 11001-23-1448 se aportó el siguiente concepto de determinantes Ambientales por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, cumpliendo con lo exigido para el uso de VIVIENDA en las Zonas de Servicios Empresariales e Industriales:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE AMBIENTE

SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE Folios: 16 Anexos: 0
Proc. # 6085547 Radicado # 2023EE274882 Fecha: 2023-11-22
Tercero: 830089114-5 - INTERMEDIACIÓN CREDITICIA SAS
Dep.: SUBDIRECCIÓN DE ECOURBANISMO Y GESTIÓN AMBIENTAL EMPRESARIAL
Tipo Doc.: Oficio de salida Clase Doc.: Salida

Bogotá DC

Señor:
HANS JOACHIM WALDMANN GAMBOA
INTERMEDIACIÓN CREDITICIA S.A.S
Dirección: Calle 13 No. 8 - 23 Oficina 306
Teléfono: (601) 5607610
Correo: contabilidad@intercredit.com.co.
Bogotá

Referencia: Determinantes ambientales para uso de vivienda en suelo restringido del predio "CocaCola" ubicado en la Transversal 95 # 24C – 35. Respuesta radicados No. 2023ER253200 y 2023ER266421.

Estimado señor Waldmann:

En atención al oficio de la referencia y una vez revisada la información radicada por ustedes, me permito informarle que teniendo en cuenta régimen de transición del decreto 555 de 2021, se determina que el predio objeto de su solicitud, se encuentra habilitado para seguir con el trámite de Determinantes ambientales para compatibilidad de uso de vivienda en suelo restringido.

Adicional a lo anterior, se indica que el predio con chip catastral AAA0232CSWW, se encuentra ubicado dentro de zona de influencia aeroportuaria, sin embargo, el pasado 23 de octubre de 2023 se recibió el radicado 2023ER247536, en el que la Secretaria Distrital de Planeación se pronunció acerca de la aplicabilidad del Decreto Distrital 765 de 1999 el cual se encontraría derogado parcialmente para los predios con tratamiento de desarrollo y en este caso aplicaría el Decreto Distrital 327 de 2004, en el cual habilita el desarrollo condicionado del uso residencial, es pertinente resaltar que estos desarrollos están sujetos a las disposiciones establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Aeronáutica Civil; a la cual se le envía copia del presente comunicado para su pronunciamiento.

Dicho lo anterior, me permito informarle que se realizó la revisión de la información allegada por ustedes y se observó que en el predio objeto de la solicitud se ha desarrollado actividad de parqueadero y una cancha de futbol, esto se puede constatar en el análisis multitemporal de usos de los últimos 20 años, pero debido a la proximidad con el aeropuerto El Dorado, **se requiere de un diseño acústico arquitectónico** en el cual se indiquen cuáles son las medidas de mitigación que se implementarán para garantizar los niveles de emisión de ruido y ruido ambiental al interior del proyecto de vivienda para su aprobación e inclusión dentro de las determinantes ambientales del presente oficio.

RADICACIÓN No.
01 FEB 2024
11001-1.23-1448

Arq. Ana María Cadena Tobón

Secretaría Distrital de Ambiente
Av. Caracas N° 54-38
PBX: 3778899 / Fax: 3778930
www.ambientebogota.gov.co
Bogotá, D.C. Colombia

BOGOTÁ

Modificación de Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0724: Concepto No. 2023EE274882, emitido el 22 de noviembre de 2023

En virtud de lo anterior, la **Altura aprobada por Aeronáutica Civil,** Conforme a lo establecido en el **oficio No. 4400-IA-2009003029 de fecha 27 de febrero de 2009**, emitido por la **Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil**, se conceptuó favorablemente el desarrollo de edificaciones en el predio "GREEN CORP" para una altura máxima de **20,0 metros**, **medida sobre la cota de terreno de 2.546,0 msnm**, incluyendo tanques, antenas, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, entre otros elementos constructivos.

Lo anterior cumple con lo previsto en el **Decreto Distrital 327 de 2004**, que condiciona la altura máxima en tratamientos de desarrollo a los conceptos de la Aeronáutica Civil cuando el predio se encuentra en zonas de influencia de aeropuertos.

Del mismo modo, Viabilidad del uso de vivienda – Uso restringido permitido, de acuerdo con el **Concepto Técnico Ambiental No. 2023EE274882**, emitido el **22 de noviembre de 2023** por la **Secretaría Distrital de Ambiente**, se establecieron las **determinantes ambientales** y se conceptuó de forma **favorable** la inclusión del **uso de vivienda** en el predio en mención, el cual se encuentra en una **Zona de Servicios Empresariales e Industriales**. Dicho uso es considerado **restringido-permitido**, en los términos del **Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004**, aplicable a predios sometidos al tratamiento de desarrollo en el marco del **Decreto Distrital 190 de 2004 – POT vigente al momento de la radicación de la solicitud de licencia**.

Por lo cual, conforme al marco normativo citado, el uso residencial puede autorizarse siempre y cuando se aporten los conceptos ambientales que avalen su compatibilidad, situación que fue cumplida por los titulares de la licencia al momento de solicitar la **Modificación de Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0724 del 6 de mayo de 2024**.

Es entonces que la Legalidad del trámite de licenciamiento urbanístico, fue otorgada en estricto cumplimiento del **Decreto Distrital 190 de 2004**, vigente al momento de la **radicación inicial del trámite el 8 de julio de 2022**, conforme al **principio de favorabilidad normativa** consagrado en el **parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015**, y en concordancia con las disposiciones aplicables a la **UPZ.**

Es importante recordar que **los usos del suelo no son definidos ni alterados por la curaduría ni por las entidades técnicas o ambientales**, sino que son **establecidos por el Concejo de Bogotá** mediante actos administrativos de carácter normativo, en este caso representado por el Decreto 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios. Por tanto, **no existe conflicto normativo** entre el uso otorgado y la normatividad vigente al momento del trámite.

En virtud de lo expuesto, esta Comisión de Veeduría concluye que **el proceso de licenciamiento urbanístico adelantado para el predio denominado "GREEN CORP" se encuentra ajustado a derecho**, tanto en lo relativo al **uso de vivienda como uso restringido–permitido con determinantes ambientales**, como en lo relativo a la **altura aprobada**, previamente avalada por la Aeronáutica Civil. En consecuencia, no se configura incompatibilidad normativa ni conflicto técnico entre la normatividad urbanística y las determinaciones técnicas de las autoridades sectoriales.

Con base en lo anterior, se concluye que tanto la Licencia de Urbanización como la Licencia de Construcción fueron expedidas en legal y debida forma, encontrándose **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente aplicable para este caso.

7. CONCLUSIONES

En vista de lo expuesto anteriormente, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0022, mediante el cual se otorga una Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el predio ubicado en la Transversal 95 # 24C - 35, **NO SE AJUSTA** con la normativa legal vigente al momento de su expedición, ya que en el apartado del "Resuelve" no se concreta el marco normativo aplicable a los usos del suelo permitidos dentro del predio, tal como lo indica el Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Asimismo, a pesar de que el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en una Área de Actividad de Comercio y Servicios dentro de una Zona de Servicios Empresariales e Industriales, el uso residencial es restringido. No obstante, dicho uso puede ser autorizado **siempre y cuando se cumplan con las condiciones y determinantes establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente.**

Así las cosas, al momento de verificar el expediente de la Modificación de Licencia de Urbanización No. 11001-1-24-0724 del 06 de mayo de 2024; se evidencia que la Secretaría Distrital de Ambiente emite determinantes ambientales para el predio objeto de estudio con el No

2023EE274882, fechado el 22 de noviembre de 2023. Tal como es requerido por el Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, por ende, **SE AJUSTA**, a la normativa vigente al momento de su expedición.

En cuanto a la altura aprobada dentro de los Actos Administrativos objeto de estudio es pertinente mencionar que se **AJUSTA** a la normativa vigente, ya que la Aeronáutica Civil emitió concepto de aprobación de altura con No. 4400-IA-2009003029 del 02 de febrero de 2009, en el cual aprueba 20.00 metros de altura.

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 **Aeronáutica Civil**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación** como tercero interesado, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Fontibón**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes.

4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro,** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, ejerza lo pertinente.

5. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

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

7. **Cerrar el caso 2440.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

3.3 CASO 2441

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Aeronáutica Civil
RADICADO INTERNO.	1-2024-25541 del 08 de julio de 2024
CURADOR.	Arq. Ruth Cubillos Salamanca - Ex Curadora Urbana No. 1.
TIPO DE TRÁMITE.	Modificación de Plano Urbanístico y Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización. Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización.
EXPEDIENTES.	11001-1-22-2286 del 25 de agosto de 2022 11001-1-22-2288 del 25 de agosto de 2022
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-1-23-0694 del 03 de febrero de 2023, ejecutoria del 09 de febrero de 2023. 11001-1-23-0785 del 07 de febrero de 2023, ejecutoria del 16 de febrero de 2023.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Diagonal 25G No. 94 – 55 / Calle 25D No. 94 – 51.
CHIP:	AAA0078JWNN / AAA0078JWOE
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 327 de 2004.
UPZ.	No.115 Capellanía (Sin reglamentar).

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió solicitud mediante radicado No 1-2024-25541 del 12 de agosto de 2024, solicitando la verificación de los actos administrativos que fueron otorgados de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud, para los predios ubicados en la Diagonal 25G No. 94 – 55 y Calle 25D No. 94 – 51, en los siguientes términos:

> *"(...) Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat dada su*

calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria (...)"

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura de los casos 2438, 2439, 2440, 2441, 2442 y 2443.

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2441**, con el fin de verificar que los actos administrativos, Licencia de Urbanismo No. 11001-1-23-0694 del 03 de febrero de 2023 y 11001-1-23-0785 del 07 de febrero de 2023, se encuentran o no ajustados a las normas urbanísticas aplicables al momento de su solicitud.

3. HECHOS.

MODIFICACION DEL PLANO URBANISTICO DEL PROYECTO GENERAL APROBADO PARA LA URBANIZACION DENOMINADA TIERRA FIRME Y LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE REURBANIZACION No. 11001-1-23-0694 DEL 03 DE FEBRERO DE 2023 DEL PROYECTO ETAPA 1 – LEMCO.

- **El día 04 de noviembre de 2021,** la empresa Enel Codensa, emite certificado de disponibilidad inmediata y total de servicio para predio construido o lote urbano sin construir del predio ubicado en la Diagonal 25G # 94 - 55.

- **El día 02 de diciembre de 2021,** la empresa Gas Natural Fenosa, emite certificado de disponibilidad de prestación del servicio de gas natural No. CD-003013-2021, del predio ubicado en la Diagonal 25G # 94 - 55.

- **El día 25 de agosto de 2022,** se radicó ante la Curaduría Urbana No 1 solicitud de Modificación de plano urbanístico denominado TIERRA FIRME con nomenclatura DG 25G 94 55 (actual), CL 25D 94 51 (actual), AC 24 94 52 Lote 4 (actual), CL 24C 94 51 Lote 4 A (actual), CL 87 37 51 Lote 5 (actual), KR 87 35 51 Lote 5 A (actual), AC 24 94 62 (actual) y Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización.

- **El día 13 de septiembre de 2022,** la Curaduría Urbana 1, emite oficio No. 22-1-01985 donde solicitan al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se hagan parte del proceso de solicitud de licencia de urbanización en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015.

- **El día 29 de septiembre de 2022**, se presenta la comunicación a vecinos colindantes para el predio ubicado en la Diagonal 25G # 94 – 55, donde se comunica que las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas. de edificabilidad o Estructurales referentes a la solicitud.

- **El día 21 de octubre de 2022**, la Curaduría Urbana No. 1 emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita correcciones de orden cartográfico, urbanísticas y jurídicas.

- **El día 26 de octubre de 2022**, la Dirección Técnica de Predios, emitió oficio No. 20223251708141, donde informa que el predio ubicado en la Diagonal 25G # 94 – 55, con CHIP AAA0078JWNN, se encuentra en zona de influencia directa del Enlace Vehicular Avenidas El Dorado – Jorge Eliecer Gaitán y Ciudad de Cali Tramo Intersección Avenida Ciudad de Cali y Jorge Eliecer Gaitán; por ende, este predio se encuentra en zona de reserva por malla vial.

- **El día 31 de octubre de 2022**, la Unidad Administrativo Especial de Catastro Distrital, emite Resolución No. 48461, *"Por medio de la cual se realiza una actualización de linderos con efectos registrales"*.

- **El día 08 de noviembre de 2022,** la Secretaría Distrital de Ambiente emite concepto No 2022EE289807, en el cual informa las determinantes ambientales para para compatibilidad de uso de vivienda en suelo restringido del predio ubicado en la Diagonal 95G # 94 – 55.

- **El día 01 de diciembre de 2022**, el interesado solicitó prórroga del término de quince días (15) para dar alcance al acta de observaciones y curador urbano mediante el oficio aprobó la solicitud de prórroga, disponiendo como fecha final el día 28 de diciembre de 2022.

- **El día 02 de enero de 2023,** la Curaduría Urbana No.1, emite Acto Administrativo No. 11001-1-23-0009, *"Por el cual se prorroga el plazo máximo establecido para pronunciarse de algunas solicitudes de licencia urbanísticas que cursan actualmente en la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C"*.

- **El día 04 de enero de 2023,** la Curaduría Urbana No.1, emite Acto Administrativo No. 11001-1-23-0056, *"Por el cual se prorroga el plazo máximo establecido para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia de Urbanización, en las modalidades de Desarrollo, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C1014230, con Chip AAA0078JWNN, ubicados en la dirección DG 25 G 94 55 (ACTUAL), de la Alcaldía de Fontibón"*.

- **El día 03 de febrero de 2023**, la Curaduría Urbana No. 1 emite Acto Administrativo de Modificación de plano urbanístico denominado TIERRA FIRME con nomenclatura DG 25G 94 55 (actual), CL 25D 94 51 (actual), AC 24 94 52 Lote 4 (actual), CL 24C 94 51 Lote 4 A (actual), CL 87 37 51 Lote 5 (actual), KR 87 35 51 Lote 5 A (actual), AC 24 94 62 (actual) y Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización No 11001-1-23-0694 con fecha de ejecutoria del 09 de febrero de 2023.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE REURBANIZACION No. 11001-1-23-0785 DEL 07 DE FEBRERO DE 2023 DEL PROYECTO ETAPA 2 – CHALLENGER.

- **El día 04 de noviembre de 2021,** la empresa Enel Codensa, emite certificado de disponibilidad inmediata y total de servicio para predio construido o lote urbano sin construir del predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51.

- **El día 02 de diciembre de 2021,** la empresa Gas Natural Fenosa, emite certificado de disponibilidad de prestación del servicio de gas natural No. CD-003014-2021, del predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51.

- **El día 29 de julio de 2022,** la Secretaría Distrital de Ambiente emite concepto No 2022EE193108, en el cual informa las determinantes ambientales para para compatibilidad de uso de vivienda en suelo restringido del predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51.

- **El día 25 de agosto de 2022,** se radicó ante la Curaduría Urbana No 1 solicitud de Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización.

- **El día 21 de octubre de 2022**, la Curaduría Urbana No. 1 emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita correcciones de orden cartográfico, urbanísticas y jurídicas.

- **El día 01 de diciembre de 2022**, el interesado solicitó prórroga del término de quince días (15) para dar alcance al acta de observaciones y curador urbano mediante el oficio aprobó la solicitud de prórroga, disponiendo como fecha final el día 28 de diciembre de 2022.

- **El día 29 de noviembre de 2022**, la Unidad Administrativo Especial de Catastro Distrital, emite Resolución No. 104859, *"Por medio de la cual se realiza una actualización de linderos con efectos registrales".*

- **El día 02 de enero de 2023,** la Curaduría Urbana No.1, emite Acto Administrativo No. 11001-1-23-0009, *"Por el cual se prorroga el plazo máximo establecido para pronunciarse de algunas solicitudes de licencia urbanísticas que cursan actualmente en la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C".*

- **El día 04 de enero de 2023,** la Curaduría Urbana No.1, emite Acto Administrativo No. 11001-1-23-0056, *"Por el cual se prorroga el plazo máximo establecido para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia de Urbanización, en las modalidades de Reurbanización, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 50C1237036, con Chip AAA0078JWOE, ubicados en la dirección* CL 25 D 94 51 *(ACTUAL), de la Alcaldía de Fontibón".*

- **El día 27 de enero de 2023**, se presenta la comunicación a vecinos colindantes para el predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51, donde se comunica que las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas. de edificabilidad o Estructurales referentes a la solicitud.

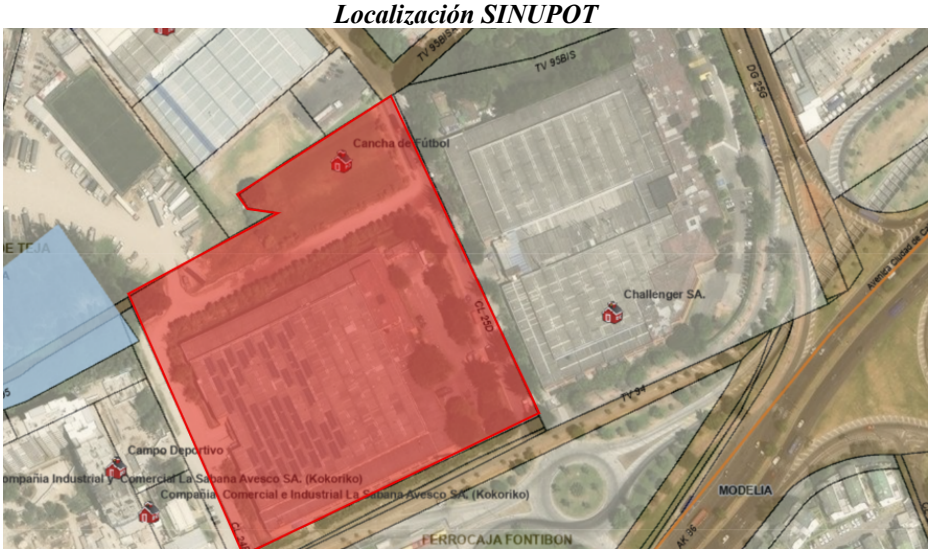
- **El día 07 de febrero de 2023**, la Curaduría Urbana No. 1 emite Acto Administrativo de Licencia de Urbanización en modalidad de No. 11001-1-23-0785 con fecha ejecutoria 16 de febrero de 2023.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Diagonal 95G # 94 – 55 – PROYECTO ETAPA 1 - LEMCO
Localización SINUPOT



Calle 25D # 94 - 51 – PROYECTO ETAPA 2 - CHALLLENGER
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Modificación del plano urbanístico del proyecto general aprobado para la urbanización denominada Tierra Firme y Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización No. 11001-1-23-0694 del 03 de febrero de 2023 del proyecto Etapa 1 – LEMCO, ejecutoriada el 09 de febrero de 2023 y de la Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización No 11001-1-23-0785 del 07 de febrero de 2023, ejecutoriada el 16 de febrero de 2023, estaban vigentes las normas contenidas en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y Decreto Distrital 327 de 2004 "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*

5. ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- UPZ: 115 Capellanía (sin reglamentar).
- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de actividad: Comercio y Servicios
- Zona: Servicios Empresariales e industriales
- Usos:
  -Uso principal: Industria.
  -Uso complementario: Dotacional.
  -Uso complementario: Comercio.
  -Uso complementario: Servicios personales.
  -Uso restringido (permitido): Vivienda (se permitirá como uso único o planteado con otros usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto de la Secretaría de Ambiente).

Nota: en un apartado más adelante de este documento se realiza la explicación normativa del presente estudio.

5.1 MODIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO DEL PROYECTO GENERAL APROBADO PARA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA TIERRA FIRME Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN NO. 11001-1-23-0694 DEL 03 DE FEBRERO DE 2023 DEL PROYECTO ETAPA 1 – LEMCO,

5.1.1 Aplicación del Decreto Distrital 190 de 2004.

El Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, realizó la verificación, si al Acto Administrativo mencionado le aplicaba al momento de su solicitud el Decreto Distrital 190 de 2004 o el Decreto Distrital 555 de 2021.

La solicitud de la Licencia de Urbanización fue radicada en legal y debida forma el 25 de agosto de 2022, fecha en la cual se encontraba vigente la medida cautelar que suspendía los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021. Cabe señalar que dicho decreto retomó su vigencia después del 31 de agosto de 2022.

Por consiguiente, la norma que le aplica al Acto Administrativo No 11001-1-23-0694 corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004 y sus reglamentarios.

5.1.2 Expedición de Licencia de Urbanización en Modalidad de Reurbanización.

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

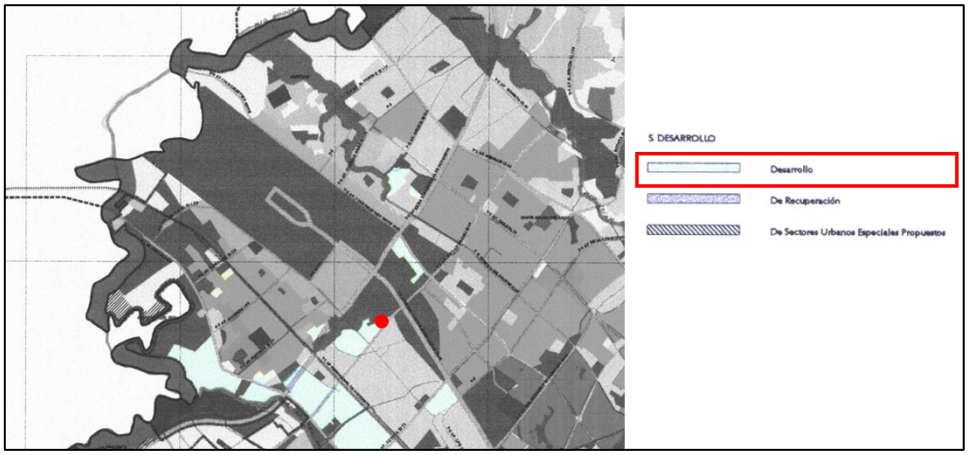
> *"(...) **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma (...)".*

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

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

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

Al igual se puede evidenciar dentro del mapa No 27 – Tratamientos que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), que el predio objeto del acto administrativo No 11001-1-23-0694 forman parte del tratamiento de Desarrollo.

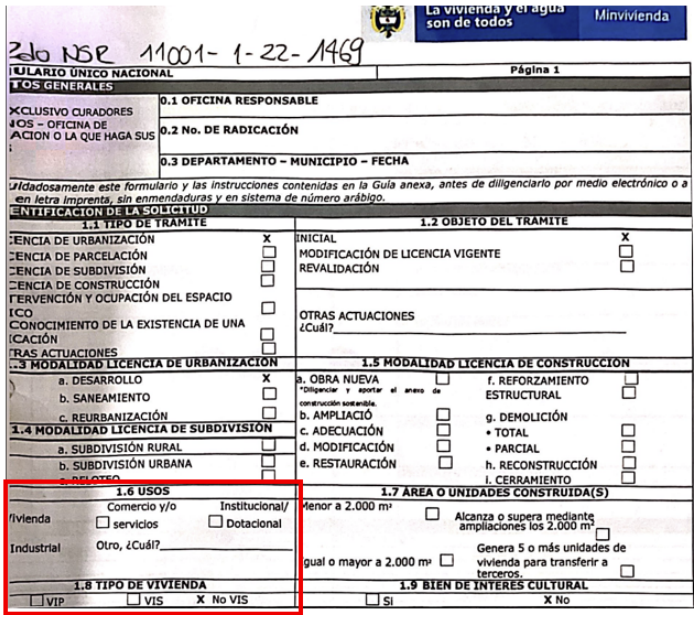


MAPA 27 – TRATAMIENTOS – DECRETO 190 DEL 2004

Teniendo en cuenta lo anterior se puede determinar que el acto administrativo aprobado para el predio ubicado en la Diagonal 95G # 94 – 55; cumple con la normativa aplicada a estos, ya que se expidió bajo la modalidad de Reurbanización.

5.1.3 Uso Aprobado

En este contexto al realizar la verificación del formulario de solicitud de Licencia se evidencia que el uso solicitado corresponde a vivienda, como se verifica y expone a continuación:



2do NSR 11001-1-22-1469

La vivienda y el agua son de todos — Minvivienda

ULARIO ÚNICO NACIONAL — Página 1

TOS GENERALES

XCLUSIVO CURADORES
OS – OFICINA DE
ACION O LA QUE HAGA SUS

0.1 OFICINA RESPONSABLE

0.2 No. DE RADICACIÓN

0.3 DEPARTAMENTO – MUNICIPIO – FECHA

idadosamente este formulario y las instrucciones contenidas en la Guía anexa, antes de diligenciarlo por medio electrónico o a en letra imprenta, sin enmendaduras y en sistema de número arábigo.

ENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

1.1 TIPO DE TRÁMITE

ENCIA DE URBANIZACIÓN	X
ENCIA DE PARCELACIÓN	☐
ENCIA DE SUBDIVISIÓN	☐
ENCIA DE CONSTRUCCIÓN	☐
TERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO ICO	☐
CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA ICACIÓN	☐
TRAS ACTUACIONES	☐

1.2 OBJETO DEL TRÁMITE

INICIAL	X
MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE	☐
REVALIDACIÓN	☐

OTRAS ACTUACIONES ¿Cuál?_____

1.3 MODALIDAD LICENCIA DE URBANIZACIÓN

a. DESARROLLO	X
b. SANEAMIENTO	☐
c. REURBANIZACIÓN	☐

1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

a. SUBDIVISIÓN RURAL	☐
b. SUBDIVISIÓN URBANA	☐
c. PREDIO	☐

1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

a. OBRA NUEVA *Diligenciar y aportar el anexo de construcción sostenible.	☐	f. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	☐
b. AMPLIACIÓ	☐	g. DEMOLICIÓN	
c. ADECUACIÓN	☐	• TOTAL	☐
d. MODIFICACIÓN	☐	• PARCIAL	☐
e. RESTAURACIÓN	☐	h. RECONSTRUCCIÓN	☐
		i. CERRAMIENTO	☐

1.6 USOS

Vivienda	Comercio y/o ☐ servicios	Institucional/ ☐ Dotacional
Industrial	Otro, ¿Cuál?_____	

1.7 ÁREA O UNIDADES CONSTRUIDA(S)

Menor a 2.000 m²	☐
Alcanza o supera mediante ampliaciones los 2.000 m²	☐
Igual o mayor a 2.000 m²	☐
Genera 5 o más unidades de vivienda para transferir a terceros.	☐

1.8 TIPO DE VIVIENDA

☐ VIP ☐ VIS X No VIS

1.9 BIEN DE INTERÉS CULTURAL

☐ SI X No

FORMULARIO DE SOLICITUD DE LICENCIA – EXP. No 11001-1-22-2286

De acuerdo con lo anterior, el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004, el tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

"(...)

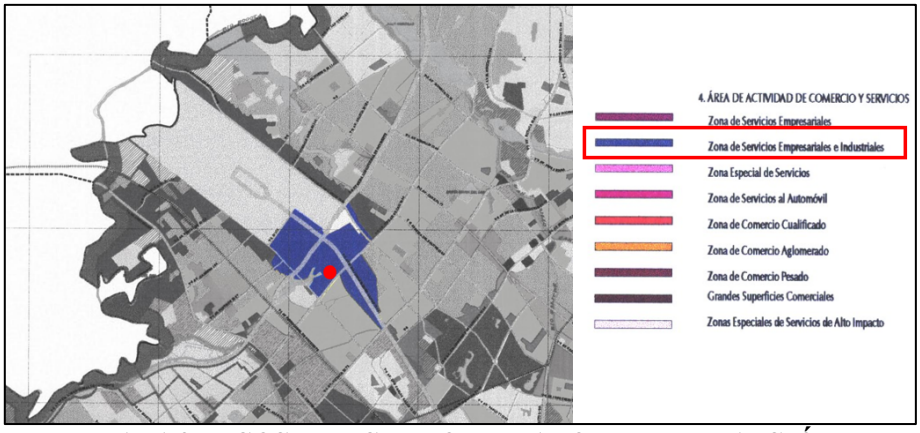
a. *Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo*
b. *Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo*
c. *Los predios sin, desarrollar que es segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.*
d. <u>Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente".</u>

En ese sentido al predio objeto de estudio le aplica el artículo 3 literal D, del decreto 327 de 2004**,** por contar con antecedentes, sin cumplir con obligaciones derivadas de procesos de urbanización y por proponer cambio de destinación del uso de acuerdo con los antecedentes registrados en la Licencia de Construcción anterior (4193 del 27 de octubre de 1977) y por haber sido excluidos del proceso de Legalización de conformidad con la Resolución1126 de 1996. Por tal razón se adelantó el proceso de obtención de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización

Ahora bien, los predios objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraban localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal No 115 denominada "Capellanía", la cual a la fecha se encontraba sin reglamentar.

Así las cosas, y en concordancia con el Mapa 25 usos del suelo urbano y de expansión, que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004, los predios objeto de estudio, se encuentran en **Área de**

Actividad Comercio y Servicios y en Zona de Servicios Empresariales e industriales, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



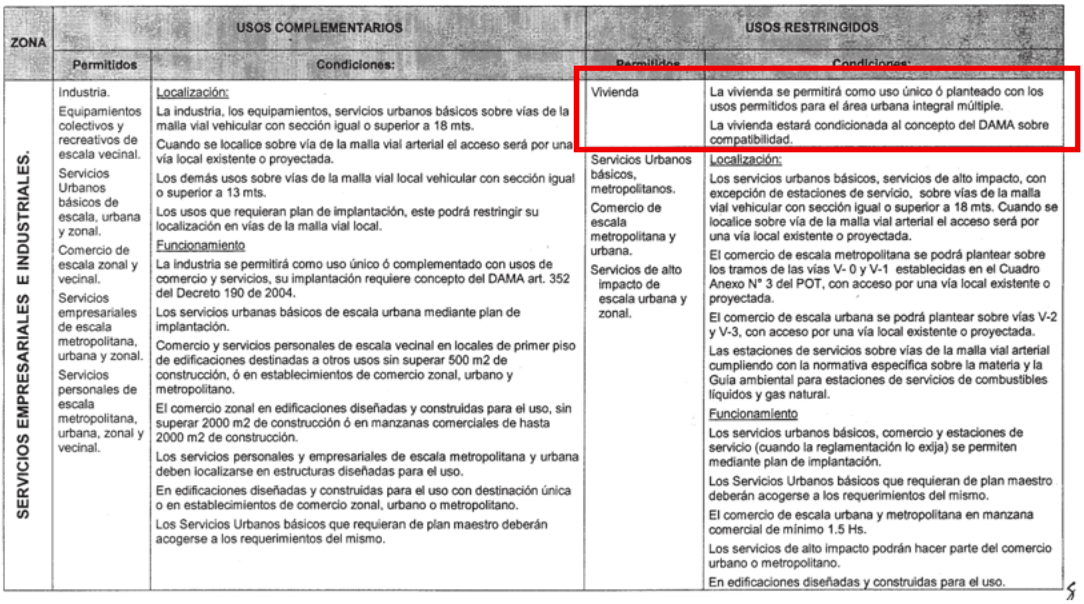
MAPA 25 USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

De acuerdo con lo anterior, es pertinente mencionar que el Decreto Distrital 327 de 2004 en su Artículo 32, USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, establece lo siguiente:

> *"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes* ***AL ÁREA DE ACTIVIDAD Y A LAS ZONAS ASIGNADAS*** *por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, O* ***en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el decreto distrital 190 de 2004 y las consignadas en el CUADRO ANEXO N° 2 del presente decreto"*** *(mayúsculas y sublineas fuera de texto)*

En ese sentido el Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

> "(...) *b) En los predios que se ubiquen en áreas urbanas integrales, se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:*



ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.	Industria. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: La industria, los equipamientos, servicios urbanos básicos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento La industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA art. 352 del Decreto 190 de 2004. Los servicios urbanas básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Vivienda Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Comercio de escala metropolitana y urbana. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad. Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- 0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Funcionamiento Los servicios urbanos básicos, comercio y estaciones de servicio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs. Los servicios de alto impacto podrán hacer parte del comercio urbano o metropolitano. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CUADRO ANEXO 2 (CUADRO DE USOS) DEL DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004

Es decir que para los predios objeto de estudio, **EL USO DE VIVIENDA ES UN USO RESTRINGIDO, EL CUAL ES PERMITIDO CUMPLIENDO LAS SIGUIENTES CONDICIONES:**

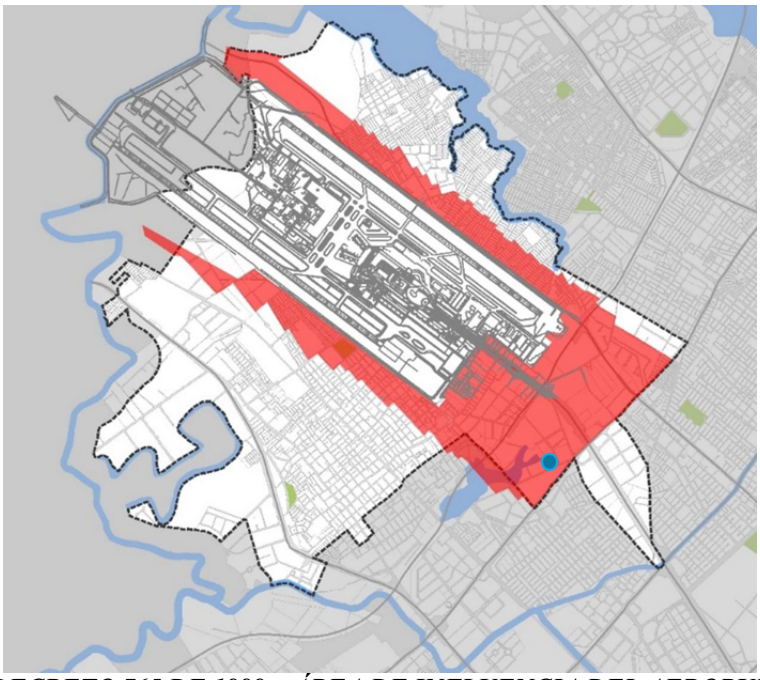
> ***"La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.***
>
> ***Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con usos industrial de acuerdo con las condiciones ambientales que determine el DAMA"***

Así las cosas, la Secretaría Distrital de Ambiente, entidad encargada de las funciones ambientales previamente ejercidas por el DAMA, emitió un concepto favorable para el desarrollo de vivienda en el predio ubicado en la Diagonal 95G # 94 – 55. Este concepto está respaldado por el radicado 2022EE289807, fechado el 08 de noviembre de 2022.

En conclusión, respecto al uso de los predios objeto de estudio, a pesar de estar ubicados en un Área de Actividad Urbana Integral dentro de una Zona de Servicios Empresariales e industriales, se establece que el uso residencial es restringido. No obstante, dicho uso puede ser autorizado siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente.

5.1.4 Altura Permitida – Aprobada.

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Diagonal 95G # 94 – 55, de acuerdo con el plano anexo 1 del Decreto 765 de 1999 "*Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993"*. Se puede evidenciar que estos se encuentran en **zona de influencia del Aeropuerto El Dorado.**



PLANO ANEXO 1 DECRETO 765 DE 1999 – ÁREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO EL DORADO

De acuerdo con lo expuesto, la altura permitida en estos predios está sujeta al concepto emitido por la Aeronáutica Civil. En ese sentido, se procedió a verificar si dicho concepto de aprobación de altura se encontraba dentro del expediente No. 11001-1-22-2286. Al realizar la revisión, se evidenció que, si bien existe un concepto emitido por la Aeronáutica Civil, este no corresponde con la dirección del predio para el cual se está tramitando la Licencia de Urbanización, como se observa a continuación:

CONSTRUCCIÓN (Tipo)	EDIFICIO MULTIFAMILIAR		
CIUDAD	BOGOTA - CUNDINAMARCA	DIRECCIÓN	CALLE 24 F N° 94 - 51
POSICIÓN GEOGRÁFICA OFICIAL			ALTURA APROBADA (mts)
COORDENADAS GEOGRAFICAS WGS-84			
PUNTO	LATITUD (N)	LONGITUD (W)	ELEVACIÓN (m.s.n.m)
50	04°40'35.8"	74°07'34.1"	2544,98
51	04°40'31.6"	74°07'32.1"	2545,65
52	04°40'34.2"	74°07'27.2"	2546,26
53	04°40'38.3"	74°07'29.0"	2546,01
54	04°40'36.0"	74°07'29.7"	2546,13
55	04°40'34.2"	74°07'28.5"	2546,38
56	04°40'32.8"	74°07'31.4"	2545,20
57	04°40'33.9"	74°07'32.9"	2545,90

30,00

LA ALTURA DL PROYECTO NO DEBE SOBRE PASAR LA ELEVACION 2576,38 METROS EN LA TOTALIDAD DEL PREDIO.

CURADORA URBANA 1
RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No 11001-1-22-2286
28 DIC 2022

Fecha:

CONCEPTO DE ALTURA EMITIDO POR LA AERONAUTICA CIVIL

Adicional a esto de acuerdo con el numeral 1 del Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004:

"(...) 1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal,

Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto (...)".

En ese sentido, el acto administrativo objeto de estudio **NO SE AJUSTA** al requisito exigido por la norma, toda vez que **NO** cuenta con el concepto de aprobación de altura emitido por la Aeronáutica Civil, requisito necesario dado que el predio se encuentra dentro del radio de influencia del aeropuerto.

5.2 LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE REURBANIZACION No. 11001-1-23-0785 DEL 07 DE FEBRERO DE 2023 DEL PROYECTO ETAPA 2 – CHALLENGER.

5.2.1 Aplicación del Decreto Distrital 190 de 2004.

El Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, realizó la verificación, si al Acto Administrativo mencionado le aplicaba al momento de su solicitud el Decreto Distrital 190 de 2004 o el Decreto Distrital 555 de 2021.

La solicitud de la Licencia de Urbanización fue radicada en legal y debida forma el 25 de agosto de 2022, fecha en la cual se encontraba vigente la medida cautelar que suspendía los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021. Cabe señalar que dicho decreto retomó su vigencia después del 31 de agosto de 2022.

Por consiguiente, la norma que le aplica al Acto Administrativo No 11001-1-23-0785 corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004.

5.2.2 Expedición de Licencia de Urbanización en Modalidad de Reurbanización.

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

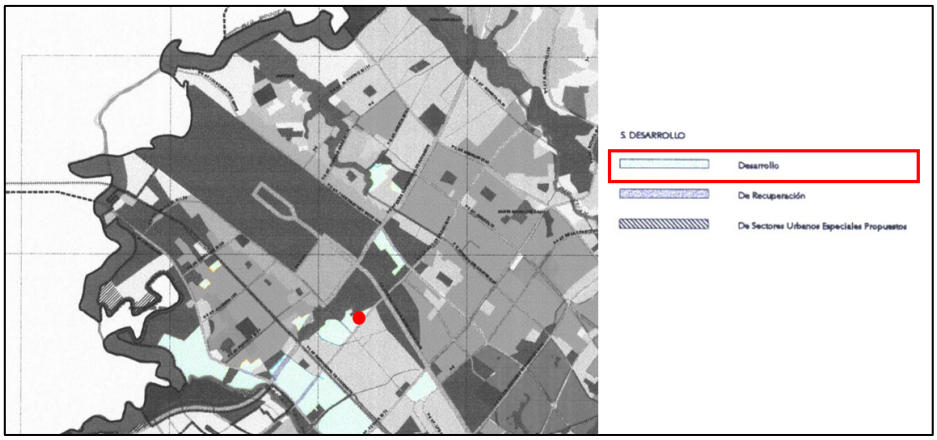
> *"(...)* ***Área o predio urbanizable no urbanizado.*** *Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma (...)".*

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

> *"(...)* ***3. Reurbanización:*** *Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o* ***en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas****, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.*
>
> *En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcara el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.*

Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo *o de renovación urbana (...)"*

Al igual se puede evidenciar dentro del mapa No 27 – Tratamientos que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), que el predio objeto del acto administrativo No 11001-1-23-0785 forman parte del tratamiento de Desarrollo.

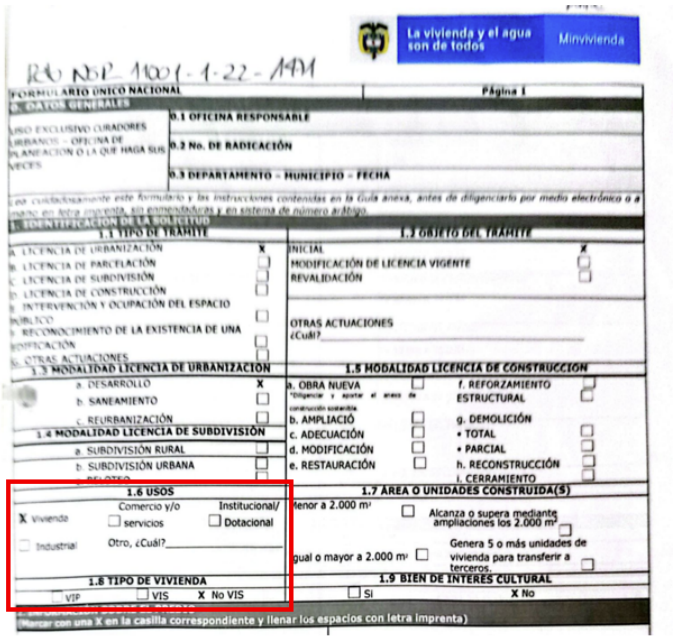


MAPA 27 – TRATAMIENTOS – DECRETO 190 DEL 2004

Teniendo en cuenta lo anterior se puede determinar que el acto administrativo aprobado para el predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51; cumple con la normativa aplicada a estos, ya que se expidió bajo la modalidad de Reurbanización.

5.1.3 Uso Aprobado

En este contexto al realizar la verificación del formulario de solicitud de Licencia se evidencia que el uso solicitado corresponde a vivienda, como se verifica y expone a continuación:


La vivienda y el agua son de todos — Minvivienda

RA NSR 11001-1-22-1411

FORMULARIO ÚNICO NACIONAL — Página 1

1. DATOS GENERALES

USO EXCLUSIVO CURADORES URBANOS - OFICINA DE PLANEACIÓN O LA QUE HAGA SUS VECES

0.1 OFICINA RESPONSABLE

0.2 No. DE RADICACIÓN

0.3 DEPARTAMENTO - MUNICIPIO - FECHA

Lea cuidadosamente este formulario y las instrucciones contenidas en la Guía anexa, antes de diligenciarlo por medio electrónico o a mano en letra imprenta, sin enmendaduras y en sistema de número arábigo.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

1.1 TIPO DE TRÁMITE

a. LICENCIA DE URBANIZACIÓN — X
b. LICENCIA DE PARCELACIÓN
c. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN
d. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
e. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
f. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN
g. OTRAS ACTUACIONES

1.2 OBJETO DEL TRÁMITE

INICIAL — X
MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE
REVALIDACIÓN

OTRAS ACTUACIONES ¿Cuál?

1.3 MODALIDAD LICENCIA DE URBANIZACIÓN

a. DESARROLLO — X
b. SANEAMIENTO
c. REURBANIZACIÓN

1.4 MODALIDAD LICENCIA DE SUBDIVISIÓN

a. SUBDIVISIÓN RURAL
b. SUBDIVISIÓN URBANA

1.5 MODALIDAD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

a. OBRA NUEVA
b. AMPLIACIÓ
c. ADECUACIÓN
d. MODIFICACIÓN
e. RESTAURACIÓN
f. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL
g. DEMOLICIÓN
• TOTAL
• PARCIAL
h. RECONSTRUCCIÓN
i. CERRAMIENTO

1.6 USOS

X Vivienda — Comercio y/o servicios — Institucional/ Dotacional
Industrial — Otro, ¿Cuál?

1.7 ÁREA O UNIDADES CONSTRUIDA(S)

Menor a 2.000 m²
Alcanza o supera mediante ampliaciones los 2.000 m²
Igual o mayor a 2.000 m²
Genera 5 o más unidades de vivienda para transferir a terceros.

1.8 TIPO DE VIVIENDA

VIP — VIS — X No VIS

1.9 BIEN DE INTERÉS CULTURAL

Si — X No

(Marcar con una X en la casilla correspondiente y llenar los espacios con letra imprenta)

FORMULARIO DE SOLICITUD DE LICENCIA – EXP. No 11001-1-22-2288

De acuerdo con lo anterior, el artículo 3 del decreto 327 de 2004, el tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

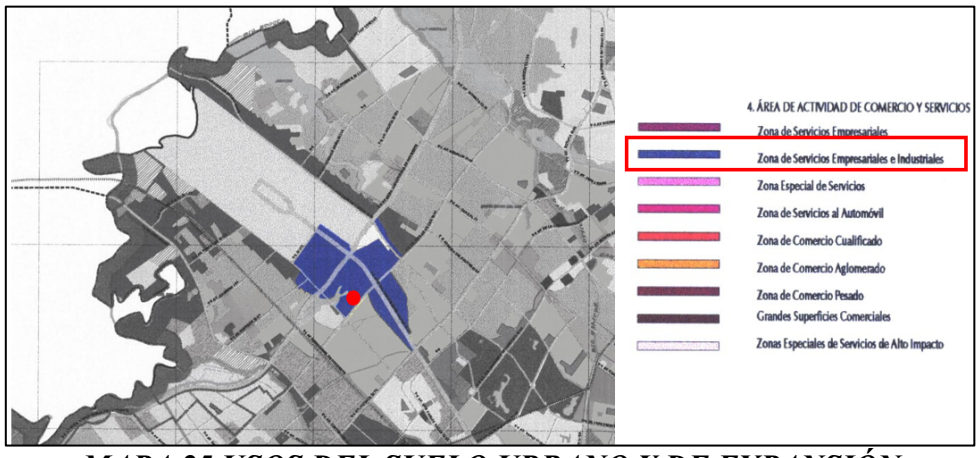
"(...)

a. *Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo*
b. *Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo*
c. *Los predios sin, desarrollar que es segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.*
d. <u>Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente".</u>

En ese sentido al predio objeto de estudio le aplica el artículo 3 literal D, del decreto 327 de 2004**,** por contar con antecedentes, sin cumplir con obligaciones derivadas de procesos de urbanización y por proponer cambio de destinación del uso de acuerdo con los antecedentes registrados en la Licencia de Construcción anterior (4193 del 27 de octubre de 1977) y por haber sido excluidos del proceso de Legalización de conformidad con la Resolución 1126 de 1996. Por tal razón se adelantó el proceso de obtención de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización

Ahora bien, los predios objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraban localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal No 115 denominada "Capellanía", la cual a la fecha se encontraba sin reglamentar.

Así las cosas, y en concordancia con el Mapa 25 usos del suelo urbano y de expansión, que hace parte del Decreto Distrital 190 de 2004, los predios objeto de estudio, se encuentran en **Área de Actividad Comercio y Servicios y en Zona de Servicios Empresariales e industriales**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



MAPA 25 USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

De acuerdo con lo anterior, es pertinente mencionar que el Decreto Distrital 327 de 2004 en su Artículo 32, USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, establece lo siguiente:

> *"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes **AL ÁREA DE ACTIVIDAD Y A LAS ZONAS ASIGNADAS** por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, O **en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el decreto distrital 190 de 2004 y las consignadas en el CUADRO ANEXO N° 2 del presente decreto"** (mayúsculas y sublíneas fuera de texto)*

En ese sentido el Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

> "(...) *b) En los predios que se ubiquen en áreas urbanas integrales, se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:*

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.	Industria. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: La industria, los equipamientos, servicios urbanos básicos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento La industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA art. 352 del Decreto 190 de 2004. Los servicios urbanas básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Vivienda	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.
			Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Comercio de escala metropolitana y urbana. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- 0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Funcionamiento Los servicios urbanos básicos, comercio y estaciones de servicio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs. Los servicios de alto impacto podrán hacer parte del comercio urbano o metropolitano. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CUADRO ANEXO 2 (CUADRO DE USOS) DEL DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004

Es decir que para los predios objeto de estudio, **EL USO DE VIVIENDA ES UN USO RESTRINGIDO, EL CUAL ES PERMITIDO CUMPLIENDO LAS SIGUIENTES CONDICIONES:**

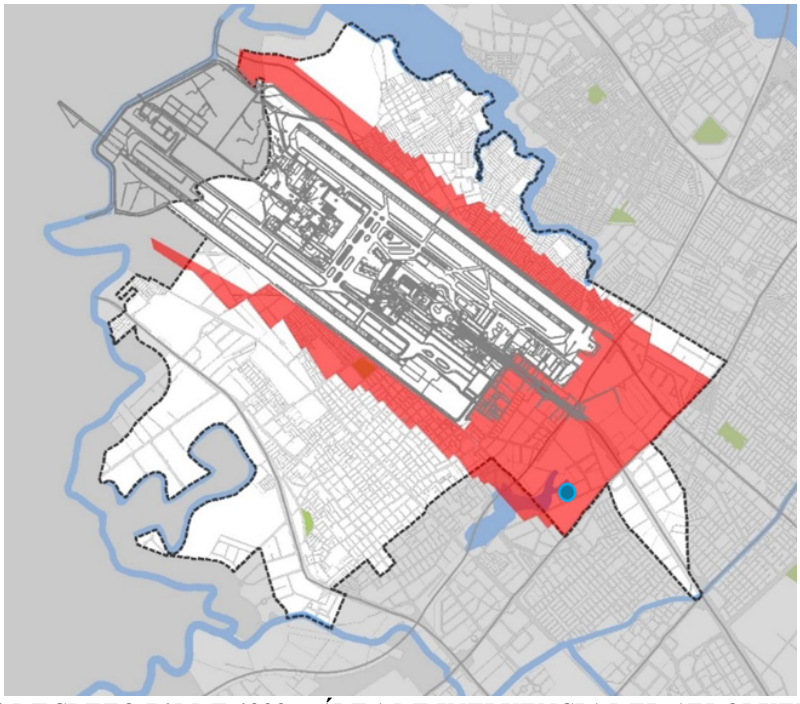
> ***"La vivienda se permitirá como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.***
>
> ***Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con usos industrial de acuerdo con las condiciones ambientales que determine el DAMA"***

Así las cosas, la Secretaría Distrital de Ambiente, entidad encargada de las funciones ambientales previamente ejercidas por el DAMA, emitió un concepto favorable para el desarrollo de vivienda en el predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51. Este concepto está respaldado por el radicado 2022EE193108, fechado el 29 de julio de 2022.

En conclusión, respecto al uso de los predios objeto de estudio, a pesar de estar ubicados en un Área de Actividad Urbana Integral dentro de una Zona de Servicios Empresariales e industriales, se establece que el uso residencial es restringido. No obstante, dicho uso puede ser autorizado siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente.

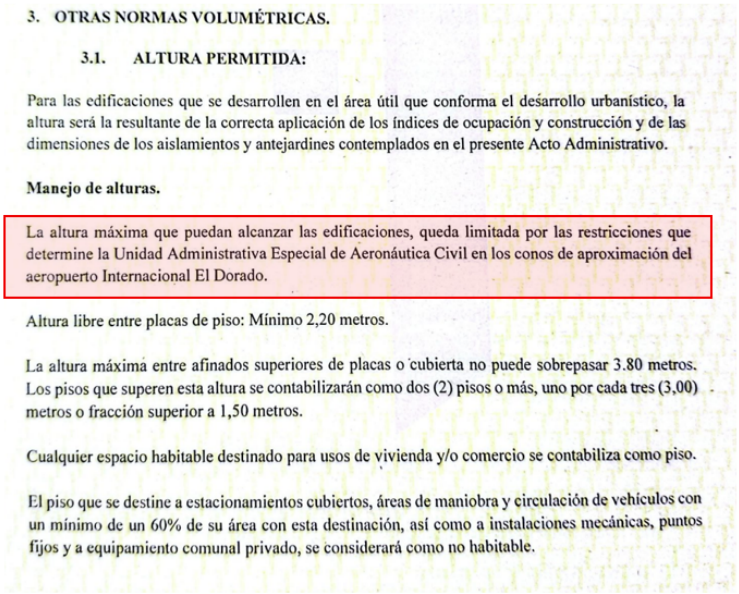
5.1.4 Altura Permitida – Aprobada.

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51, de acuerdo con el plano anexo 1 del Decreto 765 de 1999 "*Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993".* Se puede evidenciar que estos se encuentran en **zona de influencia del Aeropuerto El Dorado.**



PLANO ANEXO 1 DECRETO 765 DE 1999 – ÁREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO EL DORADO

De acuerdo con lo expuesto, la altura permitida en estos predios está sujeta al concepto emitido por la Aeronáutica Civil. En ese sentido, se procedió a verificar si dicho concepto de aprobación de altura se encontraba dentro del expediente No. 11001-1-22-2288. Al realizar la revisión, NO se evidenció ningún concepto emitido por la Aeronáutica Civil, lo cual también se evidencia dentro del "resuelve" del Acto Administrativo:



3. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

Manejo de alturas.

La altura máxima que puedan alcanzar las edificaciones, queda limitada por las restricciones que determine la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado.

Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.

La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso.

El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

RESUELVE ACTO ADMINISTRATIVO NO 11001-1-23-0785

Asimismo, de acuerdo con el numeral 1 del Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004:

"(...) 1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto (...)".

En ese sentido, el acto administrativo objeto de estudio **NO SE AJUSTA** al requisito exigido por la norma, toda vez que **NO** cuenta con el concepto de aprobación de altura emitido por la Aeronáutica Civil, requisito necesario dado que el predio se encuentra dentro del radio de influencia del aeropuerto.

4. VERIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PETICIÓN.

En lo que respecta a la solicitud realizada por la Aeronáutica civil que indica:

> *"Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria,(...)"*

Es pertinente indicar que el proceso licenciatario inicial de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, es emitida mediante el acto administrativo 11001-1-23-0785 de fecha 07 de febrero de 2023 y radicado No. 11001-1-22-1488 del 24 de junio de 2022, que para la fecha se encontraba vigente el Decreto 190 de 2004, toda vez que como se explicó anteriormente,

se encontraba vigente la suspensión del Decreto 555 de 2021 (POT) y en consecuencia, es la normatividad correspondiente aplicable para este caso, y con la cual, se debía establecer los lineamientos de ordenamiento territorial.

Por otro lado, es importante aclarar que la Licencia de Urbanización Inicial No. 11001-1-23-0785 del 07 de febrero de 2023 radicada bajo el No. 11001-1-22-2288 del 24 de junio de 20222 ante la Curaduría Urbana No. 1 proponía una modalidad de Desarrollo para la Licencia de Urbanización en cuestión, sin embargo, en el Acta de Observaciones la Curadora Urbana Ana María Cadena, fue enfática en disponer:

> *"mediante la radicación No. 11001-1-22-2286 con el fin de asegurar la concordancia entre la realidad de los predios que conforman la urbanización y actualizar su planimetría a nivel de urbanismo, al amparo de lo señalado en el artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se aprobó la modificación del plano urbanístico de la Urbanización Tierra Firme y con el fin de guardar congruencia entre lo señalado en dicha modificación de plano urbanístico, se requiere precisar que, manteniéndose la solicitud de licencia de urbanización,* ***ésta deberá tramitarse bajo la modalidad de reurbanización, y dar aplicación del tratamiento de desarrollo reglamentado mediante el Decreto Distrital 327 de 2004.." (Negrilla fuera del texto)***

Por lo anterior, el día 25 de octubre de 2024 los solicitantes de la Licencia de Urbanización (Challenger S.A.S) radicaron nuevamente en el mismo expediente No. No. 11001-1-22-2288 Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia de Urbanización, sin embargo, en este se dispuso como modalidad "Reurbanización". Consecuentemente, la Curaduría Urbana No. 1 expidió la Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-0785 del 07 de febrero de 2023 en la que se dispone lo siguiente:

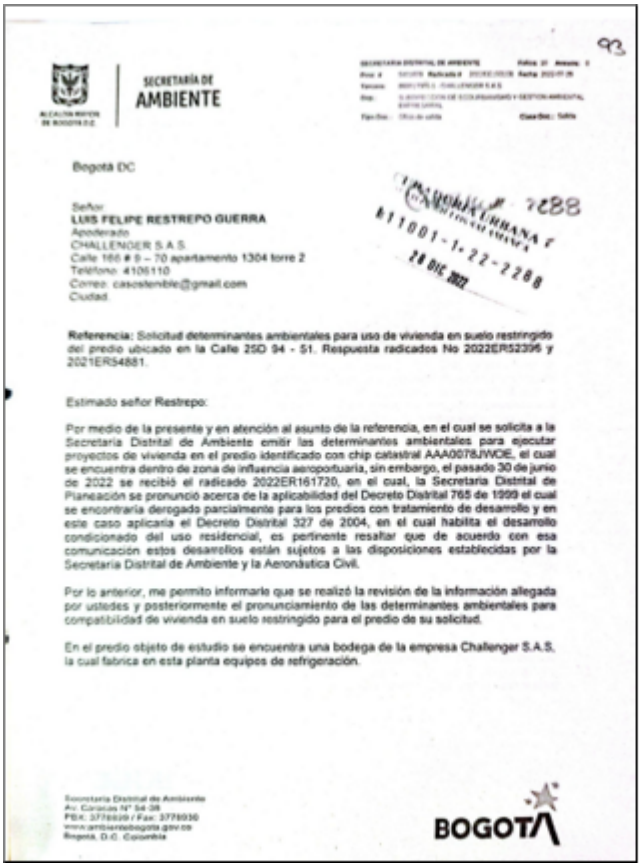
> *"ARTÍCULO 1: Aprobar la licencia de Urbanización en la* ***Modalidad de Reurbanización*** *para EI Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN TIERRA FIRME Etapa 2 (CHALLENGER), para el predio con nomenclatura urbana CL 25 D 94 51 (ACTUAL), Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C1237036 y CHIP AAA0078JWOE, de la Localidad de Fontibón, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.*
>
> *ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN TIERRA FIRME (CHALLENGER) Lote 2- Etapa 2, el distinguido con el número CU1F227/4-06, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad. (Negrilla y subrayado por fuera del texto)*

Por lo tanto, la Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-0785 en la que se destina el proyecto para uso de VIVIENDA; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del **Decreto 327 de 2004**, donde indica según el **Cuadro Anexo 2**, los usos permitidos para predios ubicados en tratamiento de desarrollo, señala que uno de los **USOS RESTRINGIDOS PERMITIDOS ES EL USO RESIDENCIAL**, siempre y cuando que la Secretaría de Ambiente emita las determinantes necesarias para su cumplimiento.

Es por lo anterior que para la Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-0785 vigente con radicado No. 11001-1-22-2288 se aportó el siguiente concepto de determinantes Ambientales por parte de

la Secretaría Distrital de Ambiente, cumpliendo con lo exigido para el uso de VIVIENDA en las Zonas de Servicios Empresariales e Industriales:

- **Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-0785:** Concepto No. 2022EE193108, emitido el 28 de diciembre de 2022



SECRETARÍA DE AMBIENTE

Bogotá DC

Señor
LUIS FELIPE RESTREPO GUERRA
Apoderado
CHALLENGER S.A.S.
Calle 166 # 9 – 70 apartamento 1304 torre 2
Teléfono: 4106110
Correo: cascostenible@gmail.com
Ciudad

Referencia: Solicitud determinantes ambientales para uso de vivienda en suelo restringido del predio ubicado en la Calle 25D 94 - 51. Respuesta radicados No 2022ER52396 y 2021ER54881.

Estimado señor Restrepo:

Por medio de la presente y en atención al asunto de la referencia, en el cual se solicita a la Secretaría Distrital de Ambiente emitir las determinantes ambientales para ejecutar proyectos de vivienda en el predio identificado con chip catastral AAA0078JWOE, el cual se encuentra dentro de zona de influencia aeroportuaria, sin embargo, el pasado 30 de junio de 2022 se recibió el radicado 2022ER161720, en el cual, la Secretaría Distrital de Planeación se pronunció acerca de la aplicabilidad del Decreto Distrital 765 de 1999 el cual se encontraría derogado parcialmente para los predios con tratamiento de desarrollo y en este caso aplicaría el Decreto Distrital 327 de 2004, en el cual habilita el desarrollo condicionado del uso residencial, es pertinente resaltar que de acuerdo con esa comunicación estos desarrollos están sujetos a las disposiciones establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Aeronáutica Civil.

Por lo anterior, me permito informarle que se realizó la revisión de la información allegada por ustedes y posteriormente el pronunciamiento de las determinantes ambientales para compatibilidad de vivienda en suelo restringido para el predio de su solicitud.

En el predio objeto de estudio se encuentra una bodega de la empresa Challenger S.A.S. la cual fabrica en esta planta equipos de refrigeración.

Secretaría Distrital de Ambiente
Av. Caracas N° 54-38
PBX: 3778899 / Fax: 3778930
www.ambientebogota.gov.co
Bogotá, D.C. Colombia

BOGOTÁ

Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-0785: Concepto No. 2022EE193108, emitido el 29 de julio de 2023

En virtud de lo anteriormente expuesto, **NO SE APORTÓ** por parte de los solicitantes Concepto de Alturas Aprobadas emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en el que se parametrizan las alturas máximas permitidas para la etapa 2 denominada Challenger de la Urbanización Tierra Firme.

Ahora bien, los solicitantes SÍ aportaron Viabilidad del uso de vivienda – Uso restringido permitido, de acuerdo con el Concepto Técnico Ambiental No. 2022EE193108, emitido el 22 de noviembre de 2023 por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el que se establecen las determinantes ambientales y se conceptuó de forma favorable la inclusión del uso de vivienda en el predio en mención, el cual se encuentra en una Zona de Servicios Empresariales e Industriales.

Dicho uso es considerado restringido-permitido, en los términos del Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, aplicable a predios sometidos al tratamiento de desarrollo en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT vigente al momento de la radicación de la solicitud de licencia.

Por lo cual, conforme al marco normativo citado, el uso residencial puede autorizarse siempre y cuando se aporten los conceptos ambientales que avalen su compatibilidad, situación que fue cumplida por los titulares de la licencia al momento de solicitar la **Licencia de Urbanización No. 11001-1-23-0785 del 7 de febrero de 2023**.

Es entonces que la Legalidad del trámite de licenciamiento urbanístico, NO fue otorgada en estricto cumplimiento del Decreto Distrital 190 de 2004, vigente al momento de la radicación inicial del trámite el 24 de junio de 2022, conforme al principio de favorabilidad normativa consagrado en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en concordancia con las disposiciones aplicables a la UPZ, al no contar con el debido Concepto de Alturas Permitidas expedido en debida forma por la Aeronáutica Civil.

En virtud de lo expuesto, esta Comisión de Veeduría concluye que **el proceso de licenciamiento urbanístico adelantado para el predio denominado "CHALLENGER URBANIZACIÓN TIERRA FIRME" NO SE ENCUENTRA AJUSTADO A DERECHO**, en lo relativo a la altura aprobada, previamente avalada por la Aeronáutica Civil se configura incompatibilidad normativa ni conflicto técnico entre la normatividad urbanística y las determinaciones técnicas de las autoridades sectoriales.

Con base en lo anterior, se concluye que la Licencia de Urbanización no fue expedida en legal y debida forma, encontrándose **NO AJUSTADO** a la normatividad legal vigente aplicable para este caso.

6. CONCLUSIONES

En vista de lo expuesto anteriormente, se concluye que a pesar de que el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en una Área de Actividad Comercio y Servicios dentro de una Zona de Servicios Empresariales e industriales, el uso residencial es restringido. No obstante, dicho uso puede ser autorizado siempre y cuando se cumplan con las condiciones y determinantes establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Así las cosas, el uso aprobado tanto en el Acto Administrativo No 11001-1-23-0694 del 3 de febrero de 2023 y el Acto Administrativo No 11001-1-23-0785 del 07 de febrero de 2023 es **PERMITIDO**, ya que las dos licencias cuentan con las determinantes ambientales emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente. Cumpliendo con lo establecido en el Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004.

En cuanto a la altura emitida aprobada dentro de los actos administrativos, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0694, mediante el cual se otorga la Modificación del plano urbanístico del proyecto general aprobado para la urbanización denominada Tierra Firme y Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización del proyecto etapa 1 – LEMCO para el predio ubicado en la Diagonal 95G # 94 – 55 , **NO SE AJUSTA** al numeral 1 del Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, ya que dentro del expediente se evidenció que aunque existe un concepto emitido por la Aeronáutica Civil, este no corresponde con la dirección del predio para el cual se está tramitando la Licencia de Urbanización.

De igual forma el Acto Administrativo 11001-1-23-0785, mediante el cual se otorga la Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización del proyecto etapa 2 – CHALLENGER para el predio ubicado en la Calle 25D # 94 - 51, **NO SE AJUSTA** al numeral 1 del Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, ya que dentro del expediente **NO** se evidenció concepto emitido por la Aeronáutica Civil.

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

7. **RECOMENDACIONES.**

8. Enviar copia del presente informe técnico a la **Aeronáutica Civil**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

9. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación** como tercero interesado, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

10. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Fontibón**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes.

11. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro,** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, ejerza lo pertinente.

12. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

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

14. **Cerrar el caso 2441.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

3.4 CASO 2442.

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Aeronáutica Civil
RADICADO SDHT:	1-2024-2554 del 08 de julio de 2024.
CURADOR:	Arq. Ruth Cubillos Salamanca
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Urbanismo modalidad Desarrollo
RADICADO:	11001-1-22-2088 del 10 de agosto de 2022
No LICENCIA:	11001-1-22-4233 del 20 de diciembre de 2022, ejecutoria 29 de diciembre de 2022
PROYECTO:	Urbanización predio AC 26 78A-30 36.
UBICACIÓN DEL PREDIO:	AC 26 # 78A-36 y AC 26 # 78A-30
URBANIZACIÓN O BARRIO:	LOS ALAMOS
CHIP:	*AAA0062KKFT / AAA0062KKEA*
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004
UPZ:	No. 116, Alamos (sin reglamentar)

2. MOTIVO DEL ESTUDIO

La Secretaría Distrital del Hábitat, recibió la comunicación con radicado 1-2024-25541 en la cual, la Aeronáutica Civil, solicitó la verificación de los actos administrativos que fueron otorgados de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud, para los predios ubicados en la AC 26 # 78A-36 y AC 26 # 78A-30, en los siguientes términos:

> *"(…) Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria, toda vez que como se ha expuesto, existen continuas pretensiones por parte de originadores de proyectos de construcciones residenciales y que estos claramente presentan una situación legal y urbanística especial, toda vez que se encuentran ubicados en AREA URBANA INTEGRAL – ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS (Decreto 327 de 2004) y adicionalmente en ZONA DE INFLUENCIA AEROPORTUARIA DIRECTA (Decreto 555 de 2021), por tal razón, es totalmente incompatible el uso residencial para estas áreas. (…)"*

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura de los casos 2438, 2439, 2440, 2441, 2442 y 2443.

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2442**, con el fin de verificar que el acto administrativo expedido para el predio ubicado en AC 26 # 78A-36 y AC 26 # 78A-30, el cual corresponde a la Licencia de Urbanización n.° 11001-1-22-4233 con fecha de expedición del 20 de diciembre de 2022, se encuentre ajustada a las normas urbanísticas aplicables al momento de la solicitud.

3. HECHOS

LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-1-22-4233 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022.

- **El 10 de agosto de 2022**, se radicó ante la Curaduría Urbana No. 01 solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo.

- **El 30 de septiembre de 2022**, la Curadora Urbana No.1 emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita correcciones de orden arquitectónico y jurídico.

- **El 18 de octubre de 2022**, el interesado solicitó prórroga del término de quince días (15) hábiles adicionales para dar respuesta al acta de observaciones, de esta manera el curador urbano aprobó la solicitud de prórroga disponiendo como fecha final el día 07 de diciembre de 2022.

- **El 20 de diciembre de 2022**, la Curaduría Urbana No. 1 emite Acto Administrativo de Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo No 11001-1-22-4233 con fecha ejecutoria 29 de diciembre de 2022.

  "(...) **RESUELVE:**

  PRIMERO:
  Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO al proyecto denominado URBANIZACIÓN PREDIO AC 26 78A – 30 36, ubicado en la AC 26 N.º 78A – 30 y AC 26 N.º 78A – 36, Localidad de Engativá, Bogotá D.C., identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-580289 y 50C-580290, a favor de las sociedades COMERCIAL DINÁMICA S.A.S. e INVERSIONES TOQUIN S.A.S.

  SEGUNDO:
  La presente licencia se concede para la ejecución de obras de urbanismo consistentes en: la ejecución de redes e infraestructura vial, cesiones públicas para parque, redes de servicios públicos domiciliarios, sistema vial, espacio público, obras de mitigación, cesiones obligatorias y demás componentes necesarios para la adecuación urbanística del predio conforme a los planos urbanísticos aprobados. (...)"

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACION 11001-1-23-2494 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

- El 12 de julio de 2023, se radicó ante la Curaduría Urbana No. 01 solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo.
- La Curaduría Urbana no emitió acta de observaciones.
- El 20 de septiembre de 2023, la Curaduría Urbana No. 1 emite Acto Administrativo de Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo No 11001-1-23-2494 con fecha ejecutoria 27 de septiembre de 2023.

  "(...) **RESUELVE:**

  ARTÍCULO 1.

Conceder Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PREDIO AC 26 78A 30/36, localizado en la AC 26 78A 30 y AC 26 78 A 36, de la Localidad de Engativá, de acuerdo con lo establecido en el Plano No. CU1 E126 /4-03, que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 2.
Adoptar como plano que contiene la modificación al proyecto urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN PREDIO AC 26 78A 30/36, el identificado como Plano No. CU1 E126 /4-03, en dos originales:
uno reposará en el despacho
otro será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.
Parágrafo: Incluir la siguiente nota en el plano CU1 E126 /4-02: "ESTE PLANO FUE ANULADO Y REEMPLAZADO POR EL PLANO No. CU1 E126 /4-03."

ARTÍCULO 3.
DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga modificación de la Licencia de Urbanización vigente a la sociedad INVERSIONES TOQUIN S.A.S (NIT 860.032.586-1), representada por Luis Gabriel Tovar Appelblatt y Jaime Tovar Rojas, para el predio ubicado en las nomenclaturas AC 26 78 A 30 y AC 26 78 A 36. (...)"

- La modificación aprobada mediante la Resolución No. 11001-1-23-2494 del 20 de septiembre de 2023 consistió en la reconfiguración de las zonas de cesión de parque obligatorio y adicional, así como del área útil del proyecto urbanístico denominado "Urbanización Predio AC 26 78A 30/36". Como parte de esta modificación, **se adoptó el plano CU1 E126 /4-03**, el cual reemplaza en su totalidad al plano anterior CU1 E126 /4-02.

4. CONSIDERACIONES

4.1 LOCALIZACIÓN



AC 26 # 78A-36 y AC 26 # 78A-30

Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Urbanismo para el predio ubicado en la AC 26 # 78A-36 y AC 26 # 78A-30 estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004.

Vale la pena aclarar que el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría de Curadurías Urbanas de Bogotá, realizó la verificación, si al Acto Administrativo mencionado le aplicaba al momento de su solicitud el Decreto Distrital 190 de 2004 o el Decreto Distrital 555 de 2021.

La solicitud de la Licencia de Urbanización fue radicada en legal y debida forma el 10 de agosto de 2022, fecha en la cual se encontraba vigente la medida cautelar que suspendía los efectos del Decreto Distrital 555 de 2021. Cabe señalar que dicho decreto retomó su vigencia a partir del 31 de agosto de 2022.

Por consiguiente, norma que le aplica al Acto Administrativo No. 11001-1-22-4233 corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004.

Se revisaron los antecedentes urbanísticos de los predios objeto de licenciamiento en los portales geográficos del SINUPOT y mapas Bogotá, donde no se identificaron antecedentes de licencias urbanísticas, por lo cual los predios se catalogan como urbanizables no urbanizados y se enmarcan en el ámbito de aplicación de tratamiento de Desarrollo.

Adicional a lo anterior, los predios se encuentran ubicados en la UPZ 116 de Álamos, que, al encontrarse sin reglamentar, y por tratarse de un predio sin desarrollar, no urbanizado, se encuentra en el ámbito de aplicación de las normas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"* y por lo cual es preciso remitirse al artículo 32 que establece:

> *"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N° 2 del presente decreto."* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Revisado el mapa 25 de Usos del Suelo Urbano,

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- UPZ: 116 Álamos (sin reglamentar).
- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de actividad: Comercio y Servicios

- Zona: Servicios Empresariales e industriales
- Usos: Industria, Comercio y Servicios.

4.3 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-1-22-4233 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022 y MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN 11001-1-23-2494 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004	APROBADO EN LA RES. 11001-1-22-4233	APROBADO EN LA RES. 11001-1-23-2494	SE AJUSTA
ZONIFICACIÓN				
UPZ	**116 – Álamos (Sin reglamentar)**	**116 - Álamos (sin reglamentar)**	**116 - Álamos (sin reglamentar)**	**SI**
Área de Actividad	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	SI
Zona de Actividad	Servicios empresariales e industriales	Servicios empresariales e industriales	Servicios empresariales e industriales	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	Desarrollo	SI
ÁREAS				
Área Bruta	7.529,80m2	7.529,80m2	7.529,80m2	SI
Reserva malla vial arterial (AC 26)	428,97m2	428,97m2	428,97m2	SI
Área neta urbanizable	7.100,83m2	7.100,83m2	7.100,83m2	SI
Área Total de Cesiones al Distrito	3767,63m2	3767,63m2	3.762,17 m²	SI
Área Útil	3767,63m2	3767,63m2	3.767,63 m²	SI
Área Útil VIP	751,45 m²	751,45 m²	753,52 m²	SI

5. HALLAZGOS DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN No. 11001-1-22-4233 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022.

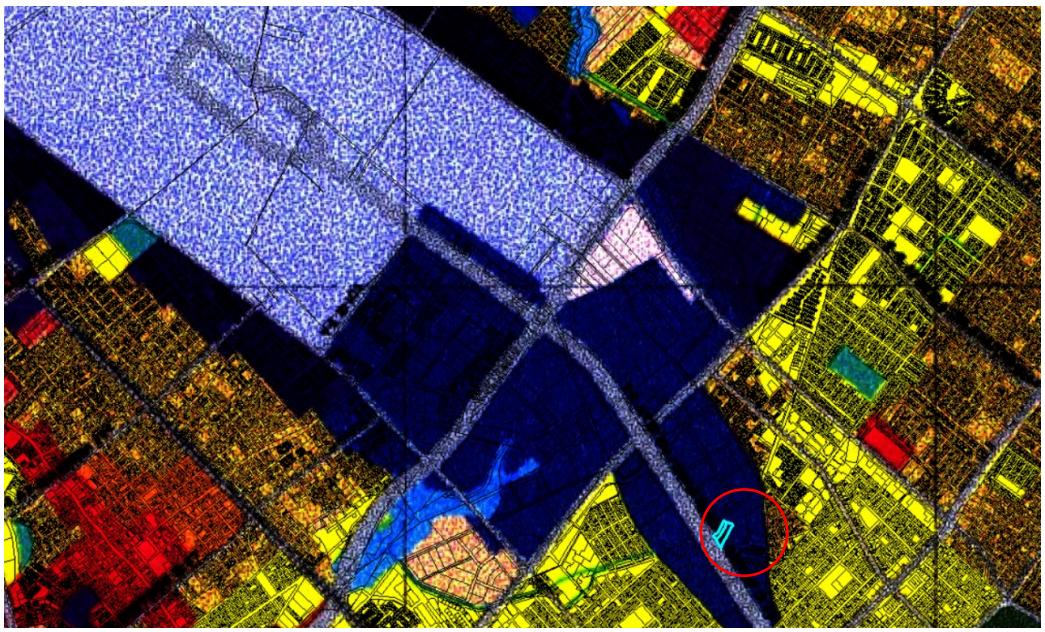
5.1 USO APROBADO.

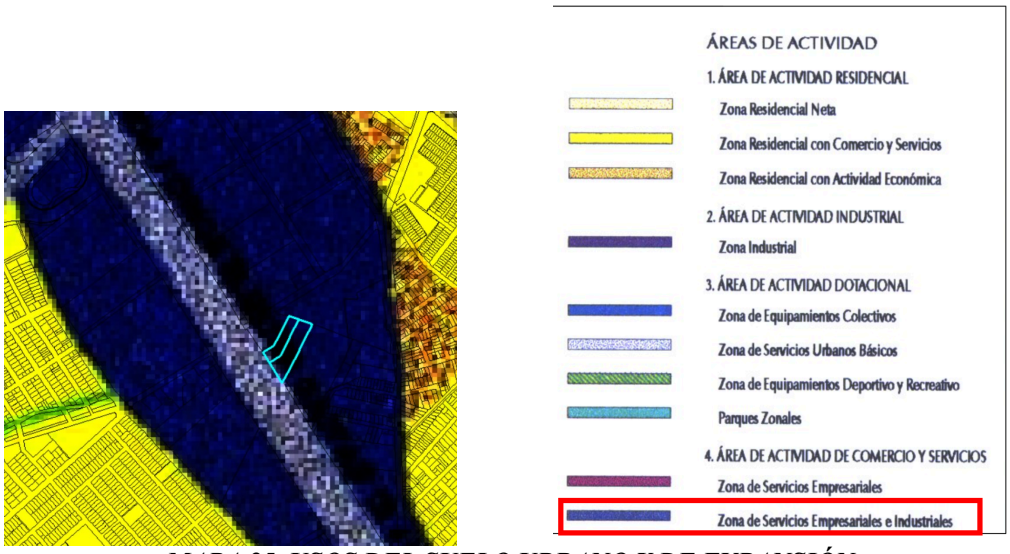
En el marco del trámite de la Licencia de Urbanización con radicado 11001-1-22-2088, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá para los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 26 N.º 78A – 30 y AC 26 N.º 78A – 36, ubicados en la Localidad de Engativá, es pertinente precisar el uso aprobado y su fundamento normativo conforme a la reglamentación vigente.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004, específicamente en su artículo 32 y el Cuadro Anexo N.º 2, el uso aprobado en la Licencia de Urbanización corresponde al de **vivienda**. El artículo 32 dispone que:

> *"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el Cuadro Anexo N.º 2 del presente decreto."*

A la fecha de la solicitud, los predios se encontraban ubicados en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 116 – "Álamos", la cual no contaba con reglamentación vigente. Conforme al Mapa 25 – Usos del Suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 190 de 2004, los predios se encuentran en un **Área de Actividad de Comercio y Servicios, en una Zona de Servicios Empresariales e Industriales,** tal y como se evidencia en la siguiente imagen:





MAPA 25. USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN
DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004

En consecuencia, y según el **Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto Distrital 327 de 2004**, el uso residencial solo se considera permitido si cuenta con **concepto favorable de la autoridad ambiental competente** —hoy Secretaría Distrital de Ambiente, antes DAMA— sobre su compatibilidad con el entorno. Este requerimiento aplica por tratarse de una zona de servicios empresariales, donde el uso residencial no es principal sino condicionado. En consecuencia, y de acuerdo con el Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto 327 de 2004, **el uso residencial solo se considera permitido si cuenta con concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente sobre su compatibilidad.**

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.	Industria. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Servicios Urbanos básicos de escala, urbana y zonal. Comercio de escala zonal y vecinal. Servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal. Servicios personales de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal.	Localización: La industria, los equipamientos, servicios urbanos básicos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Los demás usos sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Los usos que requieran plan de implantación, este podrá restringir su localización en vías de la malla vial local. Funcionamiento La industria se permitirá como uso único ó complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto del DAMA art. 352 del Decreto 190 de 2004. Los servicios urbanas básicos de escala urbana mediante plan de implantación. Comercio y servicios personales de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción, ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano. El comercio zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción. Los servicios personales y empresariales de escala metropolitana y urbana deben localizarse en estructuras diseñadas para el uso. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.	Vivienda	La vivienda se permitirá como uso único ó planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple. La vivienda estará condicionada al concepto del DAMA sobre compatibilidad.
			Servicios Urbanos básicos, metropolitanos. Comercio de escala metropolitana y urbana. Servicios de alto impacto de escala urbana y zonal.	Localización: Los servicios urbanos básicos, servicios de alto impacto, con excepción de estaciones de servicio, sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V- 0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo N° 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada. El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por una vía local existente o proyectada. Las estaciones de servicios sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía ambiental para estaciones de servicios de combustibles líquidos y gas natural. Funcionamiento Los servicios urbanos básicos, comercio y estaciones de servicio (cuando la reglamentación lo exija) se permiten mediante plan de implantación. Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo. El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs. Los servicios de alto impacto podrán hacer parte del comercio urbano o metropolitano. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

CUADRO ANEXO 2 (CUADRO DE USOS) DEL DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004

Por otra parte, según el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004, el tratamiento de desarrollo aplica a los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión que no han sido objeto de un proceso de urbanización. En particular, el literal a) contempla a *"los predios a los que se les haya asignado el tratamiento de desarrollo"*. En este caso, los predios objeto de estudio han sido clasificados bajo ese tratamiento, al encontrarse en suelo urbano, con un área neta urbanizable de 7.100,83 m², sin urbanización previa, y rodeados de sectores ya desarrollados, tal como lo indica la propia licencia. En consecuencia, su trámite se realizó directamente ante la curaduría, sin requerir la formulación de plan parcial.

Adicionalmente, en cumplimiento del **artículo 2.2.2.1.5.1.1** del Decreto Nacional 1077 de 2015 —el cual dispone que *"se debe prever como mínimo un porcentaje del 20 % del área útil del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)"*—, el proyecto urbanístico contempla un área de 753,53 m² de suelo útil destinada a dicho fin. Esta obligación se encuentra reglamentada en el ámbito distrital por el **Decreto 221 de 2020**, el cual establece los lineamientos para la localización y delimitación de las áreas de VIP dentro del mismo proyecto, así como los parámetros de edificabilidad aplicables. En este caso, la licencia proyecta 1.561,18 m² de construcción asociada al cumplimiento de esta obligación, con un índice de edificabilidad de 1.1 sobre el área útil.

No obstante, tras la revisión detallada del expediente correspondiente, **no se encontró adjunto ningún concepto de compatibilidad ambiental emitido por dicha entidad**. En virtud de lo anterior, y conforme a lo exigido expresamente por el Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, el proyecto no cumple con el requisito normativo necesario para autorizar el uso residencial propuesto. Por tanto, no puede considerarse que el uso aprobado en la licencia se ajuste plenamente a la normativa vigente mientras no se acredite dicho concepto de compatibilidad ambiental.

5.2 ALTURA APROBADA.

En el marco del trámite de la Licencia de Urbanización con radicado 11001-1-22-2088, otorgada para los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 26 N.º 78A – 30 y AC 26 N.º 78A – 36, ubicados en la Localidad de Engativá y clasificados bajo tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se analiza a continuación la altura permitida conforme a la normativa urbanística aplicable.

Según lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004, el desarrollo urbanístico debe ajustarse a los rangos de edificabilidad definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 190 de 2004) y a las disposiciones específicas que regulan la forma urbana. El artículo 12 establece que los índices de edificabilidad, ocupación y altura se determinan con base en el área neta urbanizable, la localización del predio y el área de actividad asignada. En este caso, los predios se localizan en el Rango 1 de edificabilidad, en la zona denominada "Centralidad Fontibón – Aeropuerto – Engativá", con un índice de construcción máximo de 2.75 veces el Área Neta Urbanizable.

La relación entre edificabilidad y altura está regulada en el Artículo 29 – Normas Volumétricas del mismo decreto, el cual establece que:

> *"Las normas volumétricas de los desarrollos objeto del presente decreto estarán determinadas por el cumplimiento de los índices de edificabilidad y ocupación definidos por el POT, los retiros establecidos, y demás disposiciones contenidas en el presente decreto. La volumetría deberá garantizar condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación."*

Por tanto, la altura permitida no se define por número fijo de pisos, sino por el volumen construido resultante del aprovechamiento del índice de construcción dentro de los parámetros normativos, y en cumplimiento de las condiciones técnicas y urbanísticas del entorno.

Ahora bien, dado que los predios se localizan en la zona occidental de Bogotá, **dentro del área de influencia del Aeropuerto Internacional El Dorado**, también debe cumplirse lo dispuesto en el **Decreto 765 de 1999**, el cual reglamenta los polígonos de reglamentación definidos por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993. Según el **plano anexo 1** de dicho decreto, los predios objeto de análisis se ubican claramente dentro de dicha zona de influencia.

El **artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004** dispone que:

> *"(...) 1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto. (...)"*

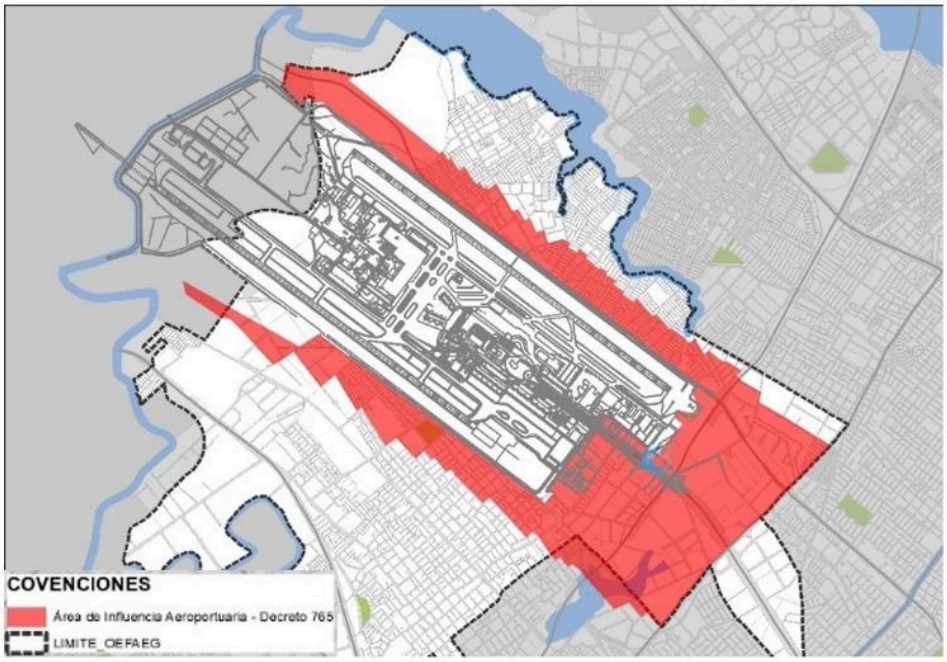


Imagen. PLANO ANEXO 1 DECRETO 765 DE 1999 – ÁREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO EL DORADO

Así las cosas, tras la revisión del expediente, se constató que, no se encontró el concepto emitido por la Aeronáutica Civil, el cual resulta exigible al encontrarse los predios dentro de la zona de influencia aeroportuaria regulada por el Decreto 765 de 1999. En este contexto, y considerando que el proyecto contempla un rango de edificabilidad aprobado que podría generar afectación sobre el espacio aéreo regulado, la ausencia de dicho pronunciamiento implica que el proyecto no se ajusta a la normativa urbanística aplicable en materia de altura, de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Decreto Distrital 190 de 2004.

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA

En lo que respecta a la petición realizada por la Aeronáutica Civil, es pertinente indicar que el proceso licenciatario inicial de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, fue emitido mediante el acto administrativo No. 11001-1-22-4233 de fecha 20 de diciembre de 2022, correspondiente a la solicitud radicada bajo el número 11001-1-22-2088 del 10 de agosto de 2022, momento en el cual se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004, que establecía los lineamientos de ordenamiento territorial para la fecha de la solicitud y emisión del licenciamiento.

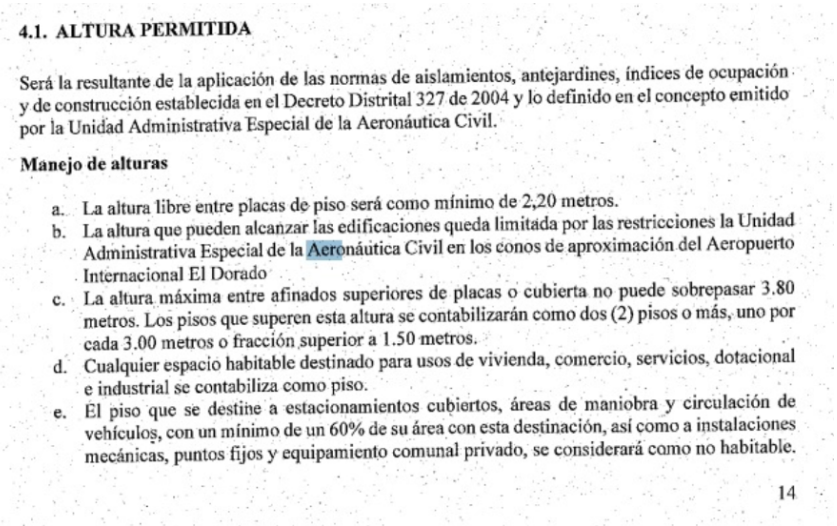
Así, el proceso de licenciamiento anteriormente referenciado se tramitó cuando aún se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior), en consecuencia, el acto administrativo objeto de análisis que corresponde a una Licencia de Urbanización vigente **se rige por la normativa aplicable al momento de su radicación, es decir, el mencionado Decreto 190 de 2004, y no le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT actual).**

Es importante aclarar que, si bien el Decreto 190 de 2004 no menciona de forma expresa el concepto de compatibilidad ambiental como requisito para el licenciamiento urbanístico, sí remite al cumplimiento de la normatividad ambiental vigente, y en el caso de los usos permitidos en suelos de actividad empresarial e industrial, exige que los desarrollos urbanísticos y edificaciones sean compatibles con las condiciones ambientales definidas por la autoridad ambiental competente, por lo cual, la obtención del concepto de compatibilidad para el uso de vivienda en estas zonas resulta obligatoria como parte del cumplimiento de la regulación ambiental.

Para el caso concreto, **NO se evidencia en el expediente con radicado No. 11001-1-22-2088** el **Concepto de Compatibilidad para el Uso de Vivienda expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente** como **requisito previo** para la expedición de la Licencia de Urbanización No. 11001-1-22-4233 del 20 de diciembre de 2022. En dicho acto administrativo se señala expresamente que **"***para la implantación de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, se requerirá contar con concepto favorable de compatibilidad de usos emitido por la autoridad ambiental",* lo que evidencia que este requisito fue reconocido en el mismo acto administrativo como necesario, incluso si el uso se plantea a ser materializado en una etapa posterior mediante una licencia de construcción.

De igual manera, el acto administrativo establece de forma expresa que "para efectos de establecer las alturas máximas permitidas, se deberá allegar concepto favorable de la Aeronáutica Civil", lo

que deja en claro que el trámite urbanístico quedó condicionado al cumplimiento de estos dos conceptos sectoriales:



4.1. ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecida en el Decreto Distrital 327 de 2004 y lo definido en el concepto emitido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

Manejo de alturas

a. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
b. La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado
c. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
d. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
e. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

14

Expediente Licencia de Urbanización No. 11001-1-22-4233

1. El concepto de compatibilidad de uso para vivienda, expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente, y
2. El concepto sobre altura máxima permitida, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

En consecuencia, ambos requisitos debieron ser allegados y valorados previamente por la curaduría al momento de emitir la Licencia de Urbanización No. 11001-1-22-4233. La omisión de estos documentos vicia de nulidad el acto administrativo por incumplimiento de los requisitos legales esenciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con los artículos 99 y 100 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.1.1.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Con base en lo anterior, se concluye que la Licencia de Urbanización No. 11001-1-22-4233 del 20 de diciembre de 2022 no fue expedida en legal y debida forma, ya que se omitieron requisitos técnicos y normativos esenciales exigidos por el mismo acto administrativo, lo cual implica que el licenciamiento se encuentra **NO AJUSTADO** a la normatividad legal vigente aplicable, y podría dar lugar a acciones administrativas y disciplinarias por parte de los entes de control.

7. CONCLUSIONES

En vista de lo expuesto, se concluye que, si bien los predios objeto de análisis se encuentran ubicados en un Área de Actividad de Comercio y Servicios, dentro de una Zona de Servicios Empresariales e Industriales, el uso residencial aprobado mediante la Licencia de Urbanización No. 11001-1-22-4233 del 20 de diciembre de 2022 no puede considerarse ajustado a la normativa urbanística vigente, toda vez que dicho uso está condicionado a la obtención de un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente sobre su compatibilidad, conforme lo establece el

Cuadro Anexo N.º 2 del Decreto Distrital 327 de 2004. Al no encontrarse dicho concepto en el expediente, se considera que no se cumple el requisito esencial para autorizar el uso residencial.

En cuanto a la altura aprobada dentro del acto administrativo objeto de estudio, si bien el índice de edificabilidad se encuentra dentro de los parámetros permitidos en el Rango 1 del área "Centralidad Fontibón – Aeropuerto – Engativá", no se acredita en el expediente el concepto técnico emitido por la Aeronáutica Civil, siendo este obligatorio al ubicarse los predios dentro de la zona de influencia del Aeropuerto Internacional El Dorado, según el Decreto Distrital 327 de 2004. En consecuencia, la altura tampoco puede considerarse ajustada a la normativa urbanística aplicable mientras no se cuente con el pronunciamiento de dicha entidad.

Así las cosas, se concluye que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 1 en la expedición de la Licencia de Urbanización No. 11001-1-22-4233, **NO SE AJUSTAN** plenamente a las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición del acto administrativo, por cuanto se identificaron omisiones normativas en materia de uso del suelo y altura, derivadas de la ausencia de conceptos técnicos obligatorios por parte de la autoridad ambiental y la autoridad aeronáutica, respectivamente.

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 Nacional 1077 de 2015.

8. RECOMENDACIONES

8. Enviar copia del presente informe técnico a la **Aeronáutica Civil**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

9. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación** como tercero interesado, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

10. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Engativá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes.

11. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro,** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

12. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

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

14. Cerrar el Caso 2442.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS

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

3,5 CASO 2443.

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Aeronáutica Civil- Dirección de Operaciones Aeroportuarias
RADICADO	No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024.
CURADOR.	Ex Curadora: Arq. Ruth Cubillos Salamanca – Curaduría Urbana No. 1.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización simultáneo con la Licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva, demolición total y cerramiento.
EXPEDIENTES.	No 11001-1-21-4144 del 04 de noviembre de 2021.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción 11001-1-22-2911 con fecha de expedición el 25 de agosto 2022 y con fecha de ejecutoria 25 de noviembre de 2022.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Carrera 111B No 67- 79 (Actual).
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C (POT Anterior), Decreto Distrital 327 de 2004.
UPZ No	74 – Engativá.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió comunicación mediante radicado No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024 de la Aeronáutica Civil - Dirección de Operaciones Aeroportuarias en la cual solicita lo siguiente:

> *"(...)*
> *1. Remitir ante la Secretaria Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat dada su calidad de*

entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria."
(...)".

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura de los casos 2438, 2439, 2440, 2441, 2442 y 2443.

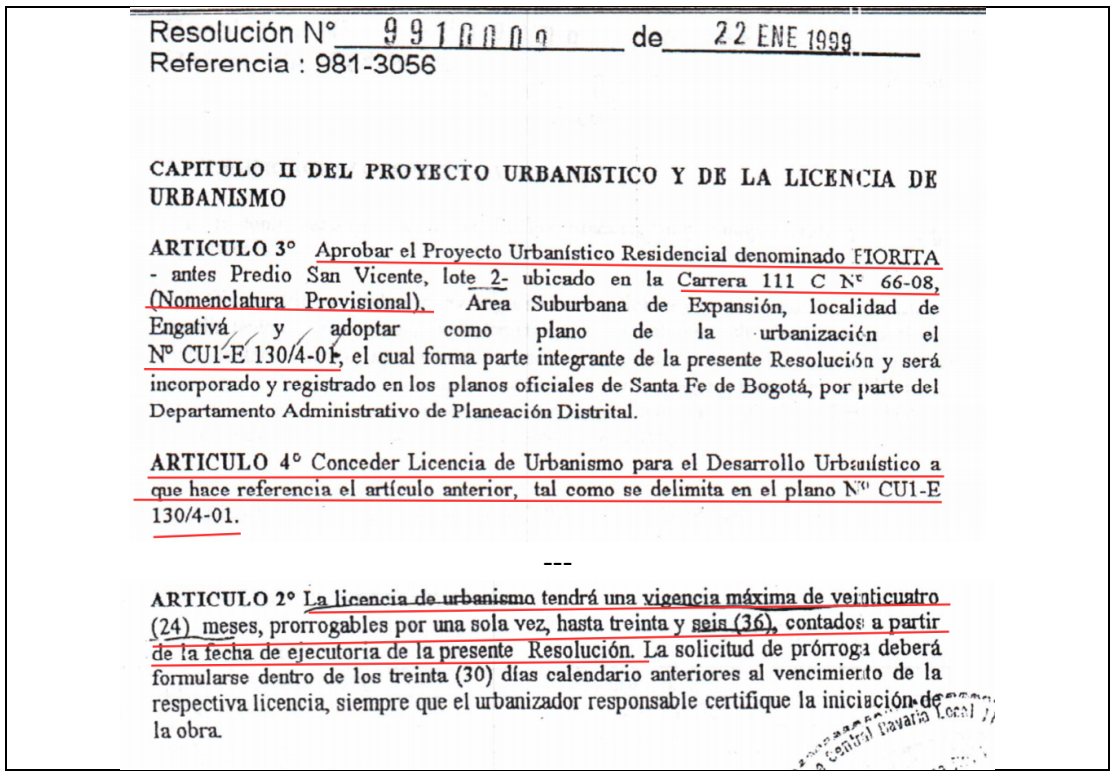
Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2443**, con el fin de verificar que los actos administrativos de Licencia de Urbanismo-Reurbanización y Licencia de Construcción No 11001-1-22-2911, con fecha de expedición 25 de agosto de 2022 y ejecutoriada con fecha 25 de noviembre de 2022. Se encontrarán ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

3. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE LICENCIA DE URBANISMO.

El alcance primigenio del proyecto se generó ante la Curaduría Urbana No 1 con la expedición del Acto Administrativo de licencia urbanística No 991009 del 22 de enero de 1999 y ejecutoriada con fecha del 4 de febrero de 1999, mediante el cual define:

"Por la cual se aprueba el Plano de Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FIORITA- Antes Predio San Vicente, Lote 2- Ubicado en la Carrera 111C No 66- 08 (Nomenclatura Provisional), Área Suburbana de Expansión, localidad de Engativá"

La siguiente información forma parte del referido acto en donde se describe la incorporación del predio con la nomenclatura provisional y la adopción del plano urbanístico No CU1-E-130/4-01.



Resolución N° 991009 de 22 ENE 1999
Referencia : 981-3056

CAPITULO II DEL PROYECTO URBANISTICO Y DE LA LICENCIA DE URBANISMO

ARTICULO 3° Aprobar el Proyecto Urbanístico Residencial denominado FIORITA - antes Predio San Vicente, lote 2- ubicado en la Carrera 111 C N° 66-08, (Nomenclatura Provisional), Area Suburbana de Expansión, localidad de Engativá y adoptar como plano de la urbanización el N° CU1-E 130/4-01, el cual forma parte integrante de la presente Resolución y será incorporado y registrado en los planos oficiales de Santa Fe de Bogotá, por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

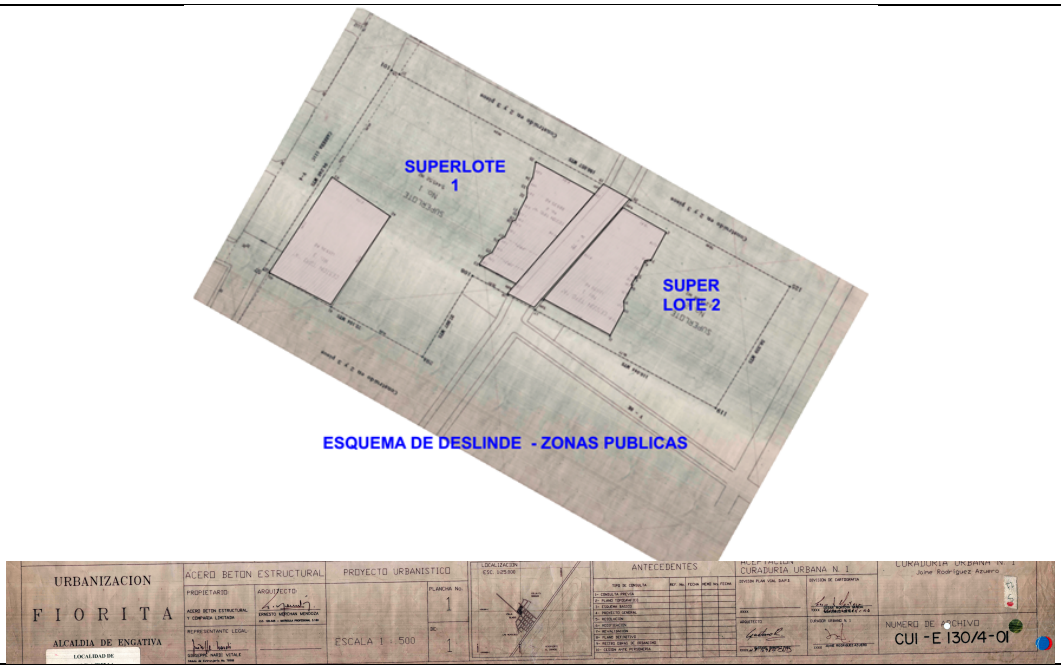
ARTICULO 4° Conceder Licencia de Urbanismo para el Desarrollo Urbanístico a que hace referencia el artículo anterior, tal como se delimita en el plano N° CU1-E 130/4-01.

ARTICULO 2° La licencia de urbanismo tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez, hasta treinta y seis (36), contados a partir de la fecha de ejecutoria de la presente Resolución. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

3. AREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO EL DORADO.

En razón a su zonificación en área que requiere mitigación según plano elaborado por la Aeronáutica Civil, deberán acogerse las indicaciones que esta entidad señaló mediante oficio 362-IA-1008-96 de julio 19 de 1996 y aquellos que lo modifiquen o complementen, respecto de la máxima altura permisible de 12.50 mts para las edificaciones, así como de la implementación de los Sistemas de Insonoración Acústica requeridos. Así mismo en cumplimiento de la resolución 1198 de septiembre 23 de 1998 del DAMA, las futuras edificaciones deberán cumplir las previsiones contra el ruido allí establecidas.

Fuente: Acto Administrativo 9910009 del 22 de enero de 1999.



Fuente Plano urbanístico No CU1-E-130/4-01.

Teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consideración con el marco normativo aplicado en el momento de su aprobación inicial. Es fundamental tener en cuenta varios aspectos en función del trámite del proceso de urbanismo bajo la modalidad de reurbanización el cual se detalló en el Acto Administrativo 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022.

- *"El área objeto de Licencia formó parte de la **URBANIZACION FIORITA**, Identificada en el Plano Urbanístico **CU1-E130/4-01**, mediante el cual se aprobó la referida Urbanización.*

- *Dicha área se encuentra delimitada por áreas consolidadas y urbanizadas.*

- *La Urbanización denominada **URBANIZACION FIORITA**, se encuentra parcialmente ejecutada por lo que es necesario demarcar el área objeto de reurbanización en los predios que no cuentan*

con la ejecución de las obras de urbanización para definirla como etapa a Reurbanizar y el área ejecutada se debe definir como urbanizada y.

- *El área delimitada como no urbanizada requiere adelantar un nuevo proceso de Urbanización, adicionando área de espacio público existente".* [1]

- *Que con la solicitud allegaron la totalidad de documentos exigidos por el Articulo 2, numeral 3 de la Resolución 462 de 2017, para las licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización".*

3. HECHOS.

3.1 LICENCIA DE URBANIZACION. REURBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 11001-1-22-2911 DEL 25 DE AGOSTO DE 2022.

1. El **día 04 de noviembre de 2021,** los interesados Hormigón Reforzado SAS, Identificado con Nit: 860-090-486-0, radicó ante la Curaduría Urbana N 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca, solicitud de Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la Carrera 111B No 67-79, CHIP AAA0168NXZE, matrícula inmobiliaria 50C-1548689, de la Localidad de Engativá, con el uso para vivienda multifamiliar. Bajo el expediente No 11001-1-21-4144.

   De igual manera anexaron al respectivo expediente los siguientes documentos:

   Copia de la Resolución No 613 del 08 de julio de 1998. *"Por la cual se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación al predio San Vicente Lote 2 ubicado en Área Suburbana de Expansión en la Alcaldía Local de Engativá".*

   Copia de la Resolución No 9910009 del 22 de enero del 1999. El cual indica lo siguiente:

   "*Por la cual se aprueba el Plano del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FLORITA-antes Predio San Vicente, lote 2-, ubicado en la Carrera 111 C No 66-08 (Nomenclatura Provisional), Área Suburbana de Expansión, localidad de Engativá",*

   El documento que emitió el concepto de altura para construcción, proferido por Unidad Administrativa de la Aeronáutica Civil, el cual estableció una altura aprobada de 40,00 m. Así mismo el concepto dado indica lo siguiente: "*El interesado dará aviso a la Aeronáutica Civil, cuando se termine la construcción de la obra para que a su costa se inspeccione por un funcionario de Aeronáutica Civil, si se considera necesario de acuerdo con su posición con respecto al sistema Aeroportuario o Aeronáutico cercano al sector de la construcción conceptuada. (...)".*

   El concepto de altura está expedido para la nomenclatura urbana Carrera 111C #66-08, la cual se menciona como nomenclatura provisional en la Resolución 9910009 del 22 de enero de 1999 *"Por la cual se aprueba el Plano del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FIORITA – antes Predio San Vicente , lote 2 -, ubicado en la Carrera 111C No 66 – 08 (Nomenclatura Provisional), Área Suburbana de Expansión, localidad de Engativá".* Sin embargo, al revisar la

[1] Acto Administrativo 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022. página 2

certificación catastral que reposa en el expediente (folio 42), no se observa esta dirección asociada al predio objeto de licenciamiento.

2. La solicitud de traslado de documentos como consecuencia del desistimiento del expediente No 11001-1-21-2337 del 04 de agosto de 2021. De acuerdo con lo anterior la Curaduría Urbana No 1, autoriza el traslado de dichos documentos al expediente No 11001-1-21-4144 del 04 de noviembre de 2021

3. El **día 08 de noviembre de 2021,** se radicó en debida forma las actuaciones del proceso de licencia en cumplimiento a los requisitos ante la Curaduría Urbana No 1. Arq. Ruth Cubillos Salamanca correspondiente al expediente No 11001-1-21-4144.

4. El **día 16 de noviembre de 2021**, el titular de la licencia, radicó fotos de valla inicial, indicando la información del proceso de licencia. Sin embargo, no se pudo evidenciar la legibilidad en las imágenes del respectivo expediente.

5. El **día 02 de diciembre de 2021.** La Curaduría Urbana No 1, y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca, emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicitan la respectiva respuesta a las correcciones en los aspectos arquitectónicos, estructurales y jurídicos.

6. El **día 03 de diciembre de 2021**, La Curaduría Urbana No 1, emite comunicación en referencia a la solicitud de licencia bajo el expediente No 11001-1-21-4144- de fecha 04 de noviembre de 2021, mediante el cual comunica a vecinos y terceros interesados en el trámite correspondiente de solicitud de licencia de urbanización y construcción en la modalidad de Reurbanización, obra nueva, demolición total, cerramiento para el predio ubicado en la: Carrera 111 B No 67 79 (Actual). En las siguientes direcciones: CL 67B 111 B 15, KR 111B 67 40, CL 67B 111 B 63, CL 67B 111B 57, CL 67B 111B 51, CL 67B 111B 47, CL 67B 111 B 45, CL 67B 111B 39 CA A, CL 67B 111B 33, CL67B 111B 27, CL 67B 111B 21 CA A, CL 67B 111 B 09, CL 67B 111B 03. En cumplimiento al artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

7. El **día 06 de diciembre de 2021,** La Curaduría Urbana No 1. Emitió oficio de solicitud al interesado en realizar los trámites que corresponda ante la Empresa de Renovación Urbana (E.R.U), con el fin de que esta entidad determine el valor de compra de los derechos fiduciarios para la compensación en proyectos VIP adelantados por las entidades públicas según lo estipulado en el Decreto Distrital 221 de 2020.

8. El **día 06 de diciembre de 2021**, La Curaduría Urbana No 1, solicitó a la Subdirección Técnica de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte I.D.R.D, con respecto a la solicitud de liquidación del valor a compensar al Fondo Compensatorio de Cesiones Publicas para Parques y Equipamientos en virtud a la solicitud de licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

9. El **día 18 de enero de 2022**, el interesado de conformidad con el Expediente No 11001-1-21-4144, solicitó prórroga para el cumplimiento del acta de observaciones por el termino de quince (15) días hábiles para dar respuesta, en la misma fecha, la Curaduría Urbana No 1,

informa mediante comunicado que es procedente conceder el plazo por quince días (15) hábiles, indicando que la fecha límite para cumplir con dichos requerimientos es el **día 08 de febrero de 2022.**

10. El **día 28 de enero de 2022,** La Curaduría Urbana No 1. Mediante oficio comunicó a los interesados del proceso de licencia según el expediente No 11001-1-21-4144, Bajo el trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción Obra Nueva, demolición total y cerramiento con el fin de que adelanten el trámite ante la Empresa de Renovación Urbana (E.R.U), con el fin de que esta Entidad determine el valor de compra de los derechos fiduciarios para la compensación en proyectos de vivienda VIP adelantados por las entidades públicas según lo estipulado en el Decreto Distrital 221 de 2020.

11. El **día 02 de febrero de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Acto Administrativo No 11001-1-22-0352 *"Por el cual se suspenden los términos generales de expedientes que se encuentran en curso en la Curaduría Urbana No 1 de Bogotá D.C"* Lo anterior en cumplimiento a la Resolución 1913 de 2021, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, el cual establece el cumplimiento y las medidas contenidas en el artículo 2 de la Resolución 385 de 2020, modificado por el artículo 2 de las Resoluciones 844 y 1462 de 2020, 222, 738 y 1315 de 2021. Así mismo indica el resuelve del| referido acto la suspensión de los términos de los expedientes que se encuentran radicados en legal y debida forma y los expedientes que inicien o reanuden términos a cargo de la Curaduría Urbana por el término comprendido entre el tres (3) de febrero de 2022 al veintiocho (28) de febrero de 2022.

12. El **día 01 de marzo de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Acto Administrativo No 11001-1-22-0651. "*Por el cual se amplía la suspensión de los términos generales de expedientes en curso en la Curaduría Urbana No 1 de Bogotá D.C. expedida mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-0352 del 2 de febrero de 2022".* Lo anterior en cumplimiento a las medidas conforme al Decreto 417 de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, en todo el territorio nacional, con el fin de conjurar la calamidad pública por causa del coronavirus COVID -19.
Así mismo indica el resuelve del referido acto administrativo la ampliación de la suspensión ordenada mediante Acto Administrativo No 11001-1-0352 del 02 de febrero de 2022 de los expedientes que se encuentran radicados en legal y debida forma y los expedientes que inicien o reanuden términos a cargo de la Curaduría Urbana hasta el treinta (30) de abril de 2022.

13. El **día 14 de marzo de 2022,** la Entidad Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C - ERU, envió comunicación dirigida a la Curaduría Urbana No 1, informando en el asunto el cumplimiento de la obligación urbanística según la Resolución 015 del 08 de febrero de 2022." *Por el cual se adopta una liquidación definitiva por aplicación de la fórmula de traslado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 221 de 2020 y se dictan otras disposiciones*"

En relación con el proyecto urbanístico Villa Fiorita -Etapa 2, con nomenclatura KR 111B 67 79, con Chip´AAA0168NXZE y con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1548683 de la Localidad de Engativá. Es pertinente mencionar el cálculo liquidado para la sociedad Hormigón Reforzado SAS por un valor de mil quinientos treinta y seis millones ochocientos

dos mil novecientos trece pesos con ochenta y tres centavos ($1.536.802.913,83), en cumplimiento a la carga urbanística de provisión VIS/VIP a la cual está sujeto el proyecto urbanístico.

14. El **día 29 de abril de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Acto Administrativo No 11001-1-22-1510. "*Por medio del cual se amplía la suspensión de los términos generales de expedientes en curso en la Curaduría Urbana No 1 de Bogotá D.C. expedida mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-0352 del 2 de febrero de 2022".* Lo anterior en cumplimiento a las medidas conforme al Decreto 417 de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, en todo el territorio nacional, con el fin de conjurar la calamidad pública por causa del coronavirus COVID -19. El cual decide en su contenido resolutivo la ampliación de la suspensión hasta el 30 de junio de 2022.

15. El **día 18 de mayo de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Acto Administrativo No 11001-1-22-1679. "*Por medio del cual se levanta la suspensión de los términos de los expedientes que se encuentran suspendidos en virtud de la emergencia sanitaria"*

16. El **día 06 de junio de 2022,** El Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD, envió comunicación dirigida a la Curaduría Urbana No 1, informando de la Resolución No 096 de 2021, por la cual se autoriza el pago compensatorio de las cargas urbanísticas del proyecto denominado Villa Florita Etapa 2, ubicado en la Carrera 111B No 67 79 de la Localidad de Engativá, en el marco del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, de conformidad con el expediente No 11001-1-21-4144 por un valor de Dos mil setecientos ochenta y dos millones veintiocho mil ciento setenta y ocho pesos ($2.782.028.178,00).

17. El **día 24 de junio de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Acto Administrativo No 11001-1-22-2200. "*Por el cual se prorroga el plazo máximo establecido para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-1548683, CHIP AAA0168NXZE, ubicado en la KR 111B 67 79 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Engativá, de la ciudad de Bogotá D.C"* Dicho acto decide prorrogar por una sola vez por el término de veintidós (22) días hábiles, el plazo máximo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

18. El **día 14 de julio de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Carta de viabilidad-liquidación para pago de expensas del Expediente No 11001-1-21-4144, bajo el trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

19. El **día 17 de julio de 2022,** La Curaduría Urbana No 1. Mediante oficio da respuesta al Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD en virtud de la comunicación recibida mediante radicación No 221414 del 06 de mayo de 2022 El cual le indicó que el expediente se encontraba en curso y a la fecha no se encontraba ejecutoriada.

20. El **día 25 de agosto de 2022,** la Curaduría Urbana No 1 y/o Ruth Cubillos Salamanca expide el Acto Administrativo No 11001-1-22-2911.

    "*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado VILLA FIORITA ETAPA II antes URBANIZACION FIORITA y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento del predio ubicado en la KR 111B 67 79 (actual), localizado en la Localidad de Engativá, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones".*

21. El **día 26 de agosto de 2022**, la Curaduría Urbana No 1, notificó personalmente a los interesados del Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 con fecha de expedición del 25 de agosto de 2022, correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 111B No 67 79 (Actual).

22. El **día 01 de septiembre de 2022**, la Curaduría Urbana No 1, envió comunicación de Notificación personal dirigida a la Personería de Bogotá con respecto Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 con fecha de expedición del 25 de agosto de 2022, correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 111B No 67 79 (Actual).

23. El **día 01 de septiembre de 2022**, la Curaduría Urbana No 1, envió comunicación de Notificación personal dirigida al Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público -DADEP, con respecto Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 con fecha de expedición del 25 de agosto de 2022, correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 111B No 67 79 (Actual

24. El **día 15 de septiembre de 2022**, la Curaduría Urbana No 1, notifica personalmente el Acto Administrativo 11001-1-22-2911 con fecha de expedición del 25 de agosto de 2022, correspondiente al inmueble ubicado en la Carrera 111B No 67 79 (Actual) a Lady Magaly Suarez Moreno en calidad de Agente del Ministerio Público.

25. El **día 14 de septiembre de 2022**, la Curaduría Urbana No 1. Envió comunicación dirigida al Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público -DADEP, en el cual señala lo siguiente: "*De conformidad con el artículo 69 de la ley 1437 de 2011, que señala que si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, y teniendo en cuenta que dicha citación fue enviada el día 01-09-22, mediante correo electrónico, procedemos a notificar por aviso al acto administrativo".*

26. El día **10 de octubre de 2022**, El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, envió oficio dirigido a la Curaduría Urbana No 1, recurso de reposición contra el Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 de fecha 25 de agosto de 2022. El cual evidenció que no se realizó la notificación a la entidad en debida forma del contenido del acto administrativo. En estas consideraciones expone lo siguiente:

"(...)

2 RECURSO DE REPOSICION.

Una vez estudiada el contenido del acto administrativo objeto de este recurso este Departamento Administrativo informa que revisando nuestro sistema de información de los bienes de uso público fiscales del Distrito Capital, evidenciamos que la Urbanización la FIORITA, se encuentra debidamente incorporada en el inventario general del Patrimonio inmobiliario distrital a cargo de la Defensoría con el código RUPI 90 bajo la titularidad de derecho de dominio de estos predios a favor del Distrito capital

(...)

Así las cosas y como es de conocimiento de las autoridades urbanísticas y en este caso particular de las Curadurías Urbanas para efectos de la reconformación del espacio público en el Distrito Capital mediante licencias de urbanismo, es importante recordar que se debe solicitar la autorización y el consentimiento del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 1783 de 2021 y Artículo 3 del Decreto 2218 del 2015 que modifica el Artículo 226114 del Decreto 1077 de 2015".

(...)
3. SOLICITUD.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se interpone el correspondiente RECURSO DE REPOSICION para que dentro de los términos correspondientes la curaduría urbana No 1 de cumplimiento a la normatividad aplicable en la expedición de licencias de reurbanización y tener en cuenta en la licencia y/o acto administrativo para el licenciamiento urbanístico en modalidad de reurbanización la anuencia de la entidad, esto es Artículo 7 del Decreto 1785 de 2021 y Articulo 3 del Decreto 2218 de 2015 que modifica el artículo 226114 del Decreto 1077 de 2015"

27. El **día 18 de noviembre de 2022,** La Curaduría Urbana No 1 y/o Arq. Ruth Cubillos Salamanca emitió Acto Administrativo No 11001-1-22-3723. "*Por el cual se resuelve el recurso de reposición contra el Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022".*

28. El **día 21 de noviembre de 2022**, la Curaduría Urbana No 1. Envió comunicación dirigida al Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público -DADEP, expresando en el asunto la notificación personal conforme al Acto Administrativo 11001-1-22-3723 del 18 de noviembre de 2022.

29. El **día 23 de noviembre de 2022**, la Curaduría Urbana No 1. Envió comunicación dirigida a los interesados Hormigón Reforzado S.A.S expresando en el asunto la notificación personal del Acto Administrativo No 11001-1-22-3723 del 18 de noviembre de 2022.

30. El **día 25 de noviembre de 2022,** la Curaduría Urbana No 1 y/o Ruth Cubillos Salamanca declara la ejecutoria del Acto Administrativo No 11001-1-22-2911.

"*Por el cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado VILLA FIORITA ETAPA II antes URBANIZACION FIORITA y simultáneamente se concede la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento del predio ubicado en la KR 111B 67 79 (actual), localizado en la Localidad de Engativá, en Bogotá D.C. se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones".*

31. El **día 17 de enero de 2023,** la Curaduría Urbana No 1 y/o Ruth Cubillos Salamanca, emitió oficio dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP. -Subsecretaria de Información y Estudios Estratégicos, la solicitud de incorporación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización del Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 de fecha 25 de agosto de 2022. Con sus respectivos anexos, el cual determinó:

"(...)
Me permito remitir los siguientes documentos para que serán incorporados en la cartografía oficial de esta secretaria:

1. Una (1) copia del Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022. Se solicita de acuerdo al Parágrafo del Artículo segundo del dicho Acto Administrativo incorporar la siguiente nota en el plano urbanístico No CU1E130/4-01, "Este plano fue remplazado y anulado totalmente por el plano CU1E130/4-05.
(...)"

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Fuente: SINUPOT. KR 111B No 67-79 (Actual)

4.2 MARCO NORMATIVO.

Le son aplicables las siguientes normas urbanísticas:

Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente al momento de la solicitud).

Decreto Distrital 327 de 2004. "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital".*

Decreto Distrital 765 de 1999, "*Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993".*

4.3 DEFINICIONES.

Respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, es pertinente indicar que el Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Artículo 7, numeral 3 del Decreto 1783 de 2021, señala:

> *"Artículo 7. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.4 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese el parágrafo 2, así:*
>
> ***Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización**. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional (...)"*
>
> *"Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:"*
>
> *(...)*
>
> "**3 Reurbanización.**
>
> *Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.*
>
> *Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.*

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.[2].

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. ***En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación****."*

PARAGRAFO 2*. La autorización de la licencia en la modalidad de reurbanización en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes".* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El Decreto Distrital 327 de 2004 "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*, establece:

"ARTÍCULO 2. DEFINICIONES. *Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:*

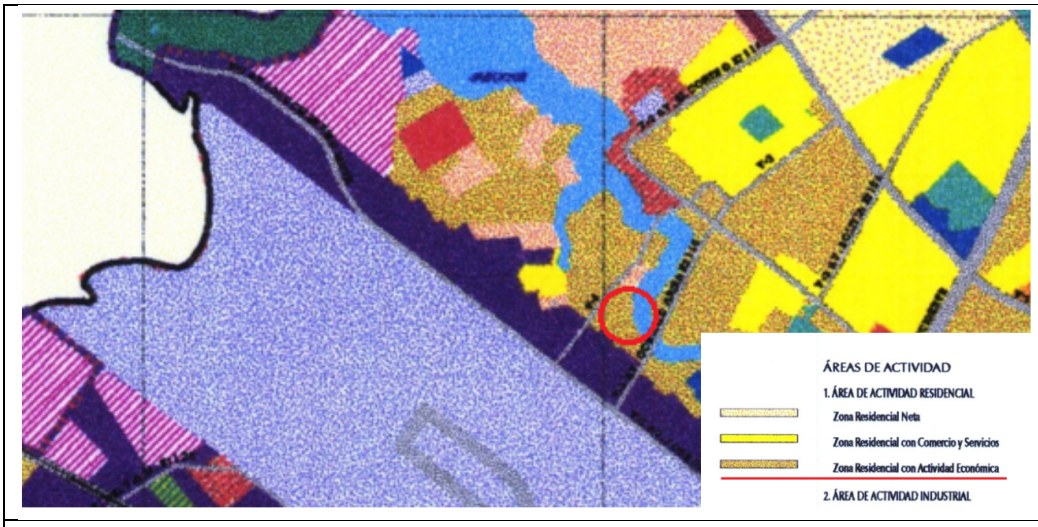
a) Tratamiento de desarrollo: *El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.*

b) Proceso de desarrollo por urbanización: *Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes"*[3].

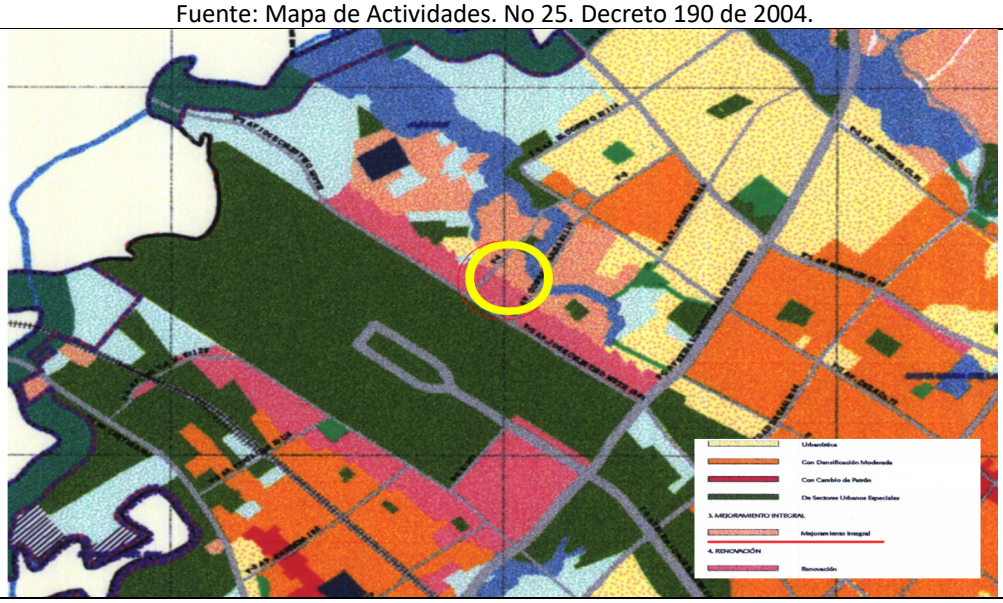
4.4 ANÁLISIS DE LA UBICACIÓN DEL PROYECTO

El predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.74, Engativá, ubicada en la Localidad de Engativá. No obstante, es importante mencionar que la UPZ no fue reglamentada, por consiguiente, para determinar las normas de edificabilidad en cuanto al área de la actividad y el tratamiento urbanístico, se recurrió a los mapas 25 Usos del Suelo Urbano y de Expansión y 27 Tratamientos Urbanísticos respecto al uso y el tratamiento aplicable en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004. (POT Anterior).

[2] Decreto 1783 de 2021.
[3] Decreto 327 de 2004.



Fuente: Mapa de Actividades. No 25. Decreto 190 de 2004.



Fuente: Mapa de Tratamientos No 27. Decreto 190 de 2004- SINUPOT

Conforme a los mapas 25 y 27 citados anteriormente, el predio objeto del licenciamiento se localiza en Área de Actividad Residencial Zona Residencial con Actividad Económica con Tratamiento de Mejoramiento Integral, No obstante, conforme al artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrán adelantar licencias de reurbanización, como es el caso, con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.

4.5 ASPECTOS DEL ANÁLISIS.

- **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACION 11001-1-22-2911.**

ITEM	Según la norma Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 327 de 2004	Aprobado Licencia de Reurbanización con marco normativo Tratamiento de desarrollo 11001-1-22-2911	SE AJUSTA
UPZ	74 Engativá (Sin reglamentar)	74 Engativá (Sin reglamentar)	**SI**
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Tratamiento	Mejoramiento Integral, al tratarse de una licencia urbanística de reurbanización se aplican las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo	-Desarrollo	SI
ÁREAS.			
Área Bruta	Corresponde al área total del predio en un 100% = 8552,74 m2	8552,74 m2	SI
Área Neta Urbanizable	8552,74 m2	Área Neta Urbanizable 8552,74 m2 (Área para el cálculo de edificabilidad	SI
Área de Cesiones Vías Locales	Localizado Vía local KR 111B (Vía V-7E) Perfil vial en = 12,00 m. Localizado Vía local KR 111C (Vía V-4) Perfil vial en = 18,00 m.	Cesión vía local KRA 111B = 692,48 m2. Cesión vía local KRA 111C = 306,03 m2. **Área total cesiones vías locales = 998,51 m2**.	SI
Área de cesión obligatoria para parques y equipamientos	Cap2. Art 12, Dec.327/2004 Cesión para parques y equipamientos, mínimo, al 25% del ANU Parques =17% Equipamientos = 8% Aplica según el Art 15 Decreto 327 de 2004, el uso corresponde a parque al ser inferior a 0,2 hectáreas.	Área de cesiones públicas para parques (Antes cesión Tipo A) Área cesión tipo A= 0,00 Área de cesión publica para parques No 1. (Antes cesión tipo A No 2= **889,35 m2.** Área de cesión publica para parques No 2. (Antes cesión tipo A No 3= **1219,36 m2.** Área de cesión publica para parques No 3. (Complemento) = **29475 m2.** Área de cesión ADC, para aumento de edificabilidad (Nota 5). = **654,82 m2.**	SI

		Área total de cesión obligatoria del 25% = 2138,185 m2	

Área Total de cesiones al Distrito	Área cesión vial + Área de cesión de parques	Área cesión vial + Área de cesión de parques = **3136,69m2**	SI

Área Útil	Corresponde: Área Neta Urbanizable – Área total de cesión	ANU = 8552,74 m2 – ACD 136,69 m2 Área Útil Total =5416,045 m2	SI

1. Área de Provisión para Vivienda VIP.	**2. Art 5 del Decreto Distrital 221 del 2020 establece el porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado el 20% para vivienda VIP.** **3. 5416,045x (20%)** **4.** **5. Área para VIP= 1083,20** **6. Área No VIP = 4332,84 m2**	**7. VIP= 1083,20 m2** **8.** **9. No VIP (No plantea).**	**10.** **11.** **12.** **13.** **14.** **15. SI**

4.6 CONSIDERACIONES NORMATIVAS.

En primera medida es de indicar que el Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (modificado por el Artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015) menciona:

> *"(...)* ***3. Reurbanización:*** *Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o* ***en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas****, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.*
>
> *En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcara el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.* ***Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo*** *o de renovación urbana (...)"* (Negrilla fuera de texto)

En este caso hubo una urbanización que no se ejecutó en su totalidad y se solicitó una licencia de urbanística en la modalidad de reurbanización por lo cual puede aplicar tratamiento de desarrollo, con base en lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En concordancia con el marco regulatorio es preciso mencionar lo siguiente:

Decreto 327 de 2004 en su Artículo 32, **USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO**, establece lo siguiente:

> *"Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se regirán por las normas de uso correspondientes **AL ÁREA DE ACTIVIDAD Y A LAS ZONAS ASIGNADAS** por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, O **en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se regirán por las disposiciones generales contempladas en el decreto distrital 190 de 2004 y las consignadas en el CUADRO ANEXO N° 2 del presente decreto"** (mayúsculas y sublíneas fuera de texto)*

En ese sentido el Cuadro Anexo 2 (cuadro de usos) del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

> *"a) En los predios que se ubiquen en áreas de actividad residencial se podrán desarrollar otros usos diferentes al residencial en las proporciones establecidas para cada caso, en cumplimiento con las siguientes condiciones:*

ANEXO Nº 2 - CUADRO DE USOS –
DECRETO TRATAMIENTO DE DESARROLLO – DECRETO Nº 327 11 OCT. 2004 Pagina 1

a) En los predios que se ubiquen en **áreas de actividad residencial**, se podrán desarrollar otros usos diferentes al residencial en las proporciones establecidas para cada caso, cumpliendo con las siguientes condiciones:

ZONA	USOS COMPLEMENTARIOS		USOS RESTRINGIDOS	
	Permitidos	Condiciones:	Permitidos	Condiciones:
RESIDENCIAL NETA	Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal.	Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.	Equipamientos colectivos y recreativos de escala zonal.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular iguales o mayores a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
	Comercio y servicios personales de escala vecinal.	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts. Funcionamiento En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto o en establecimientos de comercio zonal.	Comercio y servicios personales de escala zonal	Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular iguales o mayores a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada. Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2000 m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.
	Equipamie	Localización:	Equipamientos	Localización:

Fuente: Anexo 2. Cuadro de usos – Decreto 327 de 2004.

La normatividad definida en el Anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, se armoniza y se articula con los mapas No 25 y 27, los cuales establecen para el predio la actividad residencial, zona residencial con la actividad económica con tratamiento de mejoramiento integral.

Como se dijo anteriormente, para la modalidad de la licencia urbanística, aplica el tratamiento de desarrollo, que para la actividad residencial establece en el Artículo 34 del Decreto Distrital 327 de 2004, lo siguiente:

> *"**ARTÍCULO 34. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL**. Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente; en estas áreas se permitirán los usos complementarios y restringidos definidos en el Cuadro Anexo N° 2 del presente Decreto.*
>
> ***Parágrafo**: El uso residencial está condicionado a las restricciones que imponga la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos y a las que defina el Departamento Administrativo del Medio Ambiente – DAMA*" (Subrayado fuera de texto).

De lo anterior, en el área de **ACTIVIDAD RESIDENCIAL**, sólo se considera permitido el uso de vivienda si se cuenta con el **concepto favorable de la autoridad ambiental competente** —hoy Secretaría Distrital de Ambiente, antes DAMA.

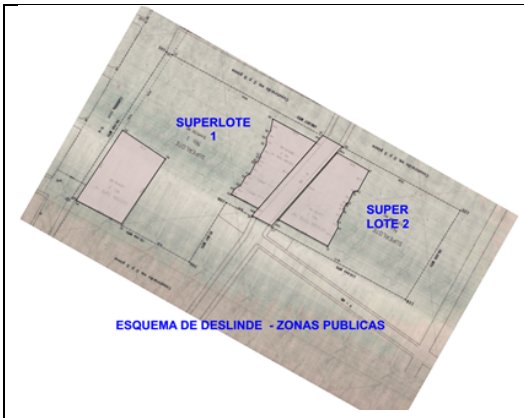
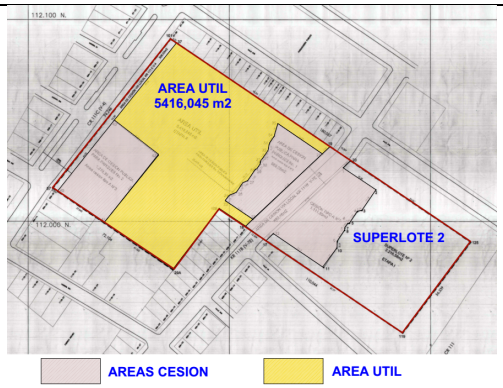
De esta manera y conforme a la revisión detallada del expediente No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024. **no se encontró adjunto ningún concepto de compatibilidad ambiental emitido por dicha entidad**. En virtud de lo anterior lo exigido expresamente por el parágrafo del artículo 34 del Decreto Distrital 327 de 2004, el proyecto no cumple con el requisito normativo necesario para autorizar el uso residencial propuesto. Por tanto, no puede considerarse que el uso aprobado en la licencia se ajuste plenamente a la normativa vigente mientras no se acredite dicho concepto de compatibilidad ambiental

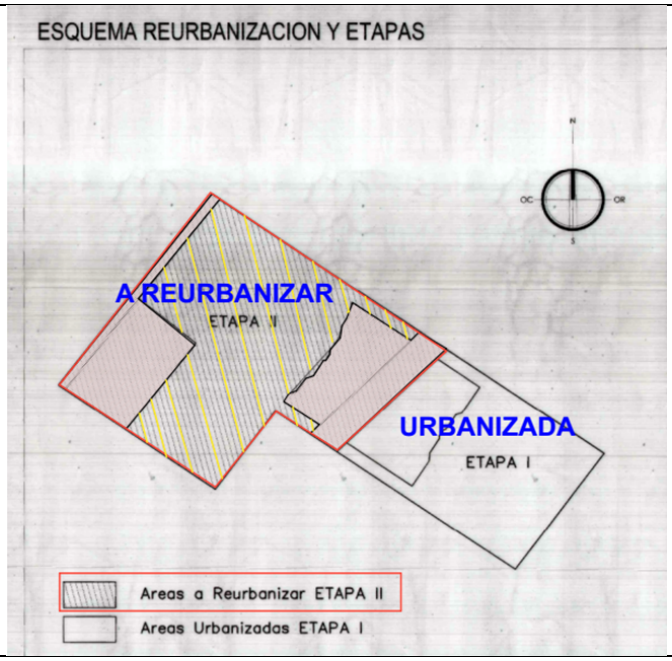
En síntesis, procedieron en adelantar el trámite de licencia de reurbanización y la inclusión de las normas de tratamiento de desarrollo y las reguladas con el Acto Administrativo inicial de licencia urbanística No. 991009 del 22 de enero de 1999. Es de indicar que dicho proceso genera un **HALLAZGO**. Indicando de manera sustancial la ausencia de conceptos técnicos obligatorios por parte de la autoridad ambiental.

4.5 DESCRIPCION DEL PROCESO DE URBANISMO.

1. El inicio del proyecto se generó con la expedición del Acto Administrativo de licencia urbanística No. 991009 del 22 de enero de 1999 y el Plano No CU1-E-130/4-01. Para el Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FIORITA- Antes Predio San Vicente, Lote 2- Ubicado en la Carrera 111C No 66- 08 (Nomenclatura Provisional), Área Suburbana de Expansión, localidad de Engativá.

2. La siguiente información forma parte del referido acto en donde se describe la incorporación del predio con la nomenclatura provisional y la adopción del plano urbanístico No CU1-E-130/4-01.

	
INICIO: La Curaduría Urbana 1, expidió Licencia urbanística residencial según Acto Administrativo No 991009 del 22 de enero de 1999 y ejecutoriada del 4 de febrero de 1999. Adopción del plano No CU1-E-130/4-01. de Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FIORITA.	Aprobación de la Curaduría Urbana No 1. mediante Acto Administrativo 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022 y ejecutoriada con fecha del 25 de noviembre de 2022 Adopción nuevo plano urbanístico No CU1E130/4-05 y su incorporación a la cartografía del Distrito Capital.



Fuente: Adopción nuevo plano urbanístico No CU1E130/4-05.

Es importante señalar que el predio con nomenclatura urbana Carrera 111b No 67- 79 (Actual), denominado **Villa Fiorita. Etapa II,** antes **Urbanización Fiorita**, le aplica la asignación normativa del tratamiento de desarrollo, comprendida con un área bruta **Superlote 1** con un área total de **8552,74 m2** y un área útil de **5416,045 m2**. El resultado último se generó como producto del descuento de las áreas cesión pública.

Además, se aclara, que el predio cuenta con un área inferior a 10 hectáreas netas y al estar localizado en suelo urbano, no requiere de la formulación de un Plan Parcial.

4.6 DESCRIPCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

De conformidad con el Acto Administrativo 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022, expone en el Capítulo IV Normas generales y específicas y define los usos permitidos de acuerdo con el plano aprobado **No CU1-E130/4-05**, y las disposiciones armonizadas conforme al Decreto Distrital 327 de 2004.

5. USO PRINCIPAL.

USO	DESCRIPCION
Residencial.	Uso principal Vivienda VIS Y No VIS, Unifamiliar, Bifamiliar y/Multifamiliar.
Otros usos.	Acto Administrativo 11001-1-22-2911, define: *"Para el desarrollo de usos diferentes a los contemplados en el presente Acto Administrativo se debe cumplir con lo establecido en el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda."*
Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911.	

5.1 PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

Se destinará para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario VIP, en cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario -VIP, conforme a las disposiciones del Artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020. El cual establece el 20% como porcentaje mínimo en suelo útil y urbanizado.

5.3 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

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

5.4 OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

- **ALTURA PERMITIDA.**

Lo indicado en el Acto Administrativo 11001-2-22-1-2911, define:

> *"Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y*

de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo"[4]

- **MANEJO DE ALTURAS.**

Lo indicado en el Acto Administrativo 11001-1.22-2911, define:

"*Altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.*

La altura que pueda alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado.

La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizaran como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso (...)".

5.2 NDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

Lo indicado en el Acto Administrativo 11001-1-22-2911, define:

*"**5.2.1INDICE DE OCUPACION***
El índice de máximo de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil de las licencias de construcción no se contabilizarán dentro del índice de ocupación cuando se utilice para equipamientos comunales privados desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

5.2.2. INDICE DE CONSTRUCCION.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 327 de 2004, el Proyecto Urbanístico denominado VILLA FIORITA ETAPA II antes URBANIZACION FIORITA, cuenta con una edificabilidad de 1,00.

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el plano No 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, Proyecto Urbanístico denominado VILLA FIORTA ETAPA II antes URBANIZACION FIORITA le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad.

[4] Acto Administrativo 11001-2-23-1050. Pag 18.

,

El predio denominado "VILLA FIORITA ETAPA II" se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad con un índice de construcción máximo de hasta 2,75 (23.520,0350 M2).

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

5.2.3 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL DE SUELO.

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, y prevén cesión para parque adicional para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros"

CALCULO DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL RANGO 1 - "VILLA FIORITA ETAPA II "

AREA NETA URBANIZABLE CALCULO DE EDIFICABILIDAD M2	INDICE DE CONSTRUCCION		EDIFICABILIDAD M2	COMPENSACION	CESION ADICIONAL M2
	TIPO	INDICE			
8552.74	BASICO	1,00	8522.74	0	0
	ACAPE 1	0,875	7483.6475	20 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	374.18
	ACAPE 2	0,875	7483.6475	20 M2 CONST. ADICIONAL X 0,75 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUES	280.64
EDIFICABILIDAD MAXIMA	TOTAL	2,75	23520.0350	CESIÒN ADICIONAL PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	654.82

Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911- Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización.

Lo anterior lo podemos definir en los hechos del **día 04 de noviembre de 2021**, mediante el cual los interesados presentaron el documento que emitió el concepto de altura para construcción, proferido por Unidad Administrativa de la Aeronáutica Civil No 40109085-2018011305 de fecha 13 de marzo de 2018 para el inmueble con nomenclatura provisional en la Carrera 111C No 66-08. Localidad de Engativá el cual es sumando al expediente No 11001-1-21-4144 del 04 de noviembre de 2021. **DICHO DE ESTA MANERA NO HAY COINCIDENCIA DE LAS NOMENCLATURAS**

El concepto de altura está expedido para la nomenclatura urbana Carrera 111C #66-08, la cual se menciona como nomenclatura provisional en la Resolución 9910009 del 22 de enero de 1999 *"Por la cual se aprueba el Plano del Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FIORITA – antes Predio San Vicente , lote 2 -, ubicado en la Carrera 111C No 66 – 08 (Nomenclatura Provisional), Área Suburbana de Expansión, localidad de Engativá"*. Sin embargo, al revisar la certificación catastral que reposa en el expediente (folio 42), no se observa esta dirección asociada al predio objeto de licenciamiento

Finalmente podemos concluir que los documentos**, NO CUMPLEN**, con los requisitos en el proceso de licenciamiento del predio referente a la licencia de urbanización en la modalidad de

Reurbanización emitida mediante el Acto Administrativo 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022.

- **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 11001-1-22-2911 DEL 25 DE AGOSTO DE 2022**

NORMAS APLICADAS AL PROYECTO.

Área de la Actividad	RESIDENCIAL
Zona	Residencial con actividad económica en la Vivienda.
Tratamiento	Desarrollo.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE	LC 11001-1-22-2911	SE AJUSTA

ZONIFICACIÓN.

UPZ	74 Engativá	74 Engativá	SI
Sector Normativo	Residencial con actividad económica en la vivienda	Residencial con actividad económica en a vivienda	
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	SI

USOS.

Usos	Residencial	Residencial	SI

EDIFICABILIDAD.

Índice de Ocupación.		0,23	SI
Índice de Construcción.	1,00 básico 2,75 máximo	2,54	SI
Altura.	No se evidencia Concepto emitido por la Aeronáutica Civil con respecto al predio con nomenclatura actualizada en la Carrera 111B No 67-79.	Concepto emitido por la Aeronáutica Civil No 4109085-2018011305 de fecha 13 de marzo de 2018. Aprobación una altura de 40,00 para el predio identificado con la nomenclatura Carrera 111C No. 66-08. Torres A, B y C 15 pisos habitables + hall de cubierta. = 38,90 m	NO
Antejardín.	Se exige	Sobre la carrera 111B= 6,00m Sobre la carrera 111C = 5,00 m y 7,00 m.	SI

Tipología edificatoria.	N/A	N/A	SI
Aislamiento en edificaciones.	Se permite.	15,44 m contra predios vecinos, 14,70 m contra predios vecinos. 11,67 m contra predios vecinos, 5,00 m entre edificaciones 12,12 m entre edificaciones.	SI
Sótano.	Se permite.	Uno (1)	SI
Semisótano.	Se permite.	No plantea	SI
Voladizo.	Se permite	Sobre la KR 62 =1,00 m Sobre la CLL 167 = 1,00 m	SI
Cerramiento.	Se permite	Altura:1,60 m Longitud 386,11 ml Cerramiento en cubierta 438,76 ml- Altura 1,20 m y 1,80 m.	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Art 391 Cuadro Anexo 4 y plano 29 del Dec 190 de 2004	Privados	Se permite un (1) estacionamiento privado por cada 8 viviendas. Exigido 58 cupos.	Convencionales = 60 se incluyen tres (3) para personas PMR	SI
	Visitantes	Se permite un (1) estacionamiento de visitantes por cada 18 viviendas. Exigido 25 cupos.	Visitantes= 26 cupos	SI
Bicicletas.		Se permite	Bicicleteros= 41cupos	SI
Motos		Se permite	Motocicletas: 35 cupos	SI

EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO.

Equipamiento Comunal Privado EPC.	Regulado por Decreto Distrital 327 de 2004.	40% zonas verdes y recreativas	Zonas verdes = 3003,59 m2 = 83,96%	SI
		15% Servicios comunales	Servicios comunales= 719,59 m2 = 20,11%	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	*en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población*	Platea cinco (5) viviendas con dimensiones para personas con movilidad reducid	SI

viviendas construidas Total, de Viviendas: VIS 6 unidades	*minusválida*" = 1 vivienda para personas con movilidad reducida PMR		

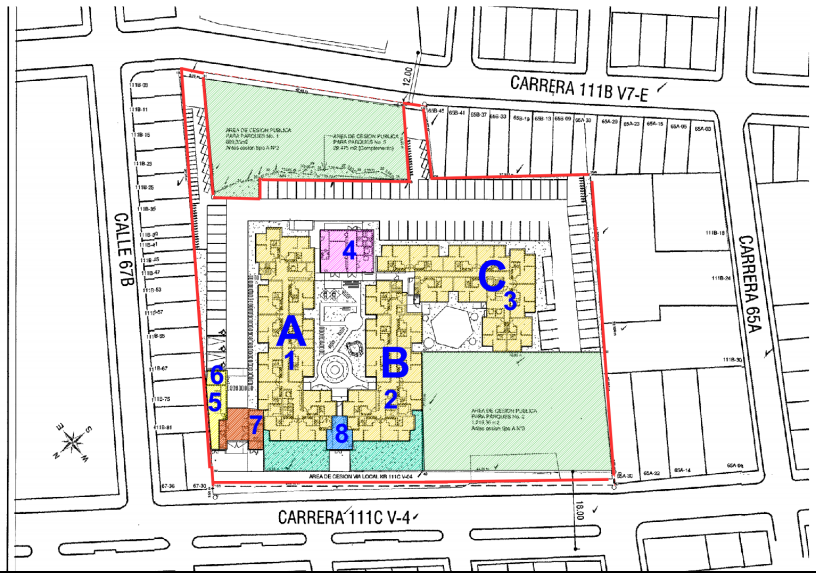
Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento **LC. 11001-3-23-2192 del 28 de noviembre de 2023**, en los aspectos urbanísticos, **NO SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente en el momento de la solicitud.

5.3 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

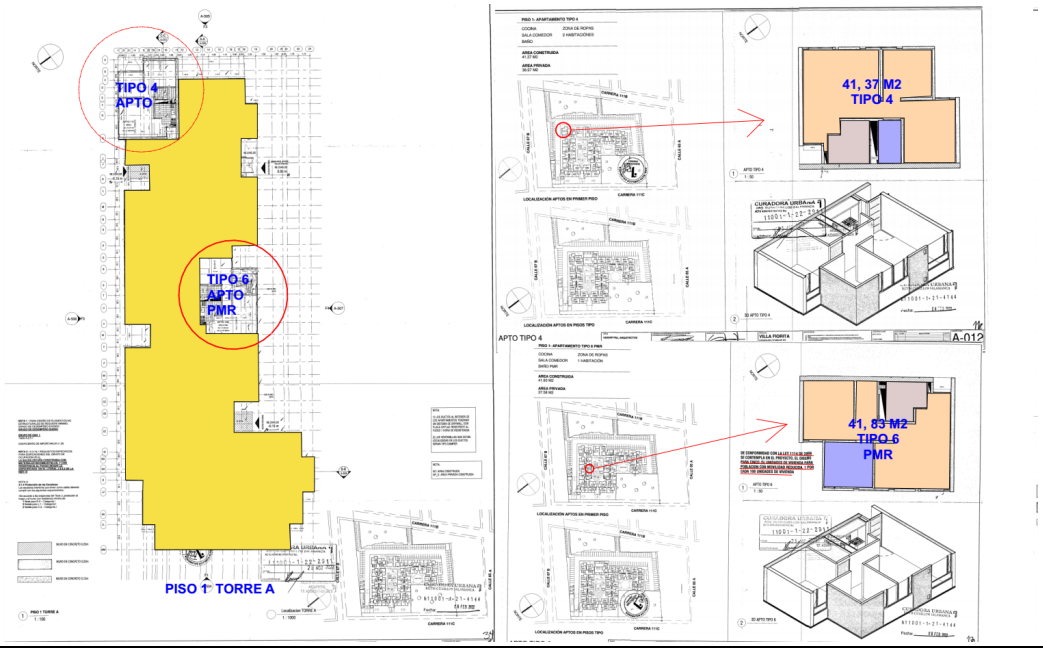
El proyecto arquitectónico denominado Urbanización Villa Fiorita -Etapa II, fue aprobado mediante Acto Administrativo LC No 11001-1-22-2911, en simultanea con la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización.

Se especifica a continuación la propuesta arquitectónica en ocho estructuras.

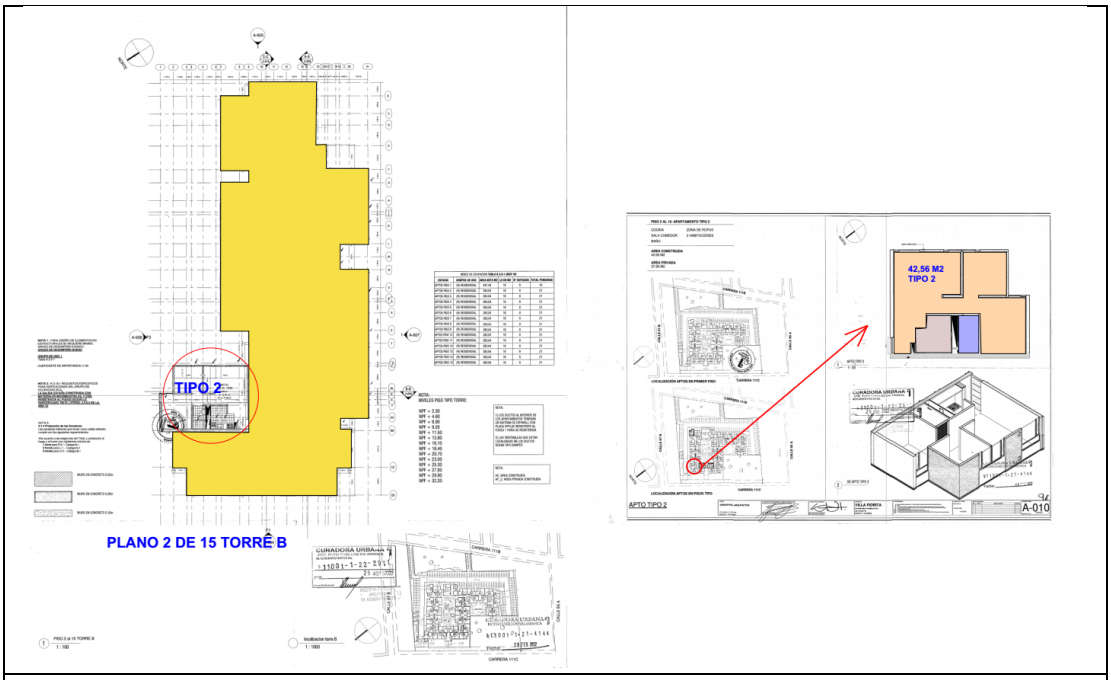
- Tres torres A.B y C, para desarrollar vivienda multifamiliar VIS compuesta por 465 apartamentos de los cuales cinco (5) son para personas con movilidad reducida -PMR,
- Salón comunal conformado por un sótano. En cinco (5) pisos
- Módulo de basuras conformado por un sótano. En un (1) piso.
- Subestación y cuarto técnico. En un (1) piso.
- Portería. En un (1) piso.
- Sesenta (60) cupos de estacionamiento privados.
- Veintiséis (26) cupos de estacionamientos para visitantes,
- Tres (3) cupos para personas con movilidad reducida -PMR
- Setenta y seis (76) cupos para bicicletas.



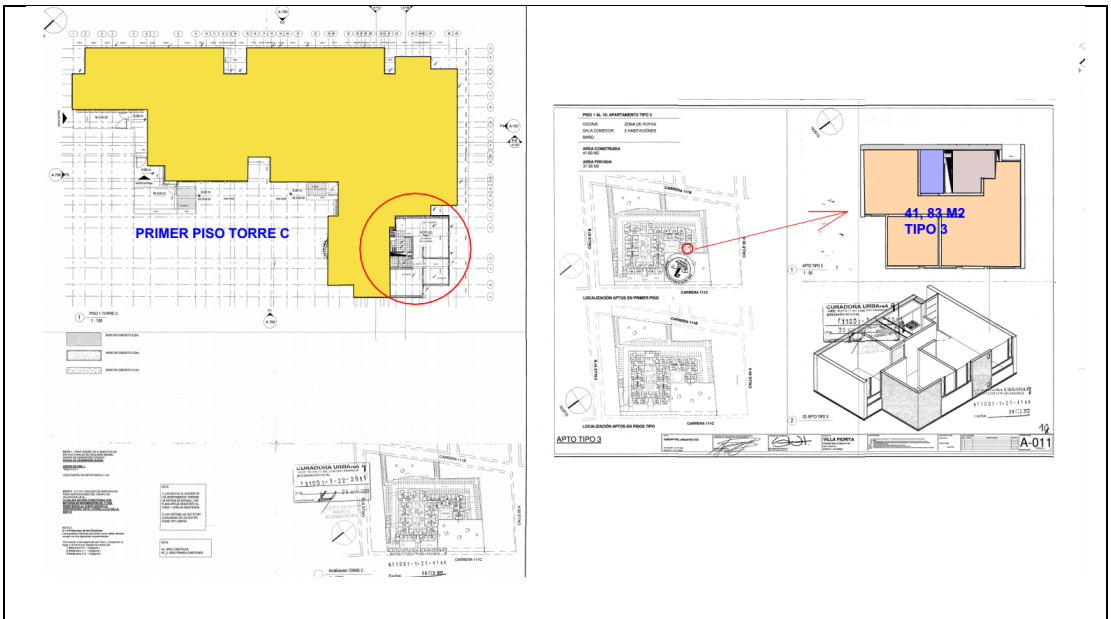
Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Plano de localización e implantación.



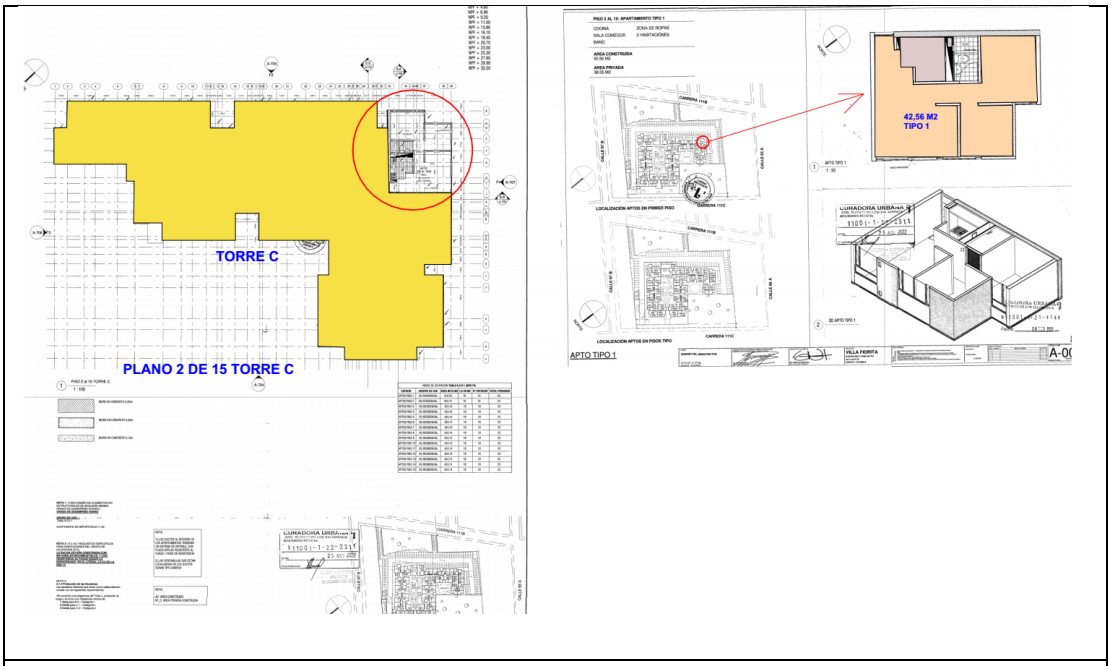
Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Torre A.



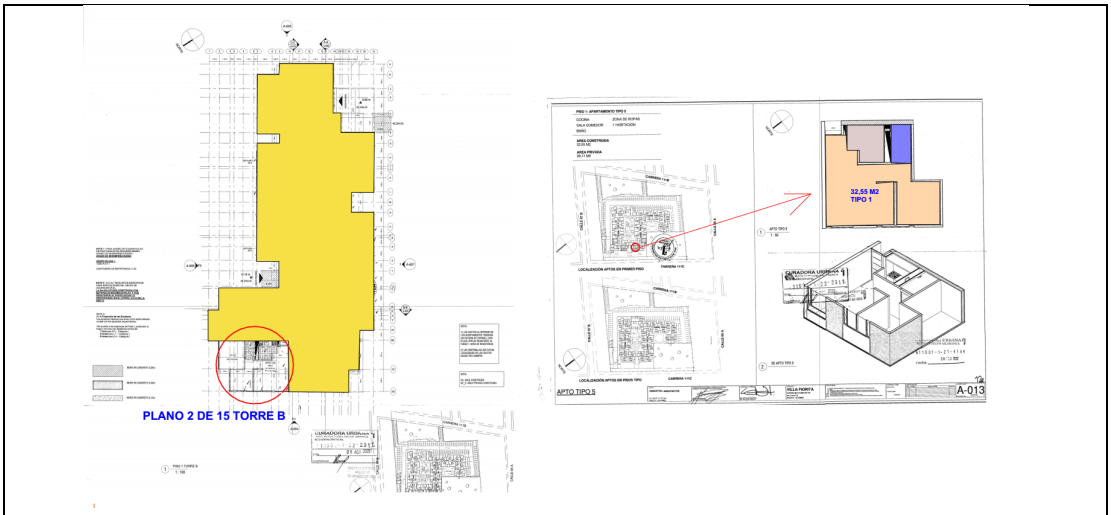
Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Torre B.



Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Torre C.



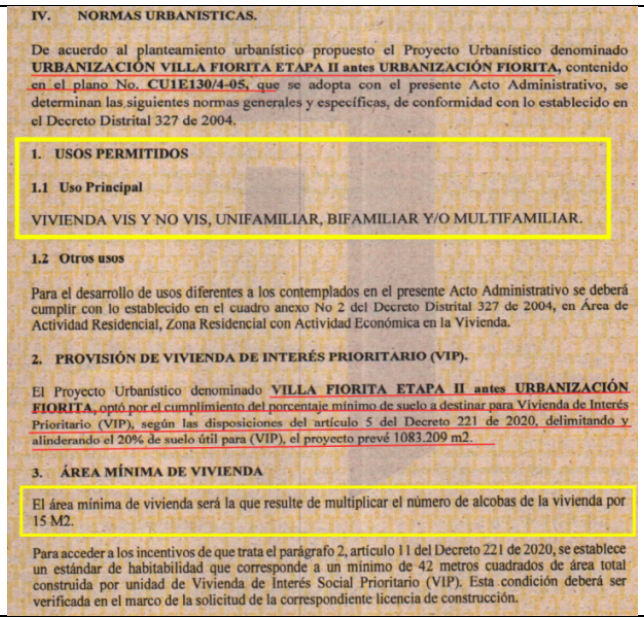
Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Torre C.



Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Torre C.

5.4 ANÁLISIS DEL USO APROBADO.

Es relevante indicar que el trámite de licenciamiento se desarrolló simultáneamente en lo que corresponde a la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA FIORITA ETAPA II antes URBANIZACION FIORITA** y la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento. Bajo estas consideraciones respectivas el uso aprobado se enfocó al desarrollo de Vivienda de Interés Social. VIS.



IV. NORMAS URBANISTICAS.

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN VILLA FIORITA ETAPA II antes URBANIZACIÓN FIORITA,** contenido en el plano No. **CU1E130/4-05,** que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS PERMITIDOS

1.1 Uso Principal

VIVIENDA VIS Y NO VIS, UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR.

1.2 Otros usos

Para el desarrollo de usos diferentes a los contemplados en el presente Acto Administrativo se deberá cumplir con lo establecido en el cuadro anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

2. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

El Proyecto Urbanístico denominado **VILLA FIORITA ETAPA II antes URBANIZACIÓN FIORITA,** optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), según las disposiciones del artículo 5 del Decreto 221 de 2020, delimitando y alinderando el 20% de suelo útil para (VIP), el proyecto prevé 1083.209 m2.

3. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

Para acceder a los incentivos de que trata el parágrafo 2, artículo 11 del Decreto 221 de 2020, se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada en el marco de la solicitud de la correspondiente licencia de construcción.

Fuente. Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Normas Urbanísticas.

De acuerdo con la verificación efectuada y teniendo en cuenta las estipulaciones de carácter normativo en especial el Decreto 327 de 2004. y en concordancia en:

> ***ARTÍCULO 28. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD****. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:*
>
> *a. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.*
>
> *b. Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.*
>
> *c. La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12 m2) por vivienda. Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las cesiones públicas para parque y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción, además de las áreas libres del proyecto destinadas al equipamiento comunal privado.*

Es preciso indicar de acuerdo con las condiciones del predio, le son aplicables las normas mencionadas anteriormente.

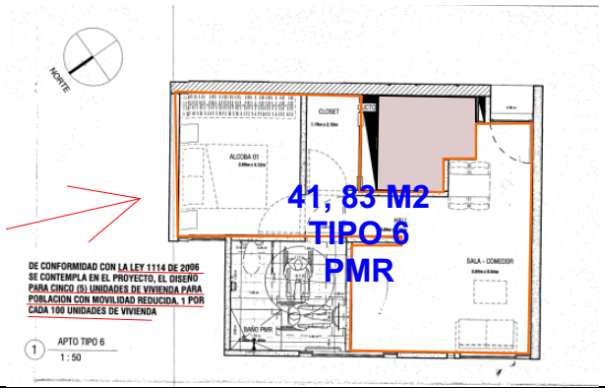
5.5 ANÁLISIS NORMATIVO CON RESPECTO AL PORCENTAJE DE UNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

Dentro del parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006 se indica:

> *"(...) Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional (...)"*

Sobre lo anterior la Corte Constitucional en la sentencia No C-536-12 abordo el alcance de la norma, precisando:

> *"(...) 20. Por parte, los sujetos obligados por el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006 son únicamente las autoridades municipales y distritales. Es solamente sobre ellas sobre quienes pesa la obligación de exigir que todos los proyectos de vivienda, ejecutados por cualquier entidad pública o privada, construyan el 1% de las unidades habitaciones del respectivo proyecto para ser habitables por la "población minusválida", en el contexto de la asignación de subsidios para vivienda de interés social de que trata dicha Ley y la Ley por ella subrogada (...)*



Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Detalle del apartamento tipo 6. PMR.

Según el programa arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo LC No 11001-2-22-2911, con fecha de expedición, se evidenció que se proyectó vivienda para la población minusválida. Esto en virtud del parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006. Por consiguiente, las actuaciones de la Curaduría Urbana No 1. **SE AJUSTAN** a los componentes de edificabilidad y de uso.

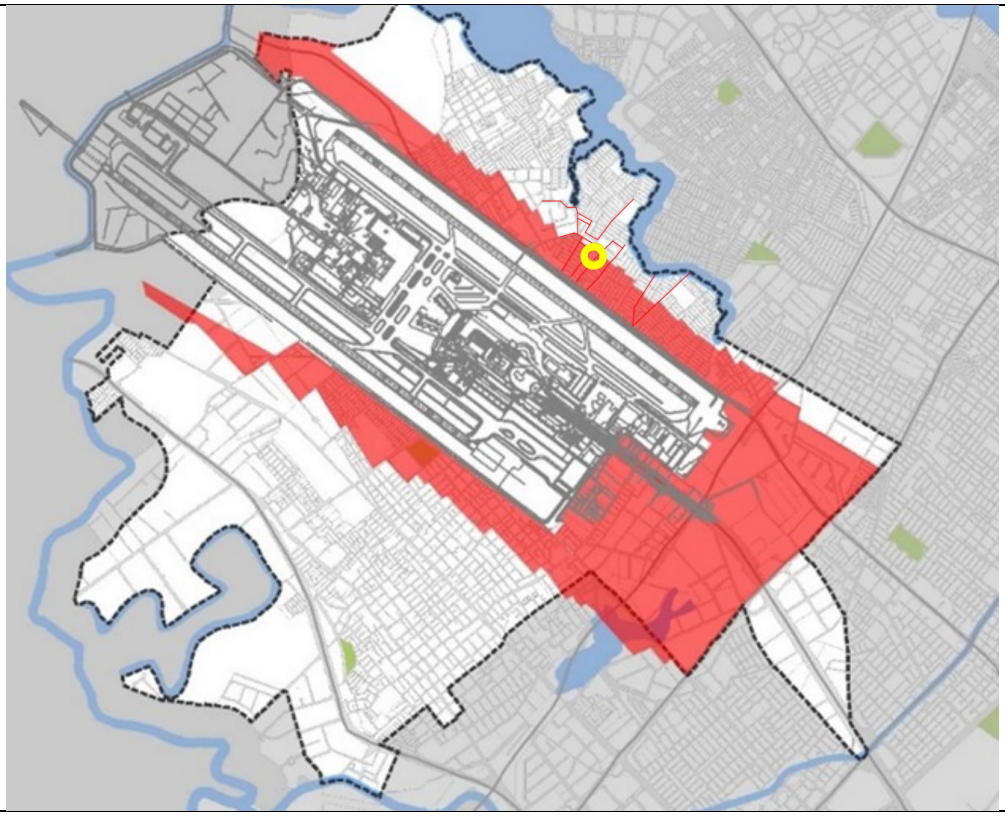
El proyecto aprobado correspondiente a la Urbanización Villa Fiorita- Etapa 2, concluye en lo que concierne con el programa arquitectónico propuesto para desarrollar vivienda de interés social VIS, el cual está regulado de conformidad con las normas as urbanísticas establecidas en el Acto Administrativo No 11001-2-22-2911

De esta manera, se demuestra que el programa arquitectónico y su configuración espacial se desarrollaron con el diseño de tipologías de vivienda VIS básica. Es de indicar que el área mínima habitable corresponde a 32, 55 m2, la cual corresponde y por ende. **SE AJUSTA A LOS ESPACIOS MÍNIMOS REQUERIDOS,** en concordancia con el área mínima de 15 m2 reglamentados.

5.6 ALCANCE DE LA PETICIÓN CON RESPECTO A LA REGULACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

En contexto con la altura aprobada para el predio ubicado en la Carrera 111B No 67-79 de la Localidad de Engativá y conforme a la reglamentación establecida del Decreto 765 de 1999, *" Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993".*

Así mismo se puede evidenciar que estos se encuentran en **zona de influencia del Aeropuerto El Dorado.** Tal como se ilustra en el siguiente plano



Fuente; Plano anexo 1. Decreto 765 de 1999, Área de influencia del Aeropuerto el Dorado.

Teniendo en cuenta lo anterior y en concordancia con el marco legal del Decreto 327 de 2004. "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"* Es preciso mencionar lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 29. NORMAS VOLUMÉTRICAS****. Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:*
>
> *a. Reglas para el manejo de alturas:*

1. En todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral, así como por la reglamentación específica para determinadas áreas establecida en el presente Decreto.

2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.

3. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.

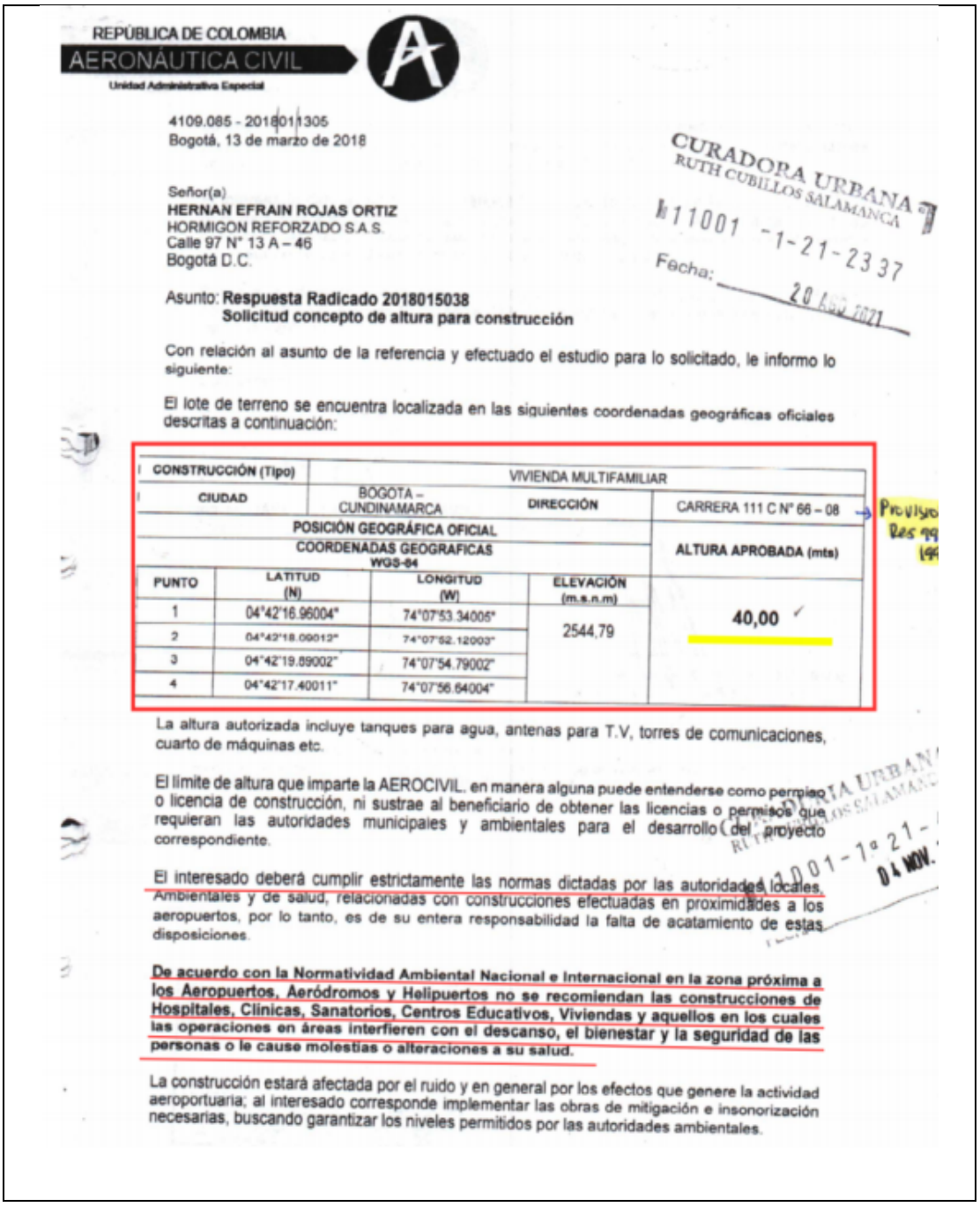
4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.

5. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

6. En las zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas del Borde Oriental de la ciudad, el Plan Zonal u otro instrumento de planeamiento, cuando sea adoptado, podrá limitar la altura máxima permitida (...)" (Subrayado fuera de texto)

Conforme a lo enunciado anteriormente, la identificación del predio está sujeta al concepto dado por la entidad competente de la Aeronáutica Civil. En ese orden se procede a la verificación documental del proceso de licencia adelantado por los interesados, donde se evidenció el **concepto dado por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil No 40109085-2018011305 de fecha 13 de marzo de 2018.**

A continuación, se ilustra el concepto dado por la Aeronáutica Civil.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
AERONÁUTICA CIVIL
Unidad Administrativa Especial

4109.085 - 2018011305
Bogotá, 13 de marzo de 2018

CURADORA URBANA
RUTH CUBILLOS SALAMANCA
11001 -1-21-2337
Fecha: 20 NOV 2021

Señor(a)
HERNAN EFRAIN ROJAS ORTIZ
HORMIGON REFORZADO S.A.S.
Calle 97 N° 13 A – 46
Bogotá D.C.

Asunto: **Respuesta Radicado 2018015038**
Solicitud concepto de altura para construcción

Con relación al asunto de la referencia y efectuado el estudio para lo solicitado, le informo lo siguiente:

El lote de terreno se encuentra localizada en las siguientes coordenadas geográficas oficiales descritas a continuación:

CONSTRUCCIÓN (Tipo)	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		
CIUDAD	BOGOTA – CUNDINAMARCA	DIRECCIÓN	CARRERA 111 C N° 66 – 08
POSICIÓN GEOGRÁFICA OFICIAL			ALTURA APROBADA (mts)
COORDENADAS GEOGRAFICAS WGS-84			
PUNTO	LATITUD (N)	LONGITUD (W)	ELEVACIÓN (m.s.n.m)
1	04°42'16.96004"	74°07'53.34005"	2544,79
2	04°42'18.09012"	74°07'52.12003"	
3	04°42'19.89002"	74°07'54.79002"	
4	04°42'17.40011"	74°07'56.64004"	

40,00

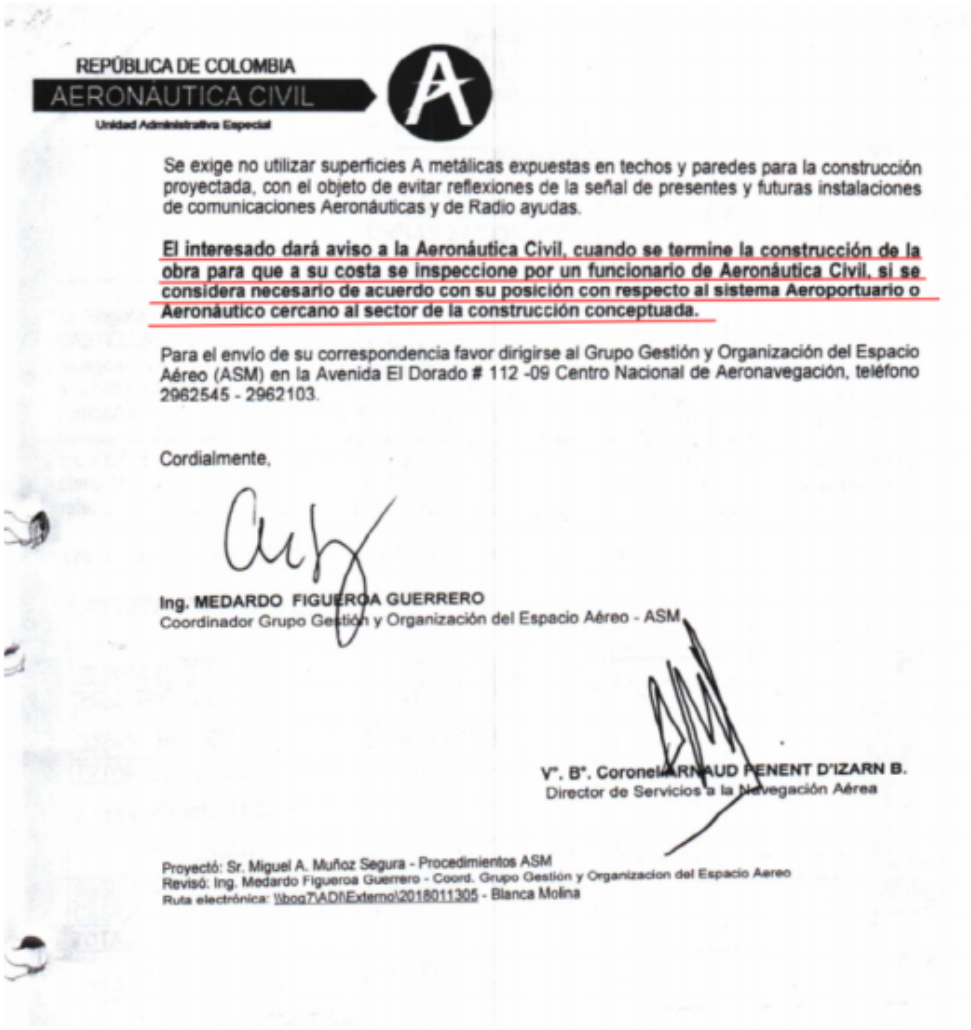
La altura autorizada incluye tanques para agua, antenas para T.V, torres de comunicaciones, cuarto de máquinas etc.

El límite de altura que imparte la AEROCIVIL, en manera alguna puede entenderse como permiso o licencia de construcción, ni sustrae al beneficiario de obtener las licencias o permisos que requieran las autoridades municipales y ambientales para el desarrollo del proyecto correspondiente.

El interesado deberá cumplir estrictamente las normas dictadas por las autoridades locales, Ambientales y de salud, relacionadas con construcciones efectuadas en proximidades a los aeropuertos, por lo tanto, es de su entera responsabilidad la falta de acatamiento de estas disposiciones.

De acuerdo con la Normatividad Ambiental Nacional e Internacional en la zona próxima a los Aeropuertos, Aeródromos y Helipuertos no se recomiendan las construcciones de Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Centros Educativos, Viviendas y aquellos en los cuales las operaciones en áreas interfieren con el descanso, el bienestar y la seguridad de las personas o le cause molestias o alteraciones a su salud.

La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; al interesado corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
AERONAUTICA CIVIL
Unidad Administrativa Especial

Se exige no utilizar superficies A metálicas expuestas en techos y paredes para la construcción proyectada, con el objeto de evitar reflexiones de la señal de presentes y futuras instalaciones de comunicaciones Aeronáuticas y de Radio ayudas.

El interesado dará aviso a la Aeronáutica Civil, cuando se termine la construcción de la obra para que a su costa se inspeccione por un funcionario de Aeronáutica Civil, si se considera necesario de acuerdo con su posición con respecto al sistema Aeroportuario o Aeronáutico cercano al sector de la construcción conceptuada.

Para el envío de su correspondencia favor dirigirse al Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo (ASM) en la Avenida El Dorado # 112 -09 Centro Nacional de Aeronavegación, teléfono 2962545 - 2962103.

Cordialmente,

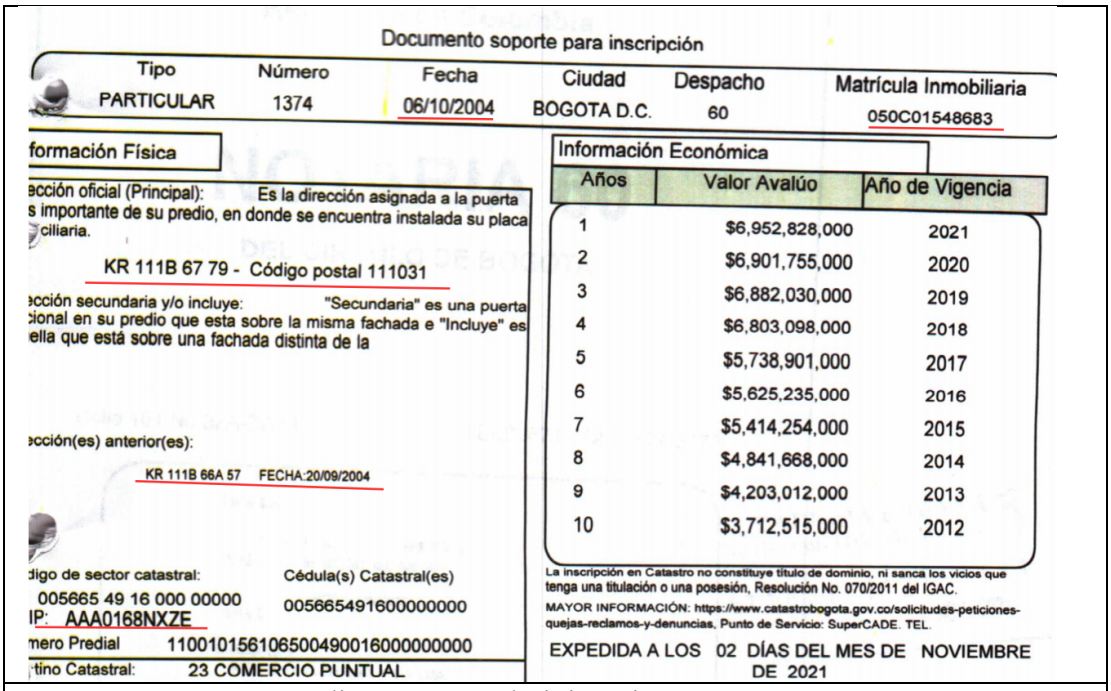
Ing. MEDARDO FIGUEROA GUERRERO
Coordinador Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo - ASM

V°. B°. Coronel ARNAUD PENENT D'IZARN B.
Director de Servicios a la Navegación Aérea

Proyectó: Sr. Miguel A. Muñoz Segura - Procedimientos ASM
Revisó: Ing. Medardo Figueroa Guerrero - Coord. Grupo Gestión y Organizacion del Espacio Aereo
Ruta electrónica: \\bog7\AD\Externo\2018011305 - Blanca Molina

.

Fuente: Concepto de la Aerocivil .



Documento soporte para inscripción

Tipo	Número	Fecha	Ciudad	Despacho	Matrícula Inmobiliaria
PARTICULAR	1374	06/10/2004	BOGOTA D.C.	60	050C01548683

formación Física

acción oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta s importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa ciliaria.

KR 111B 67 79 - Código postal 111031

cción secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta cional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es ella que está sobre una fachada distinta de la

cción(es) anterior(es):

KR 111B 66A 57 FECHA:20/09/2004

digo de sector catastral: 005665 49 16 000 00000

Cédula(s) Catastral(es) 005665491600000000

IP: AAA0168NXZE

nero Predial 11001015610650049001600000000

tino Catastral: 23 COMERCIO PUNTUAL

Información Económica

Años	Valor Avalúo	Año de Vigencia
1	$6,952,828,000	2021
2	$6,901,755,000	2020
3	$6,882,030,000	2019
4	$6,803,098,000	2018
5	$5,738,901,000	2017
6	$5,625,235,000	2016
7	$5,414,254,000	2015
8	$4,841,668,000	2014
9	$4,203,012,000	2013
10	$3,712,515,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sanca los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticiones-quejas-reclamos-y-denuncias, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL.

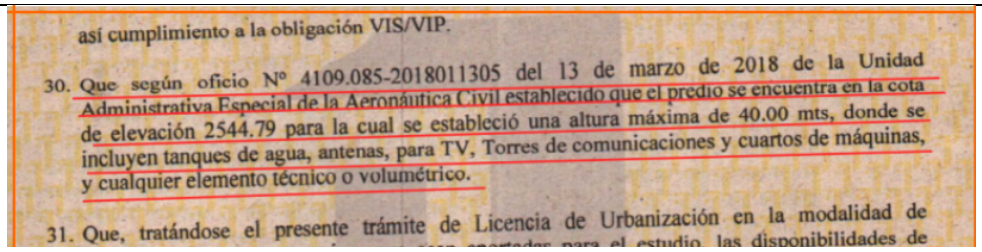
EXPEDIDA A LOS 02 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2021

Fuente. Expediente Acto Administrativo No 11001-1-22-2911.

Se evidencia que el concepto está expedido para la nomenclatura urbana de la Carrera 111C No 66-08 el cual se menciona como nomenclatura provisional conforme a la Resolución 9910009 del 22 de enero de 1999. *"Por el cual se aprueba el Plano de Desarrollo Urbanístico Residencial denominado FIORITA-antes Predio San Vicente, lote 2-ubicado en la Carrera 111C No 66-08 (Nomenclatura Provisional), Área Suburbana de Expansión, localidad de Engativá".* No obstante, al revisar la certificación catastral que se encuentra en el expediente, se evidencia que esta dirección no está asociada al predio objeto de licenciamiento.

En otro aspecto, el proyecto contó con una licencia urbanística aprobada mediante acto administrativo No 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022. En el referido acto se materializaron la aprobación de las normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecieron otras disposiciones específicas con respecto al predio, en armonización con el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), y el Decreto Distrital 327 de 2004.

A continuación, se enuncian las normas urbanísticas.



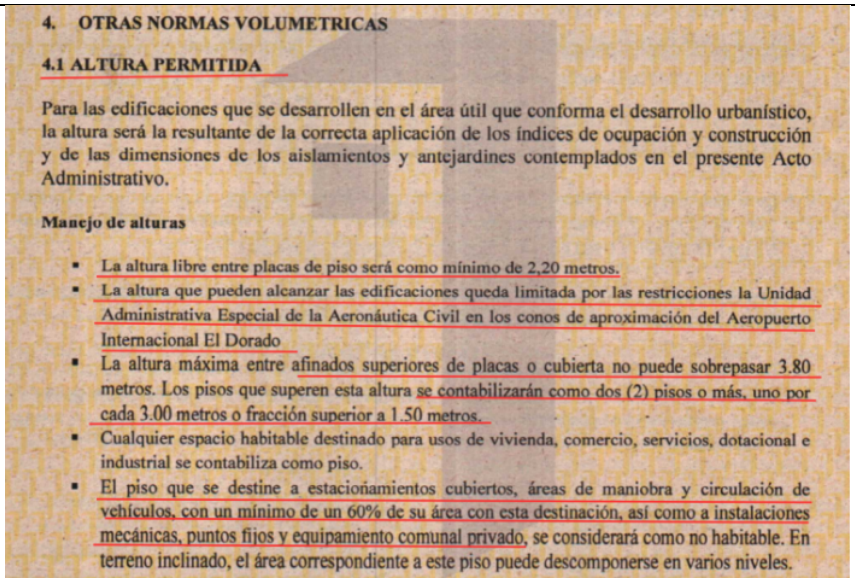
así cumplimiento a la obligación VIS/VIP.

30. Que según oficio Nº 4109.085-2018011305 del 13 de marzo de 2018 de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil establecido que el predio se encuentra en la cota de elevación 2544.79 para la cual se estableció una altura máxima de 40.00 mts, donde se incluyen tanques de agua, antenas, para TV, Torres de comunicaciones y cuartos de máquinas, y cualquier elemento técnico o volumétrico.

31. Que, tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de

Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Normas volumétricas

En línea con lo anterior en el mismo Acto Administrativo 11001-2-22-2911, expone su regulación en virtud a la altura permitida.



4. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

4.1 ALTURA PERMITIDA

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

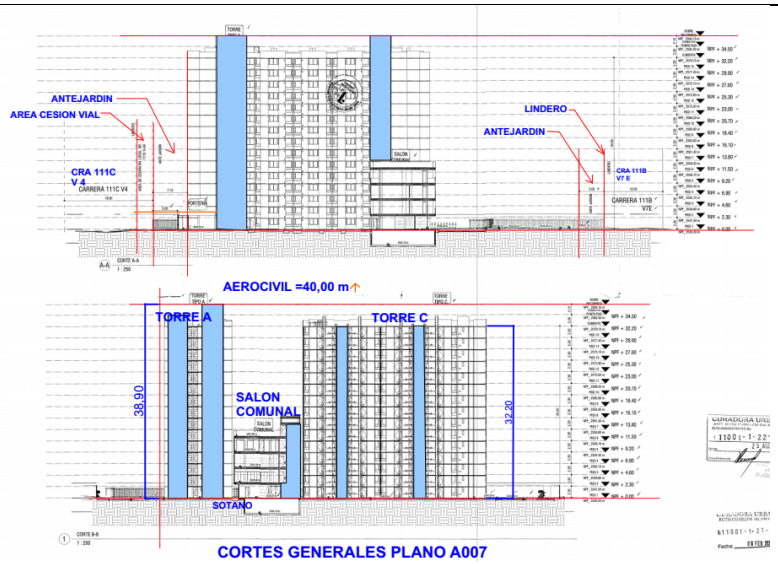
Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del Aeropuerto Internacional El Dorado
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Normas volumétricas.

En conclusión, las normas urbanísticas vinculadas al Acto Administrativo 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022, se establecieron según el concepto dado por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil No 40109085-2018011305 de fecha 13 de marzo de 2018 para el inmueble con nomenclatura provisional en la Carrera 111C No 66-08. Localidad de Engativá

En este sentido el proyecto arquitectónico aprobado presento la siguiente propuesta:



Fuente: Plan aprobado A 007. Acto Administrativo 11001-1-22-2911.

En resumen, se expone en el siguiente cuadro las alturas del proyecto aprobado en cada una de las ocho estructuras.

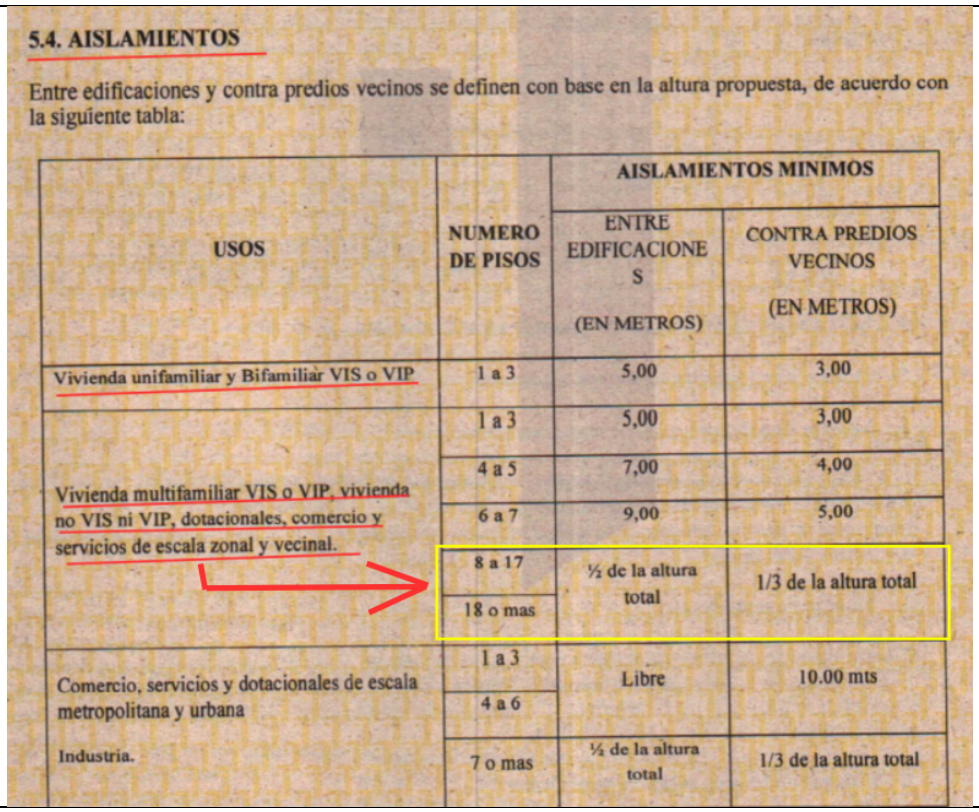
DESCRIPCIÓN	**ALTURA**	**ALTURA MÁXIMA REMATE CUBIERTA**	Concepto emitido por la Aeronáutica Civil No 2018015038 de fecha 13 de marzo de 2018. Carrera 111C No. 66-08.
Tres torres A, B y C, para desarrollar vivienda multifamiliar VIS compuesta por 465 apartamentos de los cuales cinco (5) son para personas con movilidad reducida -PMR	(15 Pisos) 32,20 m	Hall de cubierta 38,90 m	40,00 m
Salón Comunal	(5 pisos) 12,40 m	Hall de cubierta 16,40 m	
Módulo de basuras	(1 piso) 3,00 m	3,00 m	
Subestación y cuarto técnico	(1 piso) 3,09 m	3,09 m	
Portería	(1 piso) 3,47 m	3,47 m	
Fuente: Información de fuente propia.			

De acuerdo con lo anterior, al validar la información procedimental del Acto Administrativo No 11001-1-22-2911 de fecha 25 de agosto de 2022. No se pudo evidenciar el concepto dado por parte de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil -AEROCIVIL, que permitiera definir y dar el alcance en cuanto al rango de edificabilidad en virtud a la altura aprobada del inmueble ubicado en la Carrera 111b No 67-79 de la Localidad de Engativá.

En estas circunstancias la edificabilidad aprobada. **NO SE AJUSTA**, Indicando que esta área está sujeta a las restricciones de la Entidad Competente de las Aeronáutica Civil.

5.7 AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES EN ASOCIATIVIDAD CON LA ALTURA.

Se establecieron las condiciones normativas correspondiente mediante el Acto Administrativo de licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización 11001-1-22-2911 del 25 de agosto del 2022. Bajo esta circunstancia se generó la aprobación de las normas urbanísticas y demás disposiciones específicas con respecto al predio, en armonización con el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior) y el Decreto Distrital 327 de 2004.



5.4. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana	1 a 3	Libre	10.00 mts
	4 a 6		
Industria.	7 o mas	½ de la altura total	1/3 de la altura total

Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Normas Urbanísticas.

Teniendo en cuenta lo anterior y en concordancia con el marco legal del Decreto 327 de 2004. "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*. Es preciso mencionar lo siguiente:

> ***ARTÍCULO 29. NORMAS VOLUMÉTRICAS****. Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:*
>
> **b. *Dimensión de antejardines y aislamientos:***
>
> *Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:*

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00	5.00	3.00
	De 4 a 5	4.00	7.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	9.00	5.00
	De 8 a 17	7.00	1/ 2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	10.00		
c. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana. d. Industria.	De 1 a 3	8.00	Libre	10.00 mts
	De 4 a 6	10.00		
	De 7 o más	12.00	1 / 2 de la altura total	1/3 de la altura total
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.				

Fuente: Literal B. Artículo 29. Decreto 327 de 2004.

Seguidamente se enuncia:

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

2. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.

4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del presente decreto

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente

(...)"

En conclusión, el análisis técnico permite verificar el alcance normativo que trata el Decreto 327 de 2004, "*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*". Así como la regulación y aprobación de las normas urbanísticas generales y específicas contenidas en el Acto Administrativo de licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización 11001-1-22-2911 del 25 de agosto del 2022. El cual este último, estableció los siguientes criterios:

USO APROBADO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
NÚMERO DE PISOS	15 PISOS (Rango de 8 a 17 pisos)
AISLAMIENTO MÍNIMO ENTRE EDIFICACIONES	1/ 2 DE LA ALTURA TOTAL
AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS	1/3 DE LA ALTURA TOTAL

De conformidad con lo anterior podemos enunciar las dimensiones establecidas del proyecto aprobado:

DISTANCIA	15,44 m	Predio vecino
DISTANCIA	14,70 m	Predio vecino
DISTANCIA	11,67 m	Predio vecino
DISTANCIA	5,00 m	Entre edificaciones
DISTANCIA	12,12 m	Entre edificaciones
Fuente: Datos según Acto Administrativo No 11001-1-22-2911.		

De acuerdo con el análisis, los aspectos previamente mencionados en el cuadro de aislamientos contra predios vecinos y entre edificaciones del proyecto arquitectónico en su implantación. **SE AJUSTAN** a las normas y a las exigencias normativas reguladas en el Acto Administrativo No. 11001-1-22-2911 de fecha 25 de agosto de 2022.

6. ANÁLISÍS JURÍDICO.

En lo que respecta a las peticiones con número de radicado 3-2024-5739, en las cuales la Aeronáutica Civil solicita:

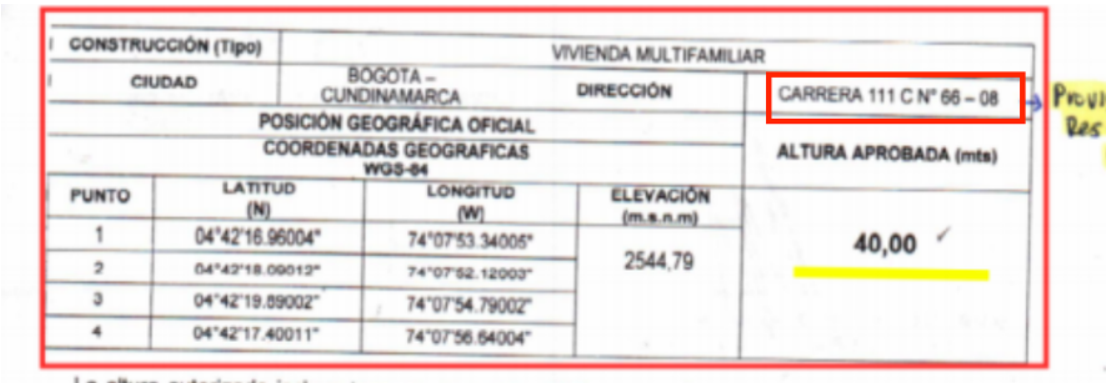
"1. Remitir ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria,"

En lo que respecta a la petición realizadas por la Aeronáutica Civil, es pertinente indicar que el proceso licenciatario inicial de Licencia de Urbanización en modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento es emitida mediante el acto administrativo 11001-1-22-2911 de fecha 25 de agosto de 2022 con expediente de radicado No. 11001-1-21-4144, por lo que para la fecha de dicha radicación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Inicial se encontraba vigente el Decreto 190 de 2004 "*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2001"* la cual establecía los lineamientos de ordenamiento territorial para la fecha de la solicitud y emisión del licenciamiento.

En consecuencia, el acto administrativo objeto de análisis corresponde a una Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción vigente, la cual se rige por la normativa aplicable al momento de la expedición de la Licencia de Construcción inicial, como se informó anteriormente es el **Decreto Distrital 190 de 2004 (POT)** y es por ello, que no le son aplicables las disposiciones del Decreto 555 de 2021 en este caso.

En ese contexto, y de conformidad con lo dispuesto en lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004, el uso de Vivienda Multifamiliar (VIS) dispuesto en la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción No. 11001-1-22-2911 es acorde e intrínseco a la zonificación encontrada en el POT de Bogotá de "R*esidencial con Actividad Económica en la Vivienda*, no obstante el artículo 34 del Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del tratamiento urbanístico de desarrollo establece es su parágrafo, que el uso residencial está condicionado a las restricciones que imponga la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos y a las que defina el Departamento Administrativo del Medio Ambiente – DAMA, hoy Secretaría Distrital de Ambiente, este último no encontrado en el expediente.

Del análisis del expediente técnico y cartográfico del trámite de licenciamiento urbanístico identificado con radicado No. 11001-1-21-4144, se establece que el estudio de altura expedido por la Aeronáutica Civil que reposa en el expediente fue emitido para el predio de mayor extensión identificado con la nomenclatura **Carrera 111C No. 66-08,** el cual corresponde a la conformación predial anterior al proceso de subdivisión, y no específicamente para el predio actualmente individualizado como **Carrera 111B No. 67-79**, sobre el cual recae la licencia de urbanización y construcción otorgada mediante el acto administrativo No. 11001-1-22-2911.



CONSTRUCCIÓN (Tipo)	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		
CIUDAD	BOGOTA – CUNDINAMARCA	DIRECCIÓN	CARRERA 111 C N° 66 – 08
POSICIÓN GEOGRÁFICA OFICIAL			ALTURA APROBADA (mts)
COORDENADAS GEOGRAFICAS WGS-84			
PUNTO	LATITUD (N)	LONGITUD (W)	ELEVACIÓN (m.s.n.m)
1	04°42'16.96004"	74°07'53.34005"	2544,79
2	04°42'18.09012"	74°07'52.12003"	
3	04°42'19.89002"	74°07'54.79002"	
4	04°42'17.40011"	74°07'56.64004"	

40,00

En ese sentido, teniendo en cuenta que el estudio de altura de la Aeronáutica Civil es un acto técnico de carácter nominativo, predial y no general, y que las condiciones operacionales y topográficas pueden variar incluso entre predios colindantes, era jurídicamente exigible que la curaduría urbana solicitara y verificara el concepto actualizado y específico de altura para el predio individualizado objeto del licenciamiento, por lo cual, la omisión de dicha actualización podría constituir una vulneración al principio de legalidad del procedimiento urbanístico y genera un vicio en la validez del acto administrativo de licencia.

En virtud de lo anteriormente expuesto, **NO SE APORTÓ** por parte de los solicitantes Concepto de Alturas Aprobadas emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en el que se parametrizan las alturas máximas permitidas para el Proyecto Urbanístico denominado Villa Florita Etapa II, ni el concepto de determinantes ambientales emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Por lo cual, conforme al marco normativo citado, el uso residencial puede autorizarse siempre y cuando se aporten los conceptos ambientales que avalen su compatibilidad, situación que fue cumplida por los titulares de la licencia al momento de solicitar la **Licencia de Urbanización y de Construcción No. 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022**.

Es entonces que la Legalidad del trámite de licenciamiento urbanístico, NO fue otorgada en estricto cumplimiento del Decreto Distrital 190 de 2004, vigente al momento de la radicación inicial del trámite el 24 de junio de 2022, conforme al principio de favorabilidad normativa consagrado en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en concordancia con las disposiciones aplicables a la UPZ, al no contar con el debido Concepto de Alturas Permitidas expedido en debida forma por la Aeronáutica Civil.

En virtud de lo expuesto, esta Comisión de Veeduría concluye que **el proceso de licenciamiento urbanístico adelantado para el predio denominado "VILLA FIORITA ETAPA II"** en lo relativo a la altura aprobada, previamente avalada por la Aeronáutica Civil se configura incompatibilidad normativa ni conflicto técnico entre la normatividad urbanística y las determinaciones técnicas de las autoridades sectoriales.

Con base en lo anterior, se concluye que tanto la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción vigente para el Proyecto "Villa Fiorita Etapa II" no fueron expedidas en legal y debida forma, encontrándose **NO AJUSTADO** a la normatividad legal vigente aplicable para este caso.

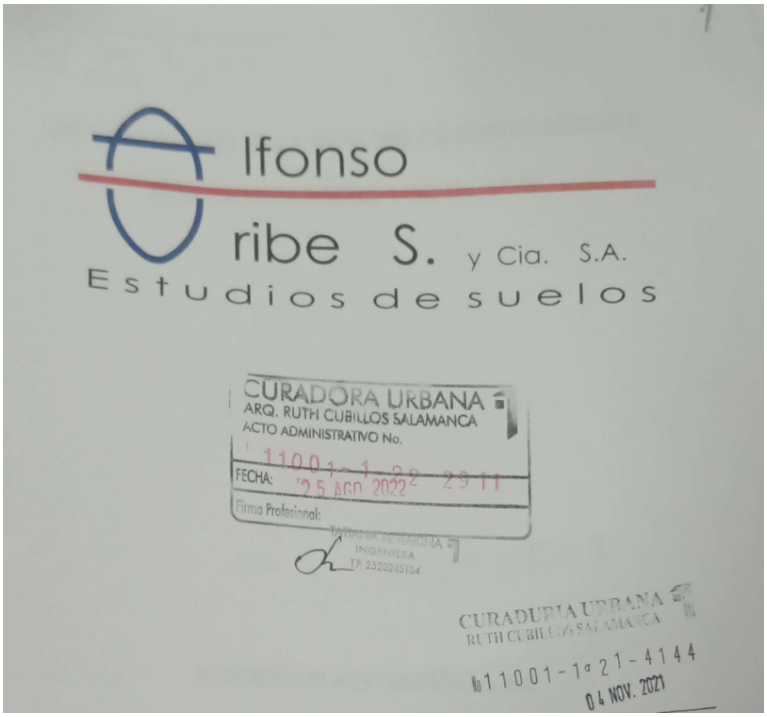
7. COMPONENTE DE INGENIERIA

Desde el Equipo Técnico de la Comisión se realizó la verificación del Estudio de Suelos y de las Memorias de Cálculo Estructural, a partir de las cuales se derivó la aprobación de la Licencia de Construcción LC 11001-1-22-2911.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 110001—1-22-2911, se encuentra un Estudio de suelos desarrollarlo por la firma Alfonso Uribe &

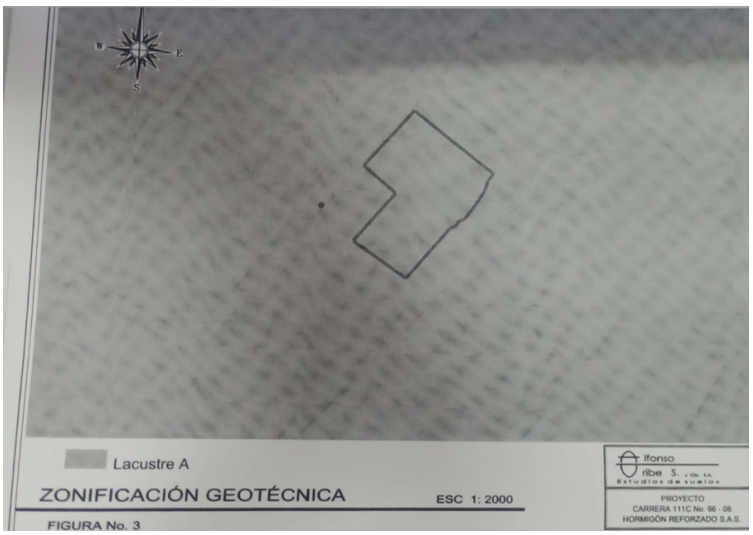
CIA, sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio.



Estudio de suelos del acto administrativo 11001-1-22-2911

PROYECTO:

El proyecto geotécnico incorpora los estudios realizados para un complejo de torres que se desarrollan a nivel de 15 pisos. Se contemplaron cargas de 15 T/m2.



localización del proyecto contemplado en el Estudio de suelos LC 11001-1-22-2911

RECONOCIMIENTO DEL SUBSUELO:

La clasificación del proyecto según lo dispuesto en el "*Titulo H 3.1.1 de la NSR 10*

"CLASIFICACION DE UNIDADES", corresponden a **CATEGORIA, ALTA,** ello según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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. El proyecto se ubica en categoría ALTA)

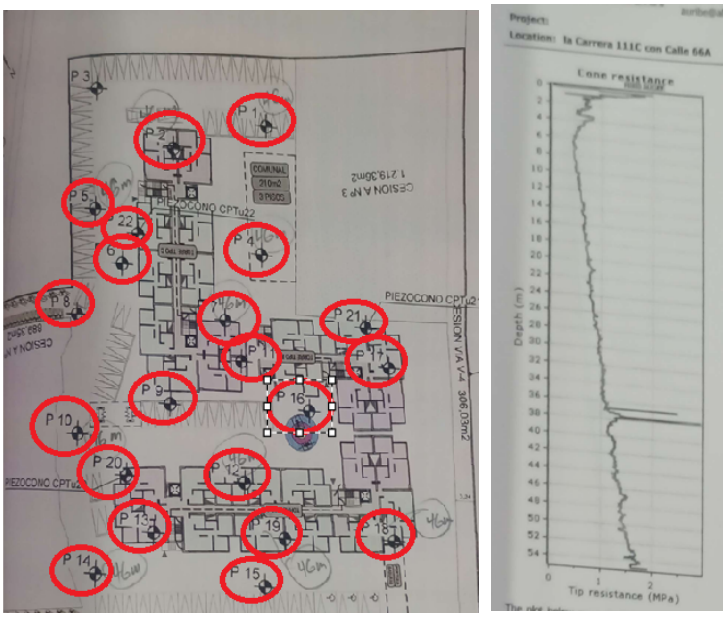
Según lo dispuesto en el "*Titulo H 3.2.3. De la NSR 10 "Número mínimo de Sondeos"*, conociendo las categorías del proyecto se obtiene:

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 categorías Alta)

El Estudio de Suelos informa la ejecución de veintidós (18) perforaciones a una profundidad de hasta 45 metros (Z = -45 m), en las cuales se proyectó la realización de ensayos de resistencia a la penetración tipo VTS y SPT. **Lo anterior da cumplimiento a lo establecido en el Capítulo 3 del Título H de la NSR-10**



Localización de los sondeos y perfil estratigráfico obtenido LC 11001-1-22-2911

Dentro de las características más relevantes, se encuentran los ensayos de veleta de corte de campo

y de resistencia a la penetración, tanto estándar (SPT) como mediante el cono holandés (CPT) y el piezocono (CPTu), este último con especificación Pagani Ref. TG 63-150 KN. Estos procedimientos permiten una evaluación precisa de la resistencia del suelo, su estratigrafía y su comportamiento bajo carga. **CUMPLE DETERMINACIÓN DEL SUBSUELO**

ASPECTOS ADICIONALES:

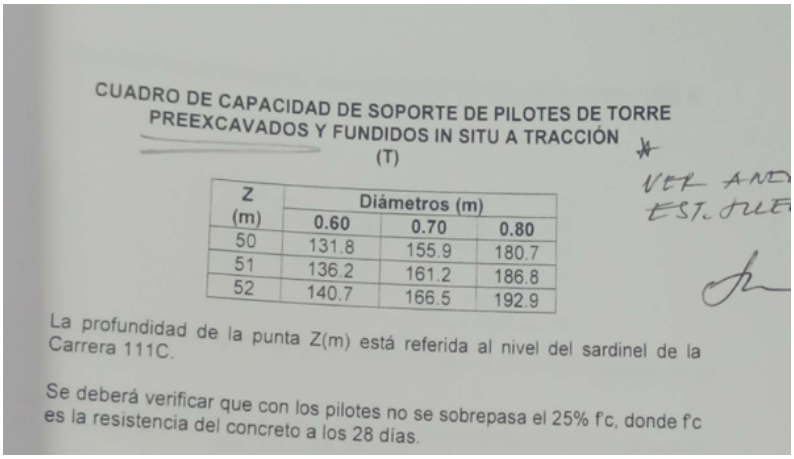
- **Topografía:** Dentro de las características topográficas se describe que el terreno presentaba una superficie prácticamente plana al momento de realizar las perforaciones, con una elevación que oscilaba entre 0,2 y 0,8 metros respecto al nivel 0.0 establecido en el sardinel de la Carrera 111C. Esta condición de moderado desnivel implica una relativa uniformidad en la cota superficial, lo cual facilita la distribución de cargas, la ejecución de cimentaciones y el diseño de drenajes.

- **Geología:** El proyecto fue ubicado en zona geotécnica a Lacustre A. Se evidencia el cumplimiento en clasificación en tanto a los criterios del "DECRETO *DISTRITAL 523 DE 20210"* Por el cual se adopta la "Microzonificación *sísmica de Bogotá".*

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación de las torres de 15 pisos:** El Estudio de suelos contempla una cimentación conformada por pilotes pre-excavados que trabajaran por fricción a una profundidad Z= -50m.

  Asentamientos: Los asentamientos teóricos estimados para este sistema de cimentación no superan los 5 cm, y los asentamientos diferenciales resultan despreciables desde el punto de vista estructural. Adicionalmente, se recomienda la implementación de juntas estructurales, incluso a nivel de fundación, espaciadas a una distancia máxima de 40 metros en sentido horizontal. **CUMPLE CON VALIDACIÓN DE ASENTAMIENTOS.**



CUADRO DE CAPACIDAD DE SOPORTE DE PILOTES DE TORRE PREEXCAVADOS Y FUNDIDOS IN SITU A TRACCIÓN (T)

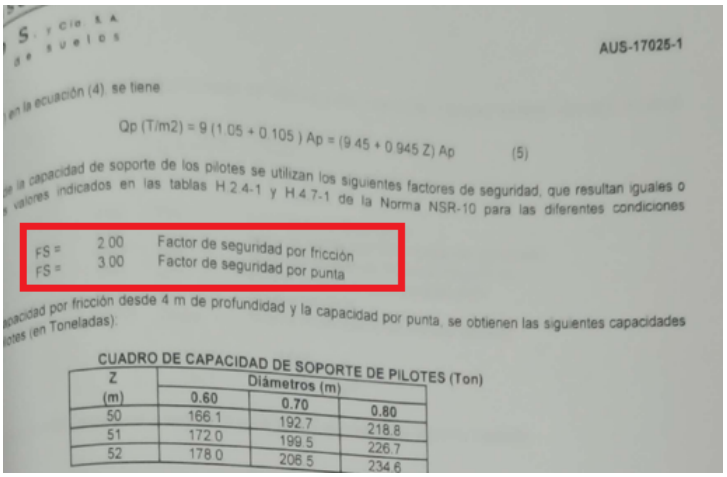
Z (m)	Diámetros (m)		
	0.60	0.70	0.80
50	131.8	155.9	180.7
51	136.2	161.2	186.8
52	140.7	166.5	192.9

La profundidad de la punta Z(m) está referida al nivel del sardinel de la Carrera 111C.

Se deberá verificar que con los pilotes no se sobrepasa el 25% f'c, donde f'c es la resistencia del concreto a los 28 días.

Capacidad de Soporte para pilotes Estudio de suelos LC 11001-1-22-2911

- **Factores de seguridad:** Se evidencia el cumplimiento de los factores de seguridad para las condiciones del sistema de fundación de las torres.



AUS-17025-1

en la ecuación (4) se tiene

$$Qp\ (T/m2) = 9\ (1.05 + 0.105\ )\ Ap = (9.45 + 0.945\ Z)\ Ap \qquad (5)$$

la capacidad de soporte de los pilotes se utilizan los siguientes factores de seguridad, que resultan iguales o valores indicados en las tablas H.2.4-1 y H.4.7-1 de la Norma NSR-10 para las diferentes condiciones

FS = 2.00 Factor de seguridad por fricción
FS = 3.00 Factor de seguridad por punta

apacidad por fricción desde 4 m de profundidad y la capacidad por punta, se obtienen las siguientes capacidades otes (en Toneladas)

CUADRO DE CAPACIDAD DE SOPORTE DE PILOTES (Ton)

Z	Diámetros (m)		
(m)	0.60	0.70	0.80
50	166.1	192.7	218.8
51	172.0	199.5	226.7
52	178.0	206.5	234.6

Validación Factores de seguridad para pilotes Estudio de suelos LC 11001-1-22-2911

- **Sistema de fundación de edificio comunal de 3 pisos:** Se contemplo una cimentación de placa aligerada, con una altura cercana a los 0.7 m.

  Asentamientos: Se proyectaron asentamientos máximos teóricos del orden de 5 cm don variaciones despreciables. **CUMPLE CON VALIDACIÓN DE ASENTAMIENTOS.**

- **Manejo de aguas:** El proyecto contempla un adecuado manejo de aguas, recolectando las de cubierta mediante canales y bajantes conectados al sistema de desagüe. Se construirán andenes perimetrales de al menos 1 metro de ancho con pendiente hacia afuera para evitar acumulación de agua junto a las cimentaciones.

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como AJUSTADAS, las actuaciones de la entonces Curadora Urbana No 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS.**

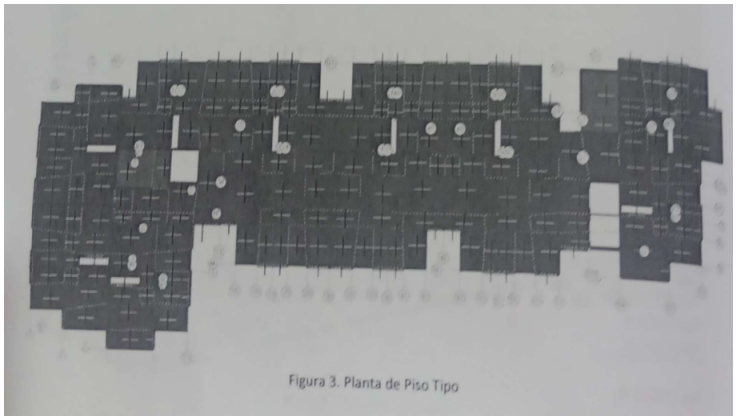
MEMORIAS DE CÁLCULO :

Dentro de los documentos estructurales que hacen parte del proyecto licenciado, se identifican memorias de cálculo sobre las cuales se soporta el diseño estructural de las torres A, B y C que conforman el proyecto licenciado en el acto Administrativo LC 11001-1-22-2911.

En atención a lo anterior, la Secretaría Técnica de la Comisión procedió a verificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

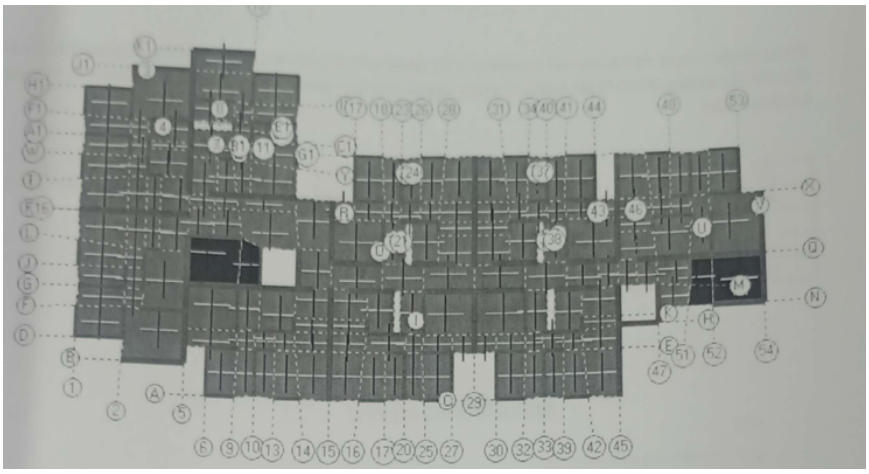
CONFIGURACIONES Y CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES TORRES A, B y C:

TORRE A



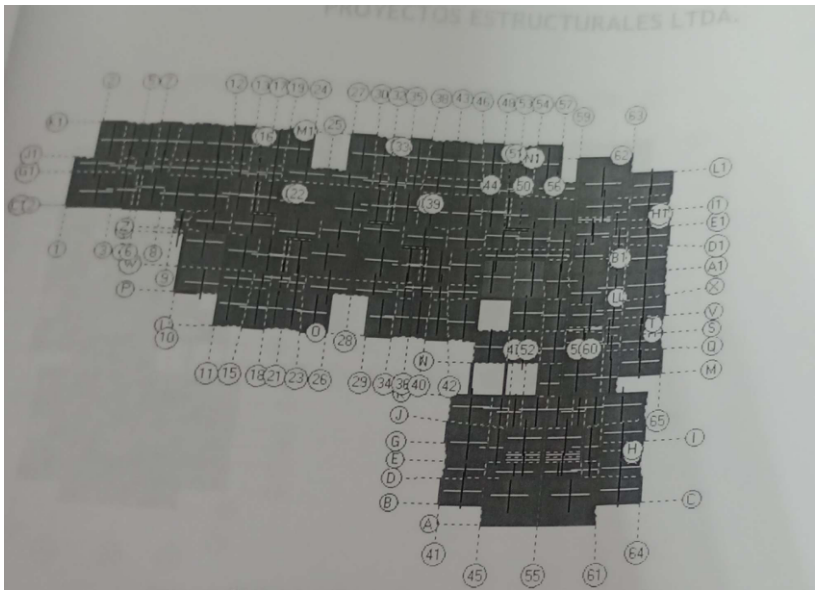
Planta tipo Torre A Memoria de Calculo LC 11001-1-22-2911

TORRE B:

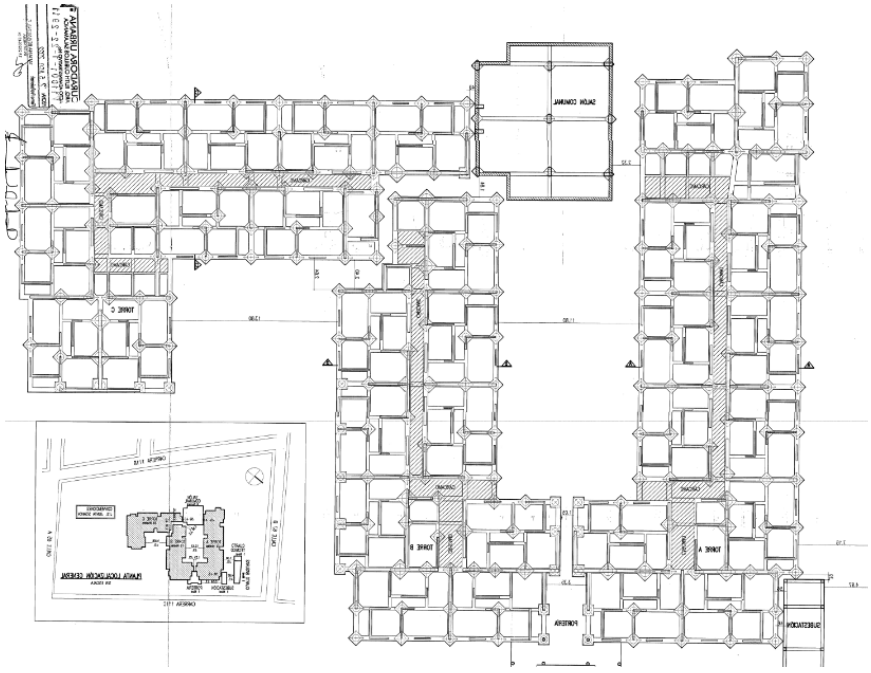


Planta tipo Torre B Memoria de Calculo LC 11001-1-22-2911

TORRE C:

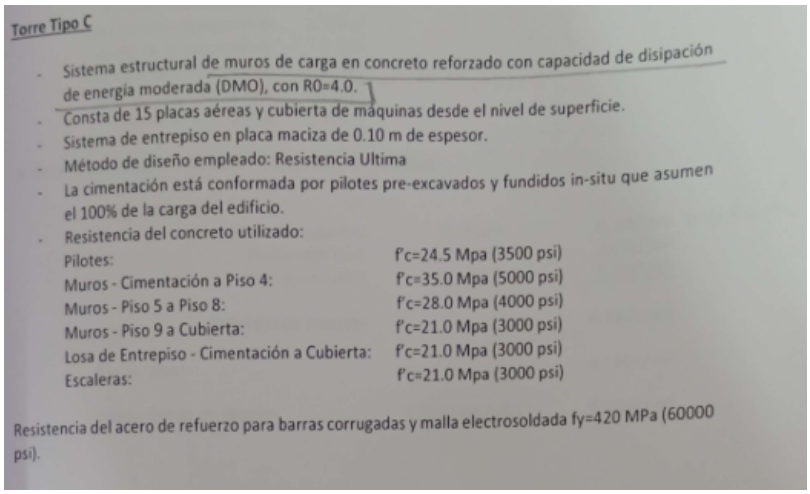


Planta tipo Torre C Memoria de Calculo LC 11001-1-22-2911



Esquema Estructural general del proyecto Plano Estructural **LC 11001-1-22-2911**

- **<u>Proyecto de las Torres:</u>** Edificaciones de uso residencial conformadas por 15 placas aéreas más planta de cubierta. El sistema estructural corresponde a muros de carga en concreto reforzado, con capacidad de disipación moderada de energía (DMO). El método de diseño empleado es por resistencia última (LRFD), y las torres se clasifican dentro del Grupo de Uso I.



Torre Tipo C

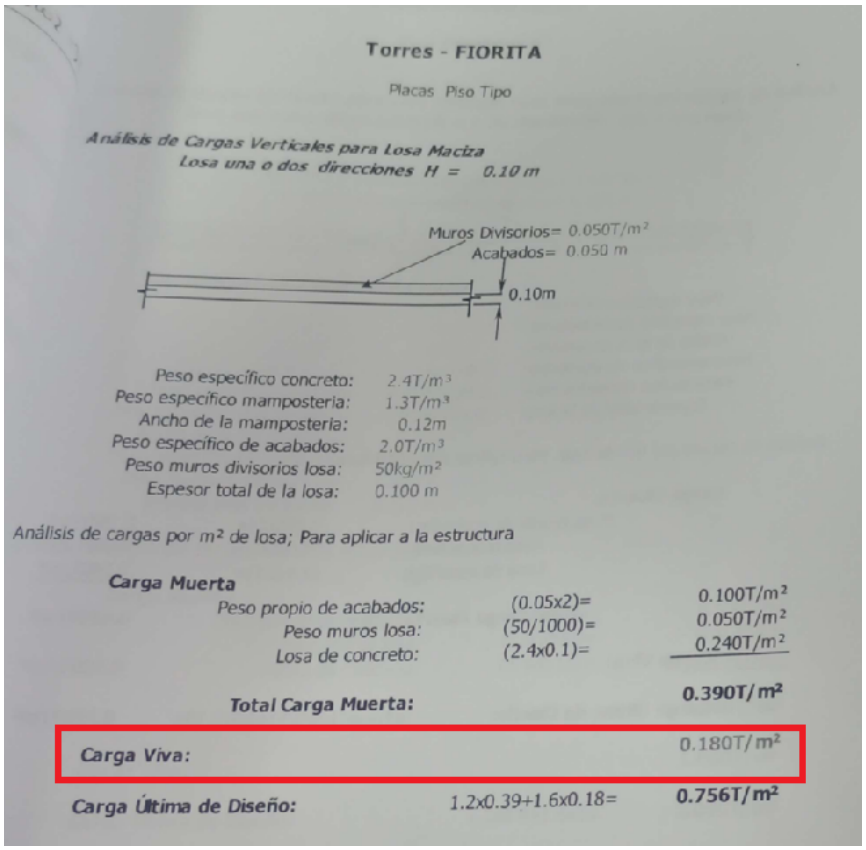
- Sistema estructural de muros de carga en concreto reforzado con capacidad de disipación de energía moderada (DMO), con R0=4.0.
- Consta de 15 placas aéreas y cubierta de máquinas desde el nivel de superficie.
- Sistema de entrepiso en placa maciza de 0.10 m de espesor.
- Método de diseño empleado: Resistencia Ultima
- La cimentación está conformada por pilotes pre-excavados y fundidos in-situ que asumen el 100% de la carga del edificio.
- Resistencia del concreto utilizado:

Pilotes:	f'c=24.5 Mpa (3500 psi)
Muros - Cimentación a Piso 4:	f'c=35.0 Mpa (5000 psi)
Muros - Piso 5 a Piso 8:	f'c=28.0 Mpa (4000 psi)
Muros - Piso 9 a Cubierta:	f'c=21.0 Mpa (3000 psi)
Losa de Entrepiso - Cimentación a Cubierta:	f'c=21.0 Mpa (3000 psi)
Escaleras:	f'c=21.0 Mpa (3000 psi)

Resistencia del acero de refuerzo para barras corrugadas y malla electrosoldada fy=420 MPa (60000 psi).

Parámetros de diseño empleados en las Memorias de calculo de las Torres LC 11001-1-22-2911

- **Cargas:** Se proyectaron las cargas actuantes sobre la estructura considerando el peso propio de los elementos constructivos, las cargas muertas asociadas a los acabados, instalaciones y elementos no estructurales permanentes, así como las cargas vivas previstas por el uso residencial del edificio. Estas cargas fueron modeladas como distribuciones uniformes en planta, con una magnitud de 180 kgf/m² (equivalente a 0,180 kgf/cm²), conforme a los valores establecidos en la NSR-10 para edificaciones del Grupo de Uso I. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**



Torres - FIORITA

Placas Piso Tipo

Análisis de Cargas Verticales para Losa Maciza
Losa una o dos direcciones H = 0.10 m

Muros Divisorios= 0.050T/m²
Acabados= 0.050 m
0.10m

Peso específico concreto:	2.4T/m³
Peso específico mamposteria:	1.3T/m³
Ancho de la mamposteria:	0.12m
Peso específico de acabados:	2.0T/m³
Peso muros divisorios losa:	50kg/m²
Espesor total de la losa:	0.100 m

Análisis de cargas por m² de losa; Para aplicar a la estructura

Carga Muerta		
Peso propio de acabados:	(0.05x2)=	0.100T/m²
Peso muros losa:	(50/1000)=	0.050T/m²
Losa de concreto:	(2.4x0.1)=	0.240T/m²
Total Carga Muerta:		**0.390T/m²**
Carga Viva:		0.180T/m²
Carga Última de Diseño:	1.2x0.39+1.6x0.18=	**0.756T/m²**

Estimación de cargas en las Memorias de calculo de las Torres LC 11001-1-22-2911

ESTIMACIONES DE CARGA SEGÚN TITULO B DE LA NSR 10		
TORRE A	**TORRE B**	**TORRE C**
Cumple	Cumple	Cumple

Verificación de cargas Fuente [Propia]

- **Diseño sísmico:** Las memorias describe los parámetros de diseño sísmico para las edificaciones según la zona geotécnica y la aplicación de los respectivos coeficientes de amplificación, Aceleración pico efectiva, el coeficiente de importancia I= 1.0 con un grupo de uso I para edificaciones de usos residencial. **CUMPLE TITULO A NSR 10.**

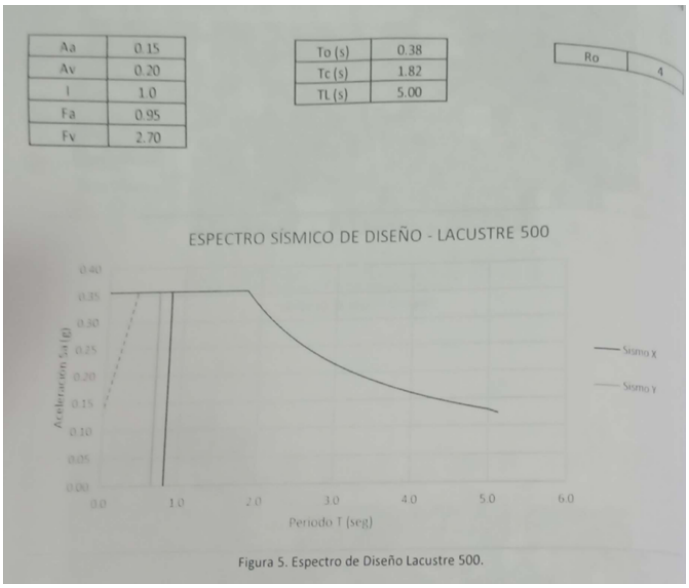


Figura 5. Espectro de Diseño Lacustre 500.

Parámetros de diseño sísmico memorias de calculo torres A, B y C . LC 11001-1-22-2911

DETERMINACIÓN DE PARAMETROS SISMICOS		
TORRE A	**TORRE B**	**TORRE C**
Cumple	Cumple	Cumple

Verificación de parámetros de diseño Fuente [Propia]

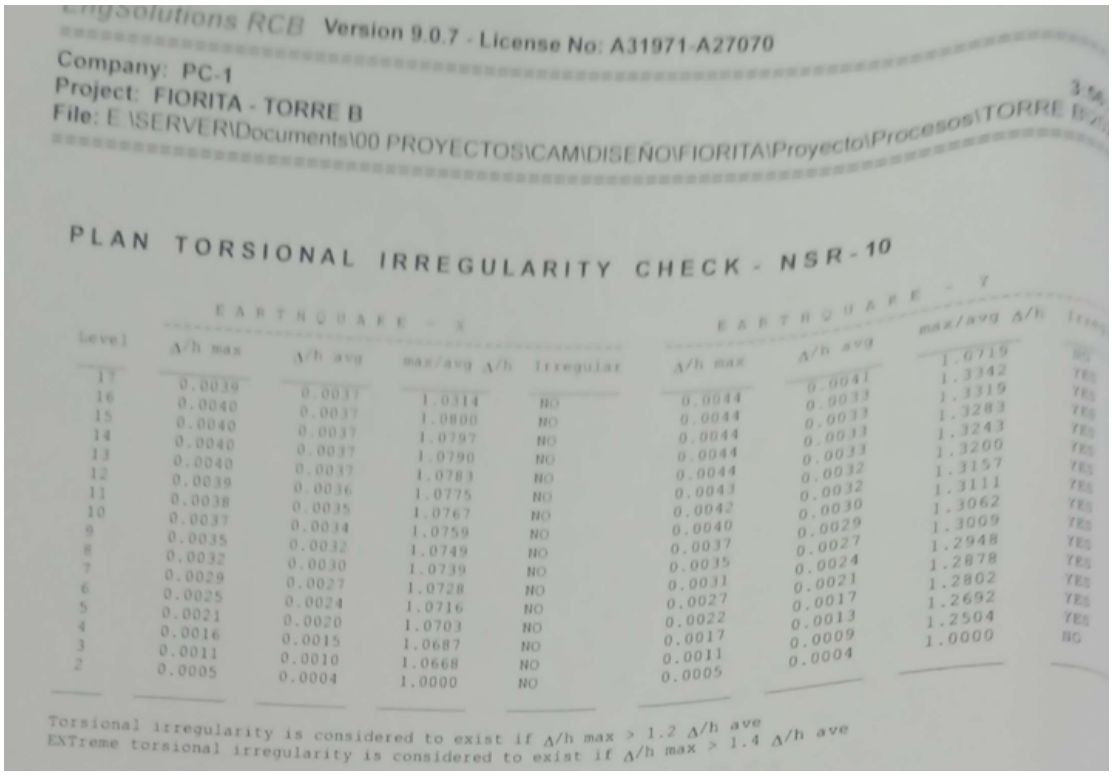
- **ANALISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto contempla un análisis detallado de las posibles irregularidades estructurales presentes en cada una de las torres, con base en los criterios establecidos en la NSR-10. Este chequeo incluye:

- **Irregularidades en planta**, tales como discontinuidades en la distribución de masas o rigideces, presencia de entrantes o salientes significativos en la geometría, así como asimetrías que puedan afectar el comportamiento sísmico de las estructuras.

- **Irregularidades en altura**, que comprenden variaciones abruptas en la rigidez o resistencia entre niveles consecutivos, cambios significativos en la configuración estructural y posibles pisos blandos o débiles.

- **Irregularidades por ausencia de redundancia**, es decir, la carencia de trayectorias alternativas eficientes para la redistribución de esfuerzos en caso de falla de uno o más elementos estructurales.

CUMPLE NSR 10.



ETABSolutions RCB Version 9.0.7 - License No: A31971-A27070

Company: PC-1
Project: FIORITA - TORRE B
File: E:\SERVER\Documents\00 PROYECTOS\CAM\DISEÑO\FIORITA\Proyecto\Procesos\TORRE B

PLAN TORSIONAL IRREGULARITY CHECK - NSR-10

Level	EARTHQUAKE - X Δ/h max	Δ/h avg	max/avg Δ/h	Irregular	EARTHQUAKE - Y Δ/h max	Δ/h avg	max/avg Δ/h	Irregular
17	0.0039	0.0037	1.0314	NO	0.0044	0.0041	1.0719	NO
16	0.0040	0.0037	1.0800	NO	0.0044	0.0033	1.3342	YES
15	0.0040	0.0037	1.0797	NO	0.0044	0.0033	1.3319	YES
14	0.0040	0.0037	1.0790	NO	0.0044	0.0033	1.3283	YES
13	0.0040	0.0037	1.0783	NO	0.0044	0.0033	1.3243	YES
12	0.0039	0.0036	1.0775	NO	0.0043	0.0032	1.3200	YES
11	0.0038	0.0035	1.0767	NO	0.0042	0.0032	1.3157	YES
10	0.0037	0.0034	1.0759	NO	0.0040	0.0030	1.3111	YES
9	0.0035	0.0032	1.0749	NO	0.0037	0.0029	1.3062	YES
8	0.0032	0.0030	1.0739	NO	0.0035	0.0027	1.3009	YES
7	0.0029	0.0027	1.0728	NO	0.0031	0.0024	1.2948	YES
6	0.0025	0.0024	1.0716	NO	0.0027	0.0021	1.2878	YES
5	0.0021	0.0020	1.0703	NO	0.0022	0.0017	1.2802	YES
4	0.0016	0.0015	1.0687	NO	0.0017	0.0013	1.2692	YES
3	0.0011	0.0010	1.0668	NO	0.0011	0.0009	1.2504	YES
2	0.0005	0.0004	1.0000	NO	0.0005	0.0004	1.0000	NO

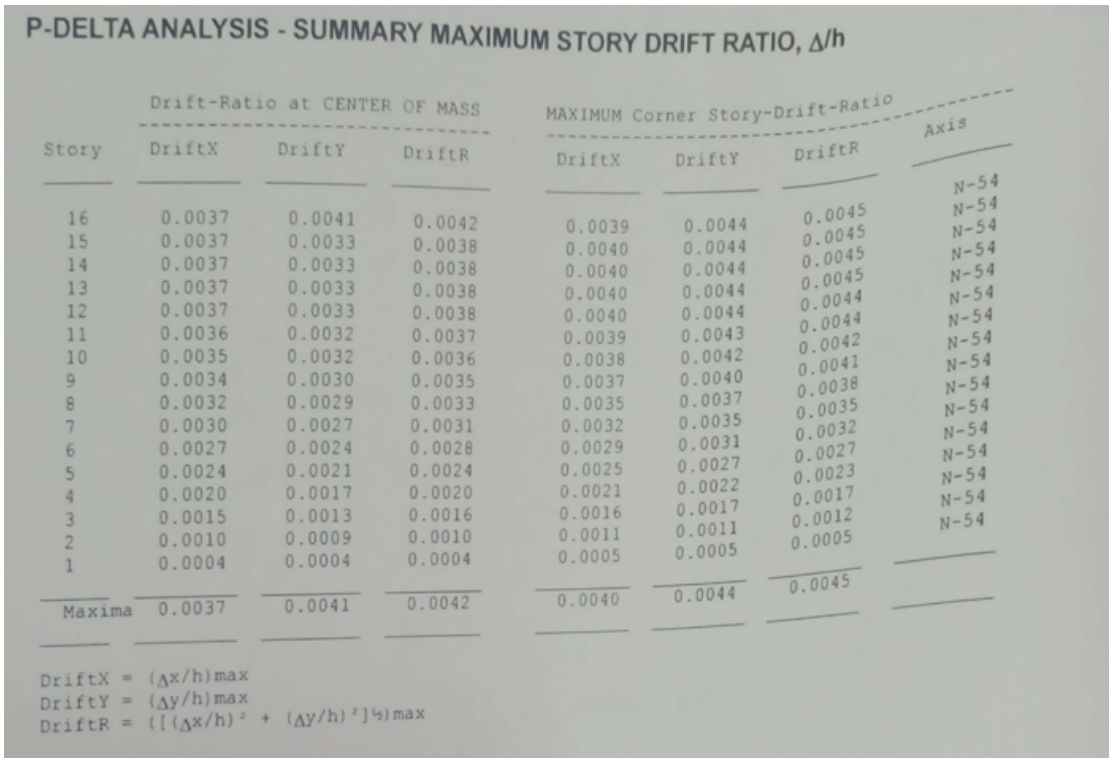
Torsional irregularity is considered to exist if Δ/h max > 1.2 Δ/h ave
EXTreme torsional irregularity is considered to exist if Δ/h max > 1.4 Δ/h ave

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo TORRE B LC 11001-1-22-2911

CHEQUEO DE IRREGULARIADES EN PLANTA, ALTURA, TORSIÓN Y AUSENCIA DE REDUNDANCIA		
TORRE A	**TORRE B**	**TORRE C**
Cumple	Cumple	Cumple

Verificación de irregularidades Fuente [Propia]

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** Las memorias de cálculo estructural contemplan la verificación de las deflexiones horizontales relativas entre pisos consecutivos, conforme a los criterios establecidos por la NSR-10. Como resultado del análisis dinámico y estático del sistema resistente, se comprueba que la deriva máxima en todas las direcciones principales no supera el límite del 1% .**CUMPLE NSR 10.**



P-DELTA ANALYSIS - SUMMARY MAXIMUM STORY DRIFT RATIO, Δ/h

Story	Drift-Ratio at CENTER OF MASS DriftX	DriftY	DriftR	MAXIMUM Corner Story-Drift-Ratio DriftX	DriftY	DriftR	Axis
16	0.0037	0.0041	0.0042	0.0039	0.0044	0.0045	N-54
15	0.0037	0.0033	0.0038	0.0040	0.0044	0.0045	N-54
14	0.0037	0.0033	0.0038	0.0040	0.0044	0.0045	N-54
13	0.0037	0.0033	0.0038	0.0040	0.0044	0.0045	N-54
12	0.0037	0.0033	0.0038	0.0040	0.0044	0.0044	N-54
11	0.0036	0.0032	0.0037	0.0039	0.0043	0.0044	N-54
10	0.0035	0.0032	0.0036	0.0038	0.0042	0.0042	N-54
9	0.0034	0.0030	0.0035	0.0037	0.0040	0.0041	N-54
8	0.0032	0.0029	0.0033	0.0035	0.0037	0.0038	N-54
7	0.0030	0.0027	0.0031	0.0032	0.0035	0.0035	N-54
6	0.0027	0.0024	0.0028	0.0029	0.0031	0.0032	N-54
5	0.0024	0.0021	0.0024	0.0025	0.0027	0.0027	N-54
4	0.0020	0.0017	0.0020	0.0021	0.0022	0.0023	N-54
3	0.0015	0.0013	0.0016	0.0016	0.0017	0.0017	N-54
2	0.0010	0.0009	0.0010	0.0011	0.0011	0.0012	N-54
1	0.0004	0.0004	0.0004	0.0005	0.0005	0.0005	
Maxima	0.0037	0.0041	0.0042	0.0040	0.0044	0.0045	

DriftX = $(\Delta x/h)max$
DriftY = $(\Delta y/h)max$
DriftR = $([(\Delta x/h)^2 + (\Delta y/h)^2]^{1/2})max$

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo torre B LC 11001-1-22-2911

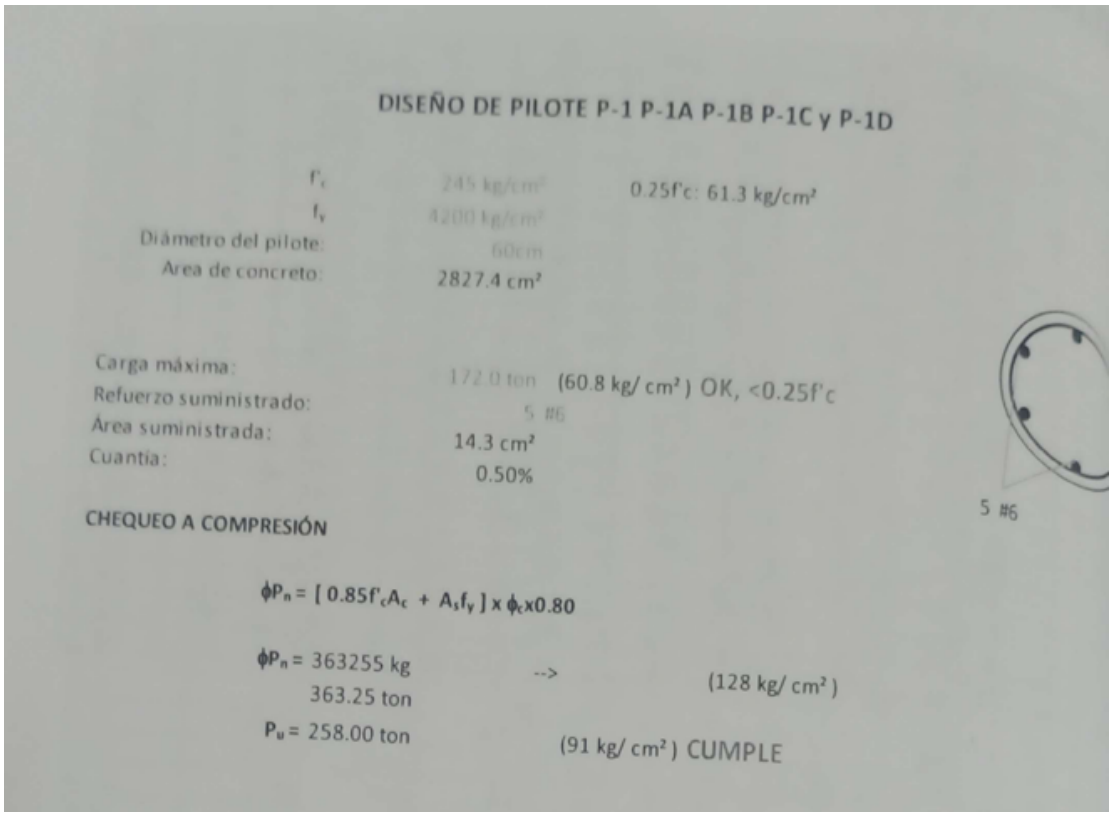
CHEQUEO DEFLEXIONES HORIZONTALES RELATIVAS ENTRE PISOS.			
TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

CHEQUEO DEFLEXIONES HORIZONTALES RELATIVAS ENTRE PISOS.			
TORRE 5	TORRE 6	TORRE 7	TORRE 8
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

Verificación Derivas máximas para cada Torre Fuente [Propia]

- **DISEÑO DE ELEMENTOS:** se realizó el respectivo diseño de los elementos que componen el sistema de resistencia sísmica de cada una de las estructuras. Se proyectaron las estimaciones de cuantías de acero y características de los despieces en los planos estructurales. **CUMPLE.**

  Las memorias incluyen el respectivo diseño de los elementos no estructurales, se incluyen los planos. **CUMPLE.**



Diseño de pilotes Torre A LC 11001-1-22-2911

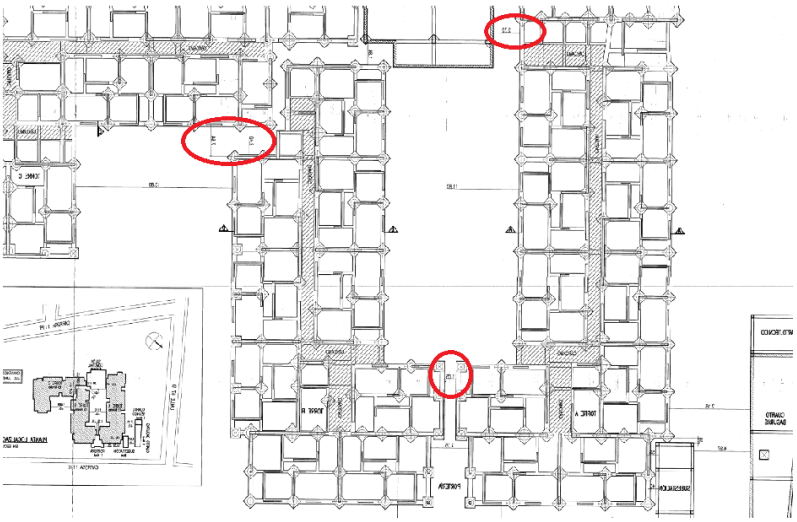
DISEÑO DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES.		
TORRE A	**TORRE B**	**TORRE C**
Cumple	Cumple	Cumple

Verificación Diseño de elementos estructurales y No estructurales para cada Torre Fuente [Propia]

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 ESTRUCTURAL.**

- **SEPARACIÓN SISMICA:** De conformidad con lo establecido en el Título A de la NSR-10, se verifica la incorporación de juntas de separación sísmica en el diseño del proyecto. Estas juntas han sido debidamente previstas y representadas tanto en los planos arquitectónicos como en los estructurales, garantizando así la independencia entre edificaciones o unidades funcionales, con el fin de mitigar los efectos de interacción sísmica entre volúmenes adyacentes durante un evento sísmico.".

  Los diseños contemplan una separación aproximada del 2% de la altura de las edificaciones. **CUMPLE NSR 10.**



Separación Sísmica Contemplada en los diseño LC 11001-1-22-2911

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como AJUSTADAS, las actuaciones de la entonces Curadora Urbana No 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca., en lo que respecta a las **MEMORIAS DE CALCULO ESTRUCTURAL.**

8. CONCLUSIONES.

En cuanto a las actuaciones de la Arq. Ruth Cubillos Salamanca - Ex Curadora Urbana No. 1 para la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización y la Licencia de Construcción No 11001-1-22-2911 de fecha 25 de agosto de 2022 en la modalidad de obra nueva, demolición total y cerramiento. Ambas expedidas en el mismo Acto Administrativo. **NO SE AJUSTAN** en los siguientes aspectos:

1) La omisión y la falta de evidencia del concepto dado por Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil -AEROCIVIL, que permitiera definir y dar el alcance en cuanto al rango de edificabilidad en virtud a la altura permitida del inmueble objeto de licenciamiento, ubicado en la Carrera 111B No 67-79 de la Localidad de Engativá.

2) Se configura **HALLAZGO,** en virtud al cumplimiento de los requisitos al proceso de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización No 11001-1-22-2911 del 25 de agosto de 2022, toda vez que anexaron el concepto dado por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil No 40109085-2018011305 de fecha 13 de marzo de 2018 para el inmueble ubicado en la Carrera 111C No 66-08 de la Localidad de Engativá.

3) Se configura **HALLAZGO** de conformidad con la revisión del expediente No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024. El cual no se encontró adjunto ningún concepto de compatibilidad ambiental emitido por dicha entidad. Es decir, el proyecto no cumple con el requisito normativo necesario para autorizar el uso residencial propuesto.

Por consiguiente, no puede considerarse que el uso aprobado de licenciamiento se ajuste plenamente a la normativa vigente mientras no se acredite dicho concepto de compatibilidad ambiental

Ahora bien, en lo que respecta al componente de ingeniería, las actuaciones de la entonces curadora urbana No 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se concluyen como AJUSTADAS, las memorias de cálculo y estudios geotécnicos cumplen con los lineamientos establecidos en el "Reglamento *Colombiano de la Construcción Sismo resistente".*

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 Nacional 1077 de 2015.

8. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Aeronáutica Civil**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación** como tercero interesado, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Engativá**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes.

4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro,** informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, ejerza lo pertinente.

5. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura -CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.

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

7. **Cerrar el caso 2443.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.6 CASO 2439.

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Aeronáutica Civil- Dirección de Operaciones Aeroportuarias.
RADICADO	No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024.
CURADOR.	Curadora: Arq. Ana María Cadena Tobón – Curaduría Urbana No. 1. Bogotá D.C.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de construcción en la modalidad de Obra nueva.
EXPEDIENTES.	1) No 11001-3-21-1742 del 29 de octubre del 2021. 2) No 11001-3-22-1444 del 28 de octubre de 2022. 3) Radicación No. 24-1-0982 del 08 de abril de 2024. 4) No 11001-1-24-0498 del 20 de mayo de 2024.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	1) Licencia de Construcción LC 11001-3-22-1184 con fecha de expedición del 19 de mayo de 2022 y fecha de ejecutoria del 10 de agosto de 2022. 2) Modificación de Licencia de Construcción (vigente) MLC 11001-3-23-0480 con fecha de expedición del 14 de febrero de 2023 y fecha de ejecutoria del 21 de febrero de 2023. 3) Prórroga de Licencia de Construcción mediante Resolución No 11001-1-24-0690 con fecha de expedición del 29 de abril de 2024 y fecha de ejecutoria del 20 de mayo de 2024. 4) Modificación de Licencia de Construcción (Vigente) MLC 11001-1-24-1479 con fecha de expedición 24 de septiembre 2024 y fecha de ejecutoria del 25 de octubre 2024.
UBICACIÓN DEL PREDIO	AV CARRERA 86B No 52 A 70 (Actual).
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004. (POT Anterior) Decreto Distrital 322 de 2012. Decreto Distrital 080 de 2016. Decreto Distrital 037 de 2011. Decreto Distrital 152 de 2006.
UPZ No	31 – Santa Cecilia. (Decreto Distrital 152 de 2006)

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió comunicación mediante radicado No 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024 de la Aeronáutica Civil- Dirección de Operaciones Aeroportuarias en la cual solicita lo siguiente:

"(...)
1. Remitir ante la Secretaria Distrital del Hábitat, mediante la subdirección jurídica y subdirección de apoyo a la construcción, el listado con un total de siete (7) proyectos de construcción en donde se presentan conflictos de uso de suelo con la actividad aeroportuaria. Para que en los mismos se presenten apertura de caso por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat dada su calidad de entidad territorial competente para ejercer el control de expansión de proyectos incompatibles residenciales en el área de influencia aeroportuaria."
(...)".

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura de los casos 2438, 2439, 2440, 2441, 2442 y 2443.

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2439**, con el fin de verificar que los actos administrativos están en su orden: **1)** Licencia de construcción LC No 11001-3-22-1184, con fecha de expedición 19 de mayo de 2022 y ejecutoriada con fecha 10 de agosto de 2022. **2)** Modificación Licencia de Construcción (vigente) MLC 11001-3-23-0480 con fecha de expedición del 14 de febrero de 2023 y fecha de ejecutoria del 21 de febrero de 2023. **3)** Prórroga de Licencia de Construcción mediante Resolución No 11001-1-24-0690 con fecha de expedición del 29 de abril de 2024 y fecha de ejecutoria del 20 de mayo de 2024. Y finalmente **4)** Modificación de Licencia de Construcción (Vigente) MLC 11001-1-24-1479 con fecha de expedición 24 de septiembre 2024 y fecha de ejecutoria del 25 de octubre 2024.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, se llevará a cabo el estudio para determinar si se ajustan a las normas urbanísticas aplicables al momento de su solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

3. HECHOS.

3.1 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 11001-3-22-1184 DEL 19 DE MAYO DE 2022.

32. El **día 29 de octubre de 2021,** el interesado radicó en debida forma ante la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, la solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la Av Carrera 86 No. 52 A-70, CHIP AAA0278DTHK y matrícula inmobiliaria 50C2081943, en la Localidad de Engativá, con el uso para vivienda multifamiliar VIS. Bajo el expediente No. 11001-3-21-1742.

33. El **día 08 de noviembre de 2021**, el titular de la licencia, radicó fotos de la valla inicial, indicando la información del proceso de licenciamiento con los siguientes datos: solicitante Gutt de Mishaan Lilian Victoria para el trámite de Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y con las características básicas del proyecto cuyo uso es: Vivienda Multifamiliar y altura en cinco (5) pisos.

34. El **día 06 de diciembre de 2021.** La Curaduría Urbana No. 3, y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, emitió el acta de observaciones y correcciones en el que solicitan las respuestas a las correcciones en los aspectos arquitectónicos, estructurales y jurídicos

35. El **día 21 de Diciembre de 2021**, La Curaduría Urbana No 3, envió las comunicaciones mediante correo certificado a vecinos y terceros interesados en que formen parte del proceso de licenciamiento con las siguientes direcciones: AC 53 85L 12, KR 85 L 53 37 /39, KR 85L 55 05/07, KR 85 L 55 13/15, KR 85L 55 21/23, KR 85L 55 29/31, KR 85L 55 37/39, KR 85L 55 45 Y/O CL 55 A 85L 11, KR 85L 55 A 03 Y/O CL 55 A 85L 06, KR 85L 55 A 07/09, KR 85L 55 A 11/13, KR 85L 55 A 19/21, KR 85L 55 A 25, KR 85L 55 A 29/31, KR 85L 55 A 33/35, KR 85L 55 A 39, KR 85L 55 A 43/45, KR 85L 55 A 49/51, KR 85L 55 A 55/57, KR 85L 55 A 59/61, KR 85L 55 A 65/67, KR 85L 55 A 69/71, KR 85L 55 A 73/75, KR 85L 55 A 79/81, KR 85L 55 A 85, KR 85L 55 A 87/89, KR 85L 55 A 95/97 en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

36. El **día 14 de enero de 2022**, el interesado solicitó prórroga para el cumplimiento del acta de observaciones por el término de quince (15) días hábiles.

37. El **día 14 de enero de 2022,** La Curaduría Urbana No 3. Informa mediante comunicado el cual es procedente conceder el plazo por quince días (15) hábiles. Le indica que la fecha límite para cumplir con dichos requerimientos es el **día 11 de febrero de 2022.**

38. El **día 04 de marzo de 2022,** La Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón. emitió la Resolución No 11001-3-22-0522, *"Por el cual se prorroga el plazo máximo establecido para pronunciarse sobre la solicitud de Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva para el predio ubicado en la AK 86 52 A 70 de la Urbanización Los Chigüiros de la localidad de Engativá"* El cual resuelve prorrogar por una sola vez el término de veintidós (22) días hábiles contados a partir del vencimiento del plazo.

39. El **día 04 de marzo de 2022,** La Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón. Emitió las comunicaciones a vecinos y terceros interesados dando el alcance en virtud de la Resolución No 11001-3-22-0522. los cuales corresponden a: AC 53 85L12, KR 85 L 53 37 /39, KR 85L 55 05/07, KR 85 L 55 13/15, KR 85L 55 21/23, KR 85L 55 29/31, KR 85L 55 37/39, KR 85L 55 45/O CL 55 A 85L 11, KR 85L 55 A 03 Y/O CL 55 A 85L 06, KR 85L 55 A 07/09, KR 85L 55 A 11/13, KR 85L 55 A 19/21, KR 85L 55 A 25, KR 85L 55 A 29/31, KR 85L 55 A 33/35, KR 85L 55 A 39, KR 85L 55 A 43/45, KR 85L 55 A 49/51, KR 85L 55 A 55/57, KR 85L 55 A 59/61, KR 85L 55 A 65/67, KR 85L 55 A 69/71, KR 85L 55 A 73/75, KR 85L 55 A 79/81, KR 85L 55 A 85, KR 85L 55 A 87/89, KR 85L 55 A 95/97.

40. El **día 22 de marzo de 2022,** los propietarios de los predios de la KR 85 L No 55 A enviaron comunicación No 003480, dirigida a la Curaduría Urbana No 3, manifestando lo siguiente: *"en calidad de propietarios y vecinos colindantes del predio en mención que no estamos de acuerdo con que se autorice licencias de construcción hasta tanto el propietario del Predio o su apoderado nos aclare ,porque arbitrariamente al delimitar el predio no se tuvo en cuenta que nos corresponde 3 mts y cercaron parte de nuestro predio y peor aun cuando queremos hacer mantenimiento a esta parte de nuestro terreno , tenemos que pedir autorización para ingresar a lo que nos pertenece".* En la comunicación anexaron imágenes fotográficas, plano de manzana catastral y tres certificados de tradición y libertad.

41. El **día 04 de abril de 2022,** la Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón. Envió comunicación al Instituto de Desarrollo Urbano -IDU. Manifestando lo siguiente:

"(...)
me permito formarles que ante la suscrita curadora urbana fue radicada solicitud de Reconocimiento y licencia de construcción en modalidad de Obra nueva para el predio en referencia el cual se encuentra en el área de influencia directa de la reserva vial para la Ak 86 la cual es una vía de la malla vial arterial.

Lo anterior con el fin de que si fuera pertinente se proceda al perfeccionamiento del proceso de afectación de que tratan los artículos 1117 y siguientes del Decreto190 de 2004".

42. El **día 06 de abril de 2022,** la Curaduría Urbana No 3. Emite carta de viabilidad-liquidación para pago de expensas del Expediente No 11001-3-21-1742 del 29 de octubre de 2021. Bajo el trámite de Licencia de construcción: Obra Nueva.

43. El **día 13 de abril de 2022**, la Curaduría Urbana No 3, recibe comunicación del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU a través de la Dirección Técnica de Predios, informando lo siguiente:

"(...)
Luego de consultar el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), la base de datos de esta dependencia, el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINU-POT) de la SDP y el aplicativo Map-Guide mapa digital de Bogotá D.C. del IDU, se estableció que el inmueble identificado con: nomenclatura AK 86 52 A 70 y Chip AAA0162RZPA, se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la AVENIDA CIUDAD DE CALI con AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según RES 2058 de 03/12/21.

(...)

revisado el Acuerdo 761 de 2020 "Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020 — 2024 "UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTÁ DEL SIGLO XXI"; se estableció que dicho proyecto no se encuentra relacionado dentro del grupo de obras para ser construidas y financiadas con otras fuentes de financiación; contribución por valorización y cupo de endeudamiento

(...)

Adicionalmente le informo que el Instituto de Desarrollo Urbano no cuenta con los diseños definitivos, razón por la cual no se puede determinar el tiempo, el área exacta a intervenir por las obras, ni los predios que serán demolidos por las mismas.

Cabe señalar que lo mencionado en este oficio es exclusivamente informativo, ya que le corresponde a la Secretaria Distrital de Planeación (SDP) definir con detalle las zonas de reserva vial, señalarlas sobre la cartografía oficial, (…)"

44. El **día 26 de abril de 2022**, la Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, proporcionó respuesta al radicado 003480, informando lo siguiente:

"Acusamos recibo del escrito de la referencia, en el que manifiestan la inconformidad con la aprobación de licencia de construcción del predio ubicado en la AK 86 52 A 70.

En atención a su solicitud, debo señalar que, por disposición legal, las competencias de los curadores urbanos se circunscriben a la verificación del cumplimiento de la normatividad vigente de las solicitudes de licencias urbanísticas, para su posterior expedición. Así mismo, el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, señala:

"La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción".

En concordancia con lo anterior, el Curador Urbano es un particular que se encarga de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, en ejercicio de su función pública, la cual se limita a la verificación de cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio. Al respecto, los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

(...)"

Así las cosas, el propietario del proyecto conjuntamente con usted puedan elaborar un acta de vecindad o suscribir una póliza por responsabilidad extracontractual, actos que no hacen parte de los requisitos para quien esté interesado en adelantar un trámite de Licencia de Construcción ante una Curaduría Urbana, sino simplemente se tratan de acuerdos privados entre la constructora o propietario y los vecinos, para que la primera responda si es el caso, por los daños ocasionados en virtud de la realización del proyecto, en cuya ejecución no interviene el Curador Urbano.(...)"

45. El **día 19 de mayo de 2022**, la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, expidió el **Acto Administrativo LC 11001-3-22-1184** correspondiente con licencia de construcción en las modalidades de Obra nueva con fecha de ejecutoria del 10 de agosto de 2022. El resuelve de la Licencia menciona:

"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidades de OBRA NUEVA PARA LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS CHIGUIROS, LOTE NORTE, LA CUAL SE DESARROLLA EN CINCO (5) EDIFICACIONES DE CINCO (5) CUATRO (4) Y UN (1) PISO PARA TRECIENTAS VEINTE (320) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON CUARENTA Y CUATRO (44) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, DIECIOCHO (18) PARA VISITANTES DE LOS CUALES DOS (2) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y TREINTA (30) BICILCETEROS, Para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 86 52 A 70, con Chip(s) AAAAAAAAA y matricula(s) inmobiliaria (s) 50C2081943 en el lote SUPERLOTE 1, manzana D de la Urbanización LOS CHIGUIROS ETAPA 1.
(...)"

46. El **día 24 de junio de 2022**, la Curaduría Urbana No 3, recibió comunicación mediante recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1184 de fecha 19 de mayo de 2022, del expediente No. 11001-3-21-1742 del 29 de octubre de 2021.

47. El **día 15 de julio de 2022**, la Curaduría Urbana No 3 (P) y/o Ing Elicet Bonilla Godoy dio respuesta al recurso de reposición y en subsidio de apelación, mediante Resolución No 11001-3-22-1696 del 15 de julio de 2022. El cual describe lo siguiente: "*Por la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra la Licencia de*

Construcción No. 11001-3-22-1184 expedida el 19 de mayo de 2022 por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D. C"

48. El **día 10 de agosto de 2022**, la Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, declara ejecutoriado el **Acto Administrativo LC 11001-3-22-1184** correspondiente con la licencia de construcción en las modalidades de Obra nueva. El cual resuelve.

"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCION en la(s) modalidades de OBRA NUEVA PARA LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS CHIGUIROS, LOTE NORTE, LA CUAL SE DESARROLLA EN CINCO (5) EDIFICACIONES DE CINCO (5) CUATRO (4) Y UN (1) PISO PARA TRECIENTAS VEINTE (320) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON CUARENTA Y CUATRO (44) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, DIECIOCHO (18) PARA VISITANTES DE LOS CUALES DOS (2) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y TREINTA (30) BICILCETEROS, Para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 86 52 A 70, con Chip(s) AAAAAAAAA y matricula(s) inmobiliaria (s) 50C2061943 en el lote SUPERLOTE 1, manzana D de la Urbanización LOS CHIGUIROS ETAPA 1 (...)" .

3.3 MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) MLC 11001-3-23-0480

1. El **día 28 de octubre de 2022,** el solicitante INGEURBE SAS, radicó en debida forma ante la Curaduría Urbana N 3 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, solicitud de modificación de Licencia de Construcción (vigente), para el predio ubicado en la Carrera 86 No 52 A 70 - CHIP AAA0278DTHK, matrícula inmobiliaria 50C-2081943 de la Localidad de Engativá, con el uso residencial. Bajo el expediente No 11001-3-22-1444.

2. El **día 12 de diciembre de 2022.** La Curaduría Urbana No 3, y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita la respectiva respuesta a las correcciones en los aspectos arquitectónicos, estructurales y jurídicos.

3. El **día 14 de diciembre de 2022**, La Curaduría Urbana No 3, envió las comunicaciones mediante correo certificado a vecinos y terceros interesados en formar parte del proceso de licenciamiento, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015

4. El **día 29 de diciembre de 2022**, el interesado, de conformidad con el Expediente No 11001-1-22-1444, solicitó prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones por el término de quince (15) días hábiles.

5. El **día 30 de diciembre de 2022,** La Curaduría Urbana No. 3. Informó mediante comunicado que era procedente conceder el plazo por quince días (15) hábiles. Así mismo le comunica que la fecha límite para cumplir con dichos requerimientos era el **día 15 de febrero de 2023.**

6. El **día 30 de enero de 2023, La** Curaduría Urbana No. 3 emite carta de viabilidad-liquidación para pago de expensas del Expediente No 11001-3-22-1444 del 28 de octubre de 2022, bajo el trámite de Modificación Licencia de Construcción (vigente).

7. El **día 14 de febrero de 2023,** la Curaduría Urbana No 3, expidió el **Acto Administrativo LC 11001-3-23-0480** correspondiente a la modificación de licencia de construcción (vigente) con fecha de ejecutoria del 21 de febrero de 2023. El resuelve de la Licencia menciona:

   "Otorgar MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCIN (VIGENTE) PARA TRES (3) EDIFICACIONES DESARROLLADAS EN OCHO (8) TORRES DE CINCO (5) PISOS. UN BLOQUE DE CUATRO (4) PISOS DESTINADO A EDIFCIO COMUNAL Y UN BLOQUE DE UN (1) PISO DESTINADO A LA SUBESTACION Y UN (1) SOTANO PARA QUINIENTAS SESENTA Y SIETE (567) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) SETENTA Y UN (71) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES. TREINTA DOS (32) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES DE LOS CUALES TRES (3) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y CINCUENTA Y UN (51) BICICLETEROS, para el predio urbano Localizado en la(s) dirección(es) AK 86 52 A 70 con CHIP AAA0278DTHK y matricula(s) inmobiliaria(s) 50C2081943 en el lote 1, manzana D de la Urbanización LOS CHIGUIROS ETAPA 1 (Localidad de ENGATIVA),

3.4 PRÓRROGA A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION LC 11001-3-22-1184 DEL 19 DE MAYO DE 2022.

1. El **día 08 de abril de 2024**, La Sociedad Living Construcciones SAS, con Nit: 901726513-1, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 63 Living, presentó solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción No 11001-3-22-1184 del 19 de mayo de 2022.

2. El **día 29 de abril de 2024,** la Curaduría Urbana No. 1 y/o Ana María Cadena Tobón, mediante Resolución Administrativa **No 11001-1-24-0690,** el cual corresponde con la prórroga a la licencia de construcción (vigente) con fecha de ejecutoria del 20 de mayo de 2024. El resuelve de la Resolución Administrativa menciona:

   "*Por la cual se prorroga el término de la Licencia de Construcción No 11001-3-22-1184 del 19 de mayo de 2022, para el predio de la Carrera 86 No 52ª 70 de la Localidad de Engativá".*

   En virtud de lo anterior, la Curaduría Urbana No 1. Resuelve:

   "ARTICULO PRIMERO
   ACCÉDASE a b solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción nY 11001-3-22-1184 del 19 de mayo de 2022, para el predio de la AM 86 52A 70 de la localidad de Engativá, a la sociedad Living Construcciones S.A.S., con MT 901726513-1, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 63 Living, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial".

El referido acto administrativo señaló la respectiva certificación correspondiente del inicio de las obras emitida por el constructor responsable como parte integral de la respectiva decisión. Así como también el cambio y la designación del constructor responsable.

3.5 SEGUNDA MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) MLC 11001-1-24-1479

1. El **día 20 de mayo de 2024,** se radicó en debida forma ante la Curaduría Urbana N 1 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, solicitud de modificación de Licencia de Construcción (vigente), para el predio ubicado en la Av Carrera 86 No 52 A 70 -CHIP AAA0278DTHK, matrícula inmobiliaria 50C-2081943 de la Localidad de Engativá. Bajo el expediente No 11001-1-24-0498. En dicha radicación, los interesados anexaron copia de la Resolución No 10-4-0433 del 09 de marzo de 2010 "*Por medio de la cual se aprueba la modificación parcial del Proyecto Urbanístico LOS CHIGUIROS, localizado en la AK 96 63-20 y AAK 86 55 A 75. Localidad de Engativá Bogotá D.C, y se concede Licencia de Subdivisión Predial en la modalidad de Reloteo de la Supermanzana A de la Etapa 1";* Así como también copia de la Resolución Administrativa No 11001-1-24-0690 del 29 de abril de 2024: *"Por el cual se prorroga el termino de vigencia de la Licencia de Construcción No 11001-3-22-1184 del 19 de mayo de 2022, para el predio de la AK 86 52 A 70 de la localidad de Engativá*". Por el termino de doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

3. El día 20 de mayo de 2024, el titular de la licencia, radicó fotos de la valla indicando la información del proceso de licenciamiento con los siguientes datos: Living Construcciones SAS, cuya solicitud es de modificación licencia de construcción (Vigente) con las características básicas del proyecto.

4. El **día 02 de julio de 2024.** La Curaduría Urbana No 1, y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, emitió acta de observaciones y correcciones en donde solicita la respectiva respuesta a las correcciones en los aspectos arquitectónicos, estructurales y jurídicos.

5. El **día 14 de agosto de 2024**, Conforme al expediente No 11001-1-24-0498. El interesado solicitó prórroga para dar cumplimiento del acta de observaciones por el termino de quince (15) días hábiles.

6. El **día 14 de agosto de 2024,** La Curaduría Urbana No 1. Informa mediante comunicado la viabilidad de conceder el plazo por quince días (15) hábiles. Así mismo le indica que la fecha límite para cumplir con dichos requerimientos es el **día 06 de septiembre de 2024.**

7. El **día 29 de agosto de 2024,** La Curaduría Urbana No 1. Emite carta de viabilidad-liquidación para pago de expensas del Expediente No 11001-1-24-0498, Bajo el trámite de Modificación Licencia de construcción (vigente).

8. El **día 01 de marzo de 2024**, la Curaduría Urbana No 3, remite a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP, la documentación para la liquidación y expedición de recibos de pagos compensatorio de cargas urbanísticas del expediente No 11001-1-24-0498 del 20 de mayo de 2024.

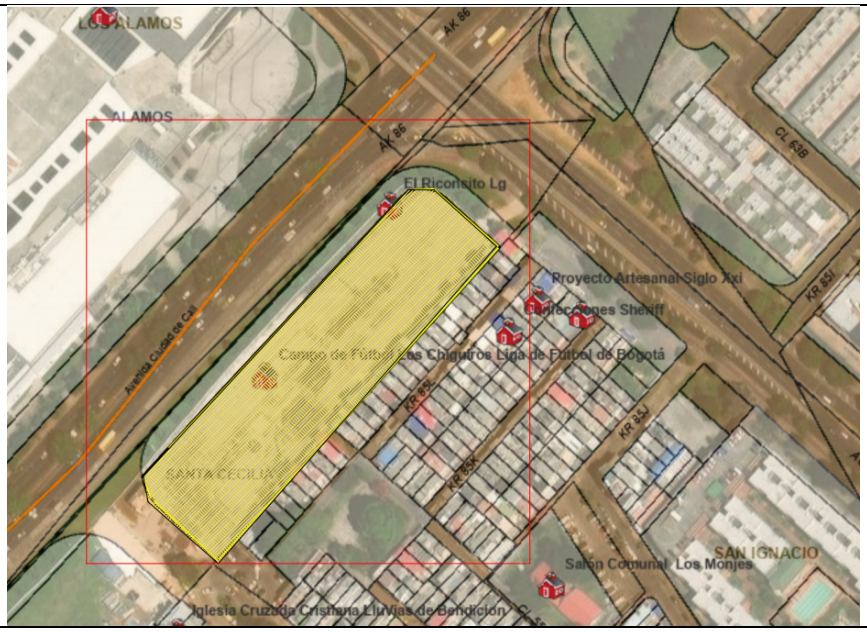
9. El **día 24 de septiembre de 2024, la** Curaduría Urbana No 1, expidió el Acto Administrativo **LC 11001-1-24-1479** correspondiente en la modificación de licencia de construcción (vigente) con fecha de ejecutoria del 25 de octubre de 2024. El resuelve de la Licencia menciona:

"Otorgar MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCIN (VIGENTE) APROBACION DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA TRES (3) EDIFICACIONES

DESARROLLADAS EN OCHO (8) TORRES DE CINCO (5) PISOS. UN BLOQUE DE CUATRO (4) PISOS DESTINADO A EDIFCIO COMUNAL Y UN BLOQUE DE UN (1) PISO DESTINADO A LA SUBTESTACION Y UN (1) SOTANO PARA QUINIENTAS SESENTA Y SIETE (567) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), SETENTA Y UN (71) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES. TREINTA DOS (32) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES DE LOS CUALES TRES (3) CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y CINCUENTA Y UN (51) BICICLETEROS, para el predio urbano Localizado en la(s) dirección(es) AK 86 52 A 70 con CHIP AAA0278DTHK y matricula(s) inmobiliaria(s) 50C2081943 en el lote 1, manzana D de la Urbanización LOS CHIGUIROS ETAPA 1 (Localidad de ENGATIVA)(,,,)"

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN



Fuente: SINUPOT. AV Carrera 86 52 a 70 (actual)

4.2 MARCO NORMATIVO.

Le son aplicables las siguientes normas urbanísticas:

Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente al momento de la solicitud).

Decreto Distrital No 152 de 2006. "*Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA".*

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 322 de 2012, *"Por medio de cual se corrige la ficha normativa de Usos Permitidos del Sector normativo No 1, Subsector de usos I del Decreto Distrital 152 de 2006, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 31, Santa Cecilia".*

Resolución No 0320 de 2009. *"Por la cual se aclaran y complementan las fichas reglamentaras del Sector Normativo 2 de la UPZ No 31, SANTA CECILIA, adoptada mediante Decreto Distrital 152 del 12 de mayo de 2006".*

4.3 ANÁLISIS DE LA UBICACIÓN DEL PROYECTO.

El predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No.31, Santa Cecilia, ubicada en la Localidad de Engativá, No obstante, es importante determinar las normas establecidas, particularmente en el Capítulo II. Normas Urbanísticas del Decreto Distrital 152 de 2006. "*Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA".*

> *"**ARTICULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) NO 31, SANTA CECILIA**.*
>
> *Los sectores enumerados en el siguiente cuadro se identifican en la plancha No 1 de este decreto, en la sección denominada "Plano de localización de Sectores Normativos"*

ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 31, SANTA CECILIA.

Los sectores enumerados en el siguiente cuadro se identifican en la plancha No. 1 de este decreto, en la sección denominada "Plano de localización de Sectores Normativos".

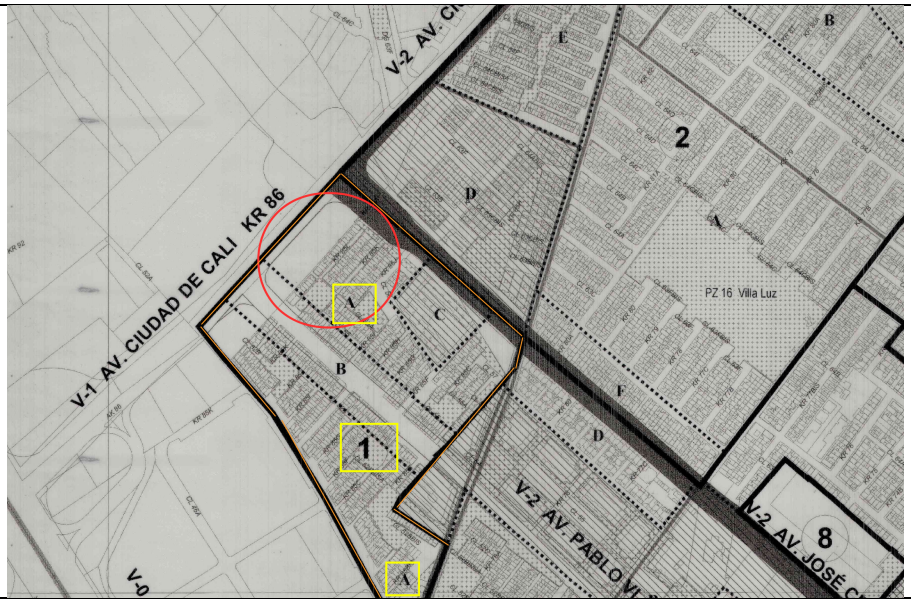
SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECÍFICA
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de 2004, Decreto 159 de 2004 y demás disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
		RESIDENCIAL CON ZONAS	CONSOLIDACIÓN	Artículos 341, 342, 366 al 371 del Decreto 190 de

Fuente: Decreto Distrital 152 de 2006.

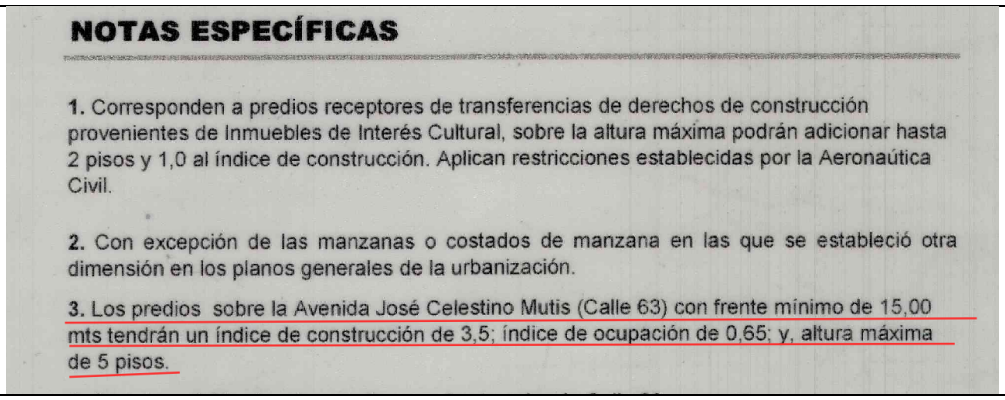


	SECTOR 1 CONSOLIDACION CON DENSIFICACIÓN MODERADA		
	SUBSECTOR		
	A	B	
	Todos los Predios	Frente menor o igual a 15 m	Frente mayor a 15 m.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,70	0,70	0,65
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2,2	2,2	3,5
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	3 NOTA 3	3	5

Fuente: UPZ 31. Santa Cecilia- Edificabilidad permitida.



Conforme a la edificabilidad permitida de la UPZ 31- Santa Cecilia, según la plancha 3 de 3. Establece:



NOTAS ESPECÍFICAS

1. Corresponden a predios receptores de transferencias de derechos de construcción provenientes de Inmuebles de Interés Cultural, sobre la altura máxima podrán adicionar hasta 2 pisos y 1,0 al índice de construcción. Aplican restricciones establecidas por la Aeronaútica Civil.

2. Con excepción de las manzanas o costados de manzana en las que se estableció otra dimensión en los planos generales de la urbanización.

3. Los predios sobre la Avenida José Celestino Mutis (Calle 63) con frente mínimo de 15,00 mts tendrán un índice de construcción de 3,5; índice de ocupación de 0,65; y, altura máxima de 5 pisos.

Fuente: UPZ 31 Santa Cecilia. Plano de edificabilidad 3 de 3

El análisis normativo permite establecer las condiciones del predio con respecto a su localización, establece los siguientes criterios:

El frente minino de 15, m por la Avenida José Celestino Mutis establece un índice de construcción en 3,5, un índice de ocupación en 0,65 y la altura máxima permitida en cinco (5) pisos.



Fuente: UPZ 31 Santa Cecilia – Usos permitidos.

4.4 NORMAS APLICADAS AL PROYECTO.

Área de la Actividad	Residencial.
Zona	Residencial con actividad económica en la Vivienda.
Tratamiento	Consolidación
Sector	1 . Consolidación con densificación moderada.

4.5 ASPECTOS DEL ANÁLISIS.

MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) MLC 11001-1-24-1479 DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

ITEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto Distrital 190 de 2004	MLC 11001-1-24-1479	SE AJUSTA

ZONIFICACIÓN.

UPZ	31 Santa Cecilia	31 Santa Cecilia	SI
Área de actividad	Residencial	Residencial	
Zona	Residencial con actividad económica en la vivienda	Residencial con actividad económica en la vivienda	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI

USOS.

Usos	Residencial	Residencial – Vivienda Multifamiliar VIS	SI

EDIFICABILIDAD.

Índice de Ocupación.	0,65	0,50	SI
Índice de Construcción.	3,5	2,10	SI
Altura. Artículo 12 del Decreto 080 de 2016	Cinco (5) pisos.	5 pisos = 15,00 + 2,95 4 pisos = 16,00	SI
Antejardín.	Se exige	Calle 53 = 5,00 m Av Ciudad de Cali y Calle 53 = 10,00 m	SI
Tipología edificatoria.	Continúa.	Continúa.	SI
Aislamiento en edificaciones.	Se permite.	Dimensión de retrocesos contra zonas verdes o espacios públicos. = 0,00	SI
Sótano. **Art 9 Decreto 080 de 2016.**	Se permite.	Plantea un tanque amortiguador de aguas lluvias N-3,08	SI
Semisótano.	Se permite.	No plantea	SI
Voladizo.	Se permite.	Avda Ciudad de Cali = 0,00 Calle 53 = 1,50 m	SI
Cerramiento.	Se permite	No plantea	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Art 391 Cuadro Anexo 4 y plano 29 del Decreto Distrital 190 de 2004	Privados	Se permite un (1) estacionamiento privado por cada 8 viviendas. Exigido 58 cupos.	Privados = 71 se incluyen tres (3) para personas PMR	SI
	Visitantes	Se permite un (1) estacionamiento de visitantes por cada 18 viviendas. Exigido 25 cupos.	Visitantes = 32	SI
Bicicletas.		Se permite.	Bicicleteros = 51cupos	SI
Motos		Se permite.	No plantea	SI

EQUIPAMENTO COMUNAL PRIVADO.

Equipamiento Comunal Privado EPC.	Regulado por Decreto Distrital 327 de 2004.	40% zonas verdes y recreativas	Zonas verdes = 4217,05 m2 = 94%	SI
		20% Servicios comunales	Servicios comunales= 1061,79 m2 = 24 %	SI
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto.		

VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS.

Ley 1114 de 2006 y C-536-12: Parágrafo 3 de la ley 1114 de 2006, Disposición del 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas: VIS	"*a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida*"	Cumple con el porcentaje indicado, el cual. establece seis (6) unidades VIS para PMR.	SI

RESUMEN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS					
ACTO ADMINISTRATIVO	**FECHA EXPEDICION**	**FECHA EJECUTORIA**	**PLAZO**	**OBSERVACION**	**VIGENCIA HASTA**
ACTO ADMINISTRATIVO LICENCIA DE CONSTRUCCION. LC 11001-3-22-1184	19 DE MAYO 2022	10 DE AGOSTO 2022	24 MESES		10 DE AGOSTO 2024
MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) MLC 11001-3-23-0480	14 DE FEBRERO 2023	21 DE FEBRERO 2023		La vigencia y prorroga de este acto administratiivo no prorroga los terminos de la licencia LC 11001-3-22-1184	
PRORROGA RESOLUCION 11001-1-24-0690	29 DE ABRIL 2024	20 DE MAYO 2024	12 MESES	Rige a partir del venccimiento de la licencia inicial	HASTA EL 10 DE AGOSTO 2025
MODIFICACION LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) MLC 11001-1-24-1479	24 DE SEPTIEMBRE 2024	25 DE OCTUBRE 2024		La vigencia y prorroga de este acto administratiivo no prorroga los terminos de la licencia LC 11001-3-22-1184	10 DE AGOSTO 2025
Fuente propia . Analisis de los Actos Administrativos . Caso de estudio 2439					

Dado que el Acto Administrativo **LC 11001-3-22-1184** del 19 de mayo de 2022, estaba en vigor, seguidamente se realizó el proceso de Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación Licencia de Construcción (vigente), el cual culminó con el Acto Administrativo **MLC 11001-3-23-0480** de fecha 14 de febrero de 2023. De igual manera se generó una prórroga mediante Resolución Administrativa No 11001-24-0690 de fecha 29 de abril de 2024. Y finalmente se generó proceso de Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación Licencia de Construcción (vigente). **MLC 11001-1-24-1479** de fecha 24 de septiembre de 2024.

En relación con el análisis anterior y bajo los términos establecidos se debe señalar que el último Acto Administrativo se encuentra vigente y su vencimiento es el día 10 de agosto de 2025. Es de considerar que en los demás actos administrativos verificados. **SE AJUSTAN** a las regulaciones y procedimientos normativos.

Del estudio anterior podemos concluir conforme al programa arquitectónico aprobado con el Acto Administrativo de Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación Licencia (vigente) de construcción MLC 11001-1-24-1479 del 24 de septiembre de 2024 y fecha de ejecutoria del 25 de octubre 2024. Es de indicar que en los aspectos urbanísticos, en edificabilidad y uso. **SE AJUSTAN.**

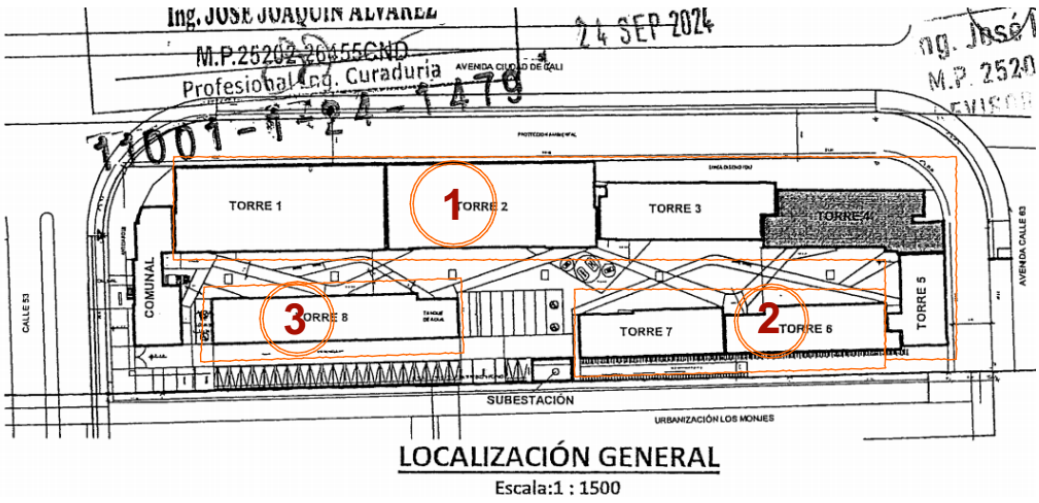
4.6 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

Para llevar a cabo el estudio técnico del proyecto “63 LIVING” se tiene en cuenta el proyecto arquitectónico, el cual fue aprobado mediante Acto Administrativo en la modalidad de Modificación Licencia de Construcción (vigente) MLC 11001-1-24-1479 de fecha 24 de septiembre de 2024.

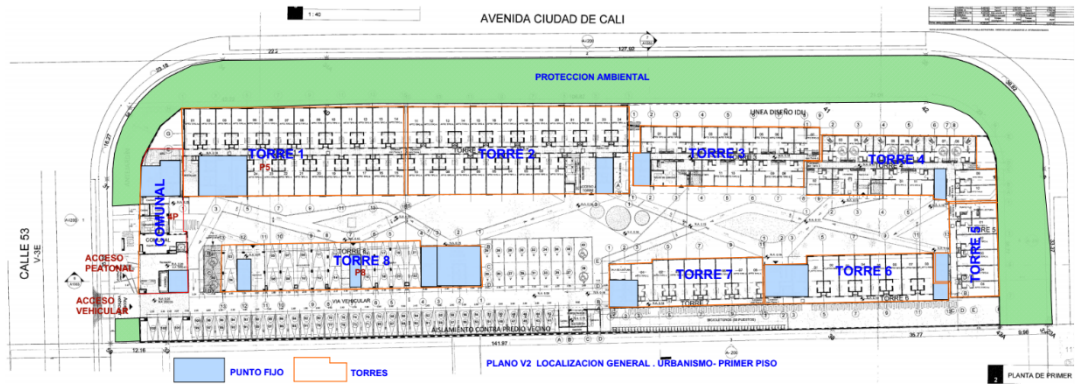
El programa arquitectónico describe lo siguiente:

- Tres (3) edificaciones para el desarrollo de ocho (8) torres de cinco (5) pisos para desarrollar quinientas sesenta y siete (567) unidades de vivienda VIS.
- Un bloque de cuatro (4) pisos con destino al edificio comunal.
- Un bloque de un (1) piso destinado a la subestación.
- Un sótano para quinientas sesenta y siete (567) unidades de vivienda VIS.
- Setenta y un (71) cupos de estacionamientos para residentes.
- Treinta y dos (32) cupos de estacionamientos de visitantes, de los cuales tres (3) son para personas en condición de discapacidad PMR.
- Cincuenta y un (51) cupos para bicicleteros.

En la siguiente grafica se ilustran las tres edificaciones que contemplan las ocho torres conforme al proyecto arquitectónico aprobado.



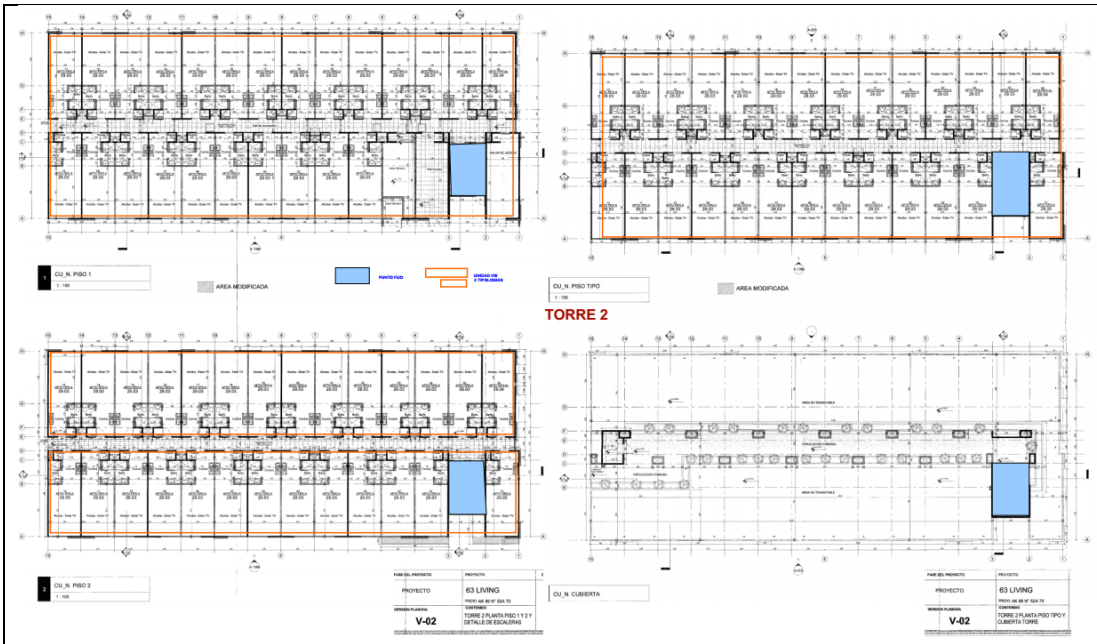
Fuente: Acto Administrativo MLC11001-1-24-1479 Plano de localización.



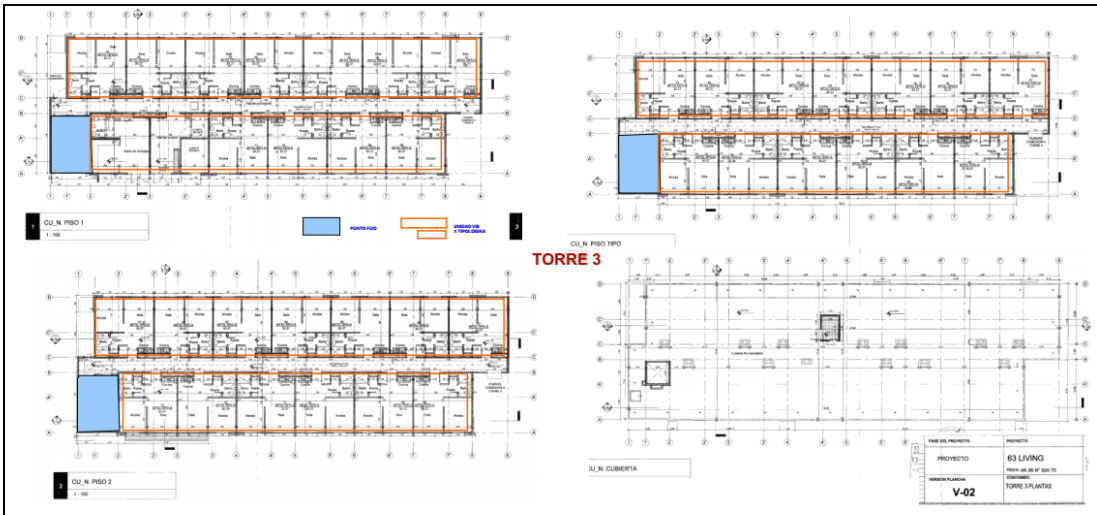
Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479 Plano de implantación de las ocho torres.



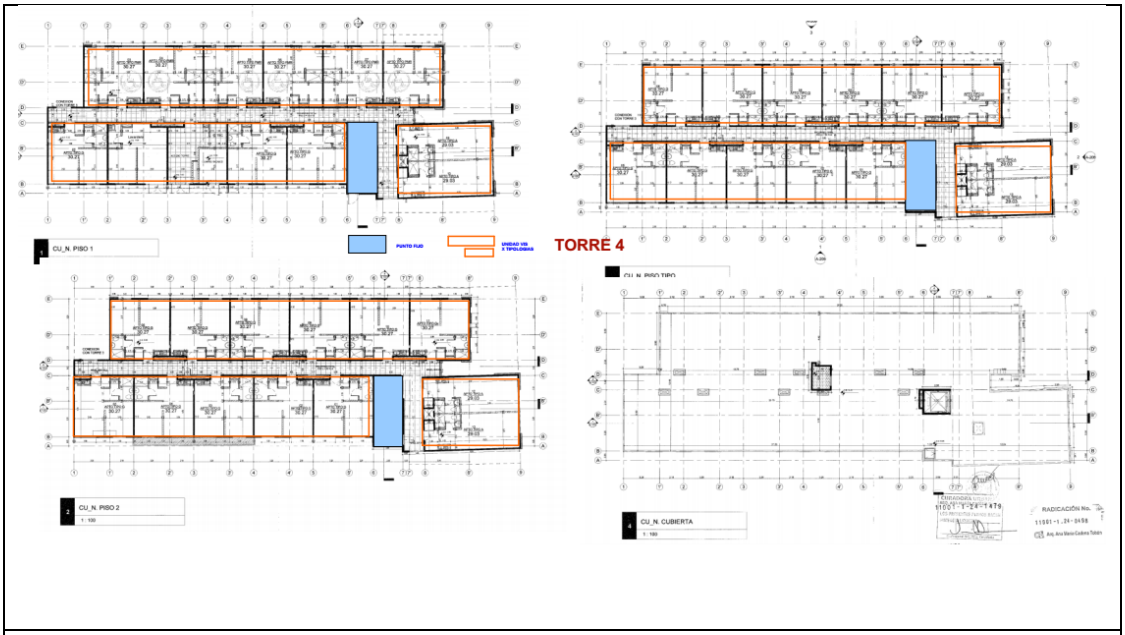
Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta segundo piso, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 1.



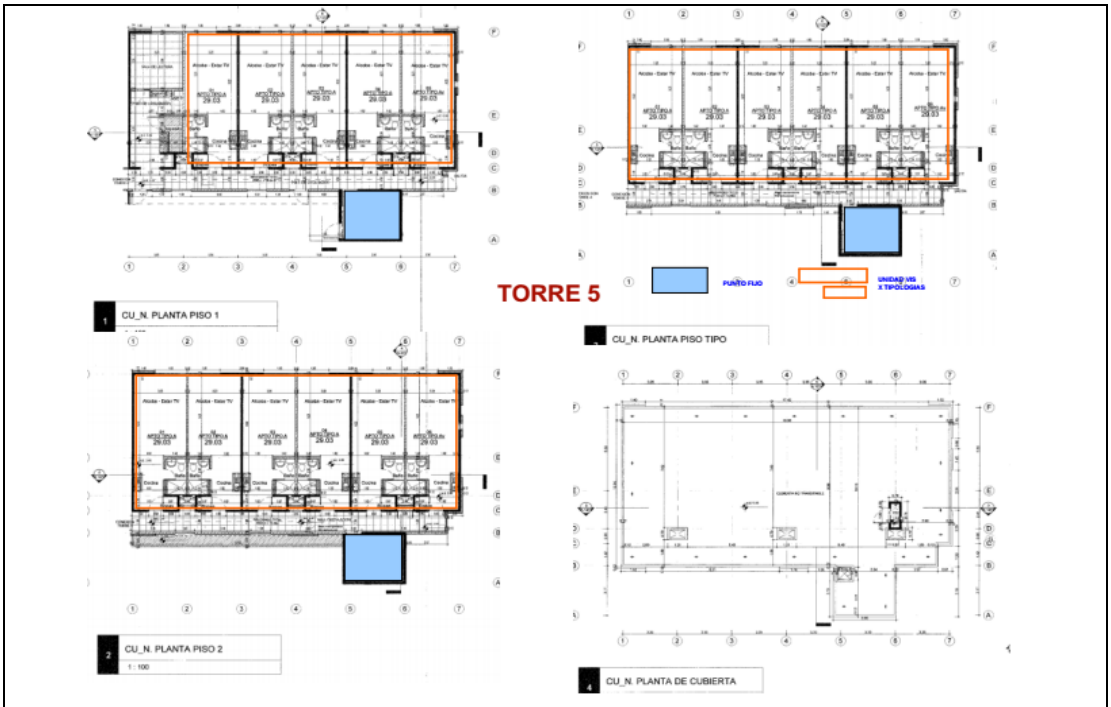
Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta segundo piso, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 2.



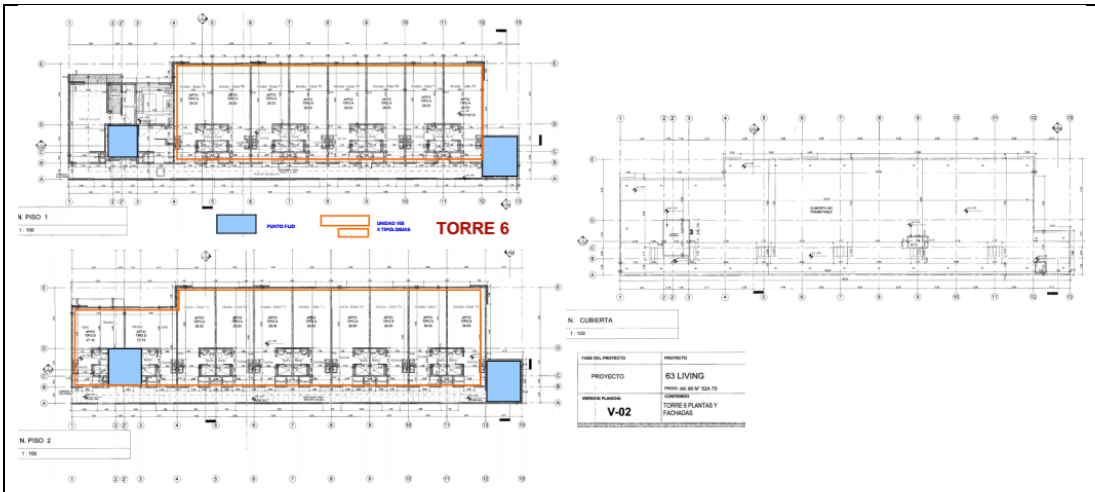
Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta segundo piso, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 3.



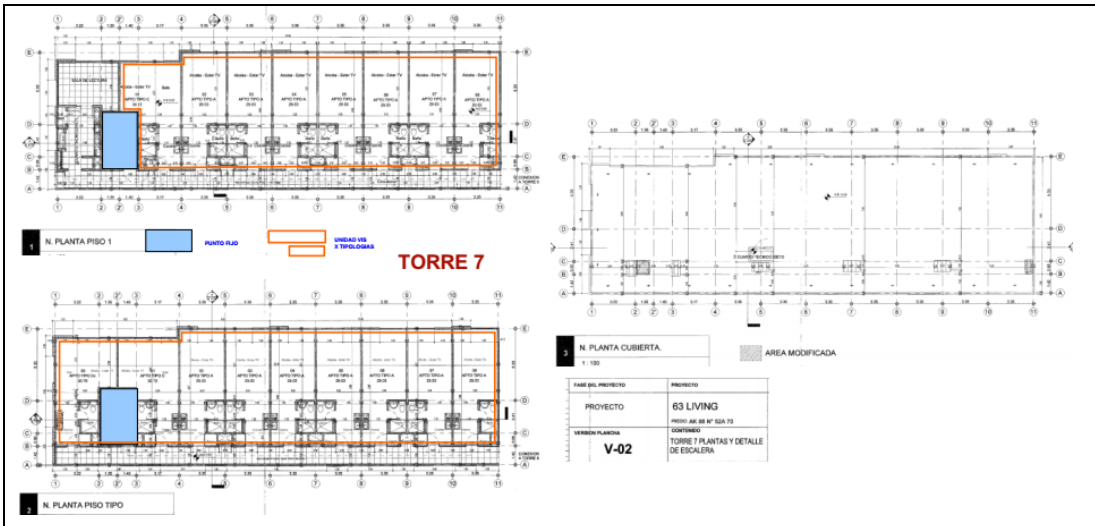
Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta segundo piso, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 4.



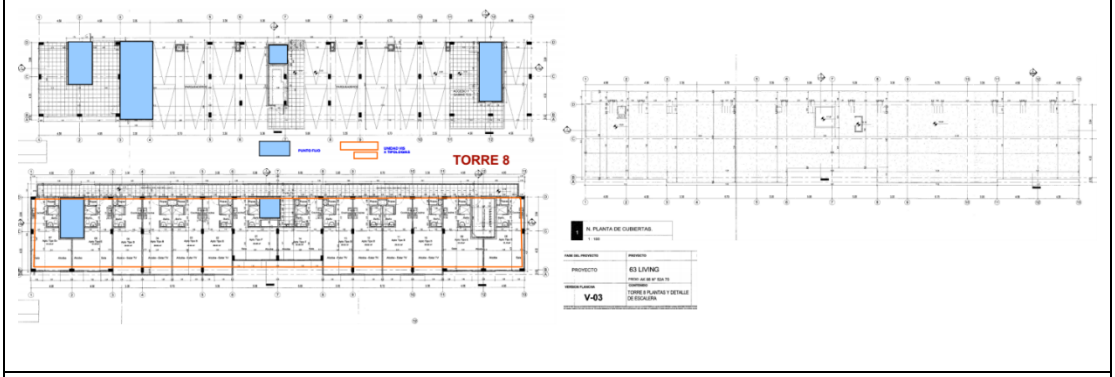
Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta segundo piso, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 5.



Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 6.



Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 7.



Fuente: Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479. Plano de planta primer piso 1, planta tipo y plano de cubiertas. Torre 8.

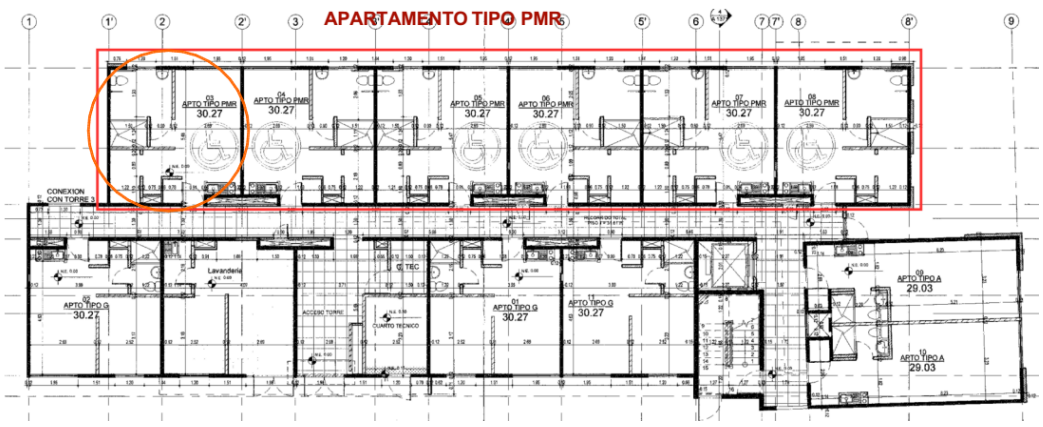
4.7 ANÁLISIS NORMATIVO CON RESPECTO AL PORCENTAJE DE UNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

Dentro del parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006 se indica:

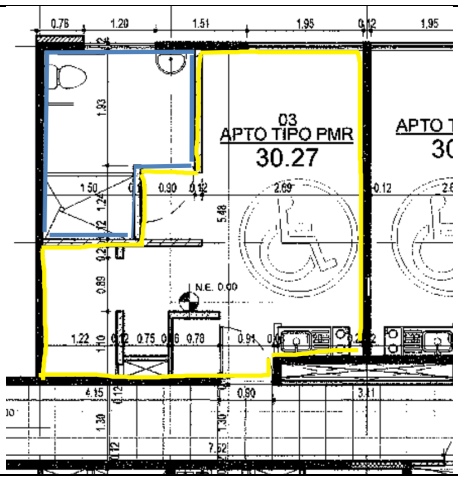
> *"(...) Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional (...)"*

Sobre lo anterior la Corte Constitucional en la sentencia No C-536-12 abordo el alcance de la norma, precisando:

> *"(...) 20. Por parte, los sujetos obligados por el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006 son únicamente las autoridades municipales y distritales. Es solamente sobre ellas sobre quienes pesa la obligación de exigir que todos los proyectos de vivienda, ejecutados por cualquier entidad pública o privada, construyan el 1% de las unidades habitaciones del respectivo proyecto para ser habitables por la "población minusválida", en el contexto de la asignación de subsidios para vivienda de interés social de que trata dicha Ley y la Ley por ella subrogada (...)*



Detalle apto tipo PMR.



Fuente: Acto Administrativo 11001-1-22-2911. Detalle en planta de la torre 4 a nivel del primer piso de las respectivas unidades de vivienda para personas. PMR.

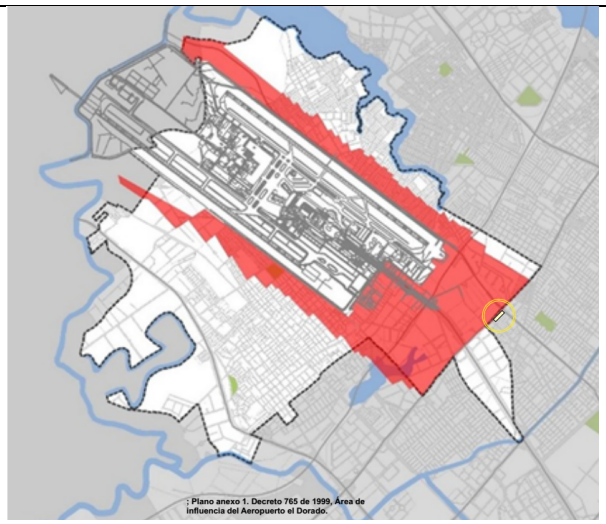
De acuerdo con el programa arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo MLC No 11001-1-24- 1479, con fecha de expedición del 24 de septiembre de 2024, se evidenció la proyección de vivienda para la población con discapacidad es de seis (6) unidades de vivienda VIS-PMR. Esto en virtud parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006. Por lo tanto, las actuaciones de la Curaduría Urbana No 1, **SE AJUSTAN** a los componentes de edificabilidad y el porcentaje regulado en función del uso aprobado.

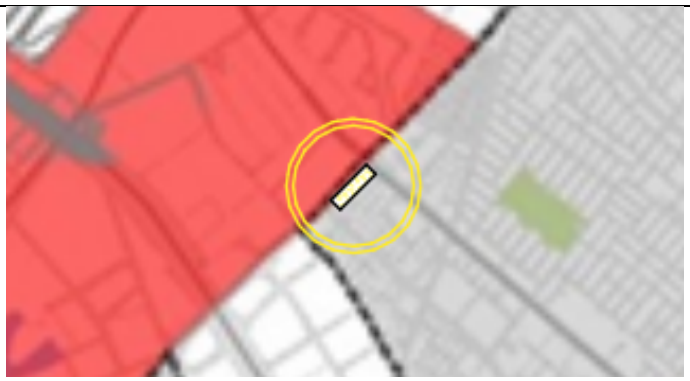
4.8 ALCANCE DE LA PETICIÓN CON RESPECTO A LA REGULACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

En contexto con la altura aprobada para el predio ubicado en la Carrera 86 -52 A 70 de la Localidad de Engativá y conforme a la reglamentación establecida del Decreto 765 de 1999,

> *" Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, mediante la expedición para la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado, correspondientes a los polígonos de reglamentación asignados por los Decretos 735, 736 y 737 de 1993".*

Así mismo a continuación se detalla el punto de ubicación del predio con respecto a la **zona de influencia del Aeropuerto El Dorado.**





Fuente; Plano anexo 1. Decreto 765 de 1999, Área de influencia del Aeropuerto el Dorado.

De acuerdo con lo anterior, al validar la ubicación del predio con respecto al plano anexo del área de influencia del Aeropuerto El Dorado. Es preciso indicar que el predio no abarca la zona de influencia y por consiguiente las actividades, restricciones y regulaciones del aeropuerto no tienen impacto directo con el proyecto denominado “63 LIVING”.

Finalmente, el estudio técnico permite precisar que no se pudo evidenciar en cada uno de los expedientes que cursaron en los procesos de licenciamiento ante las curadurías urbanas de Bogotá D.C, aspectos relacionados con solicitudes, conceptos y/o trámites ante la entidad competente de la Aeronáutica Civil.

4.9 ANÁLISIS NORMATIVO CON RESPECTO A LA ALTURA COMFORME AL DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 (POT ANTERIOR).

Respecto a la altura aprobada para el predio ubicado en la Av Carrera 86 No 52 A 70 (Actual). El Equipo Técnico de la Comisión considera pertinente mencionar lo siguiente:

El Decreto 080 de 2016 *"Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*". Establece:

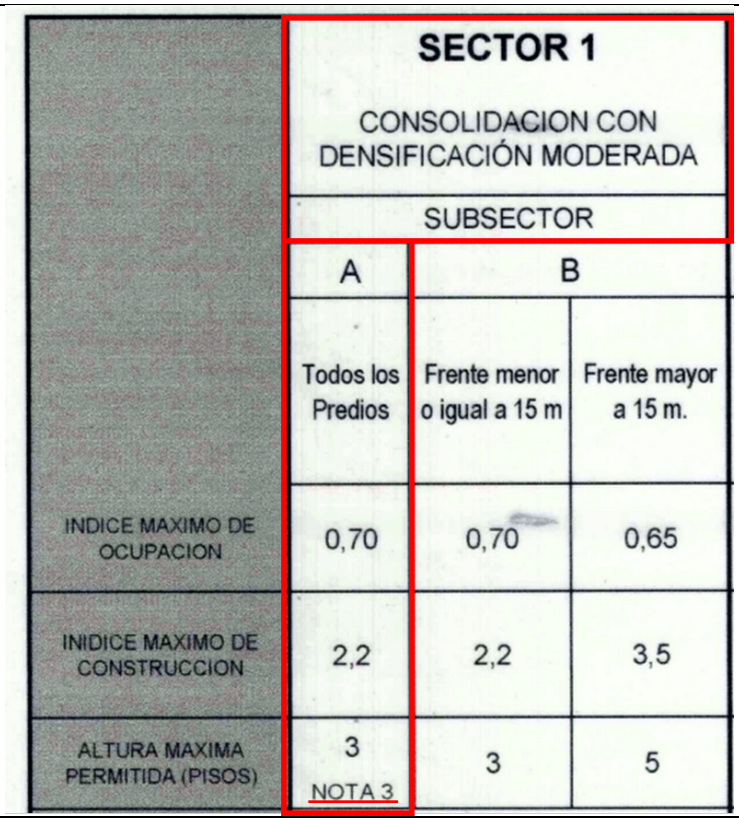
> *"**ARTÍCULO 12. ALTURAS**. Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:*
>
> ***1. Altura máxima de las edificaciones**. (Ver Anexo 4).*
>
> *En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima 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 COTABLIZA COMO PISO, NI SE COTABILIZA DENTRO DEL INDICE DE CONSTRUCCION.** 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 (...)"*
>
> ***c.** Todas las variaciones volumetrías como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y contabilizan como piso".*
>
> ***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 152 de 2006. "*Por la cual se reglamenta la Unidad de*

Planeamiento Zonal (UPZ) No 31, SANTA CECILIA, ubicada en la localidad de ENGATIVA". Establece en la plancha No 3 de 3.

Tras examinar la ficha reglamentaria **UPZ 31-** Santa Cecilia, sus decretos reglamentarios y las regulaciones pertinentes, se demostró que la altura máxima autorizada para el proyecto se establece de acuerdo con la edificabilidad permitida que se detalla a continuación.

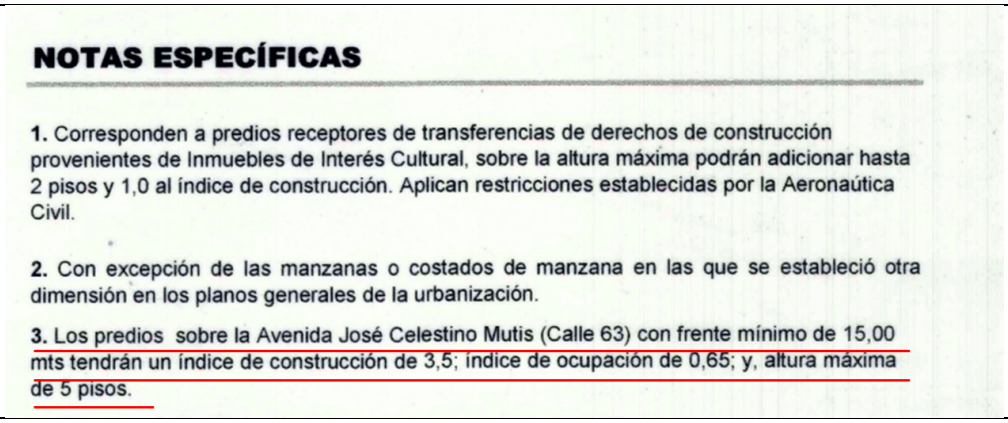
Área de la Actividad	RESIDENCIAL
Zona	Residencial con actividad económica en la Vivienda.
Tratamiento	Consolidación.
Sector	1 Consolidación con densificación moderada.



	SECTOR 1 CONSOLIDACION CON DENSIFICACIÓN MODERADA		
	SUBSECTOR		
	A	B	
	Todos los Predios	Frente menor o igual a 15 m	Frente mayor a 15 m.
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,70	0,70	0,65
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2,2	2,2	3,5
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	3 NOTA 3	3	5

Fuente: Plancha UPZ 31 Santa Cecilia. Edificabilidad permitida.

Conforma a las notas especificas en especial el Numeral 3. Establece lo siguiente:



NOTAS ESPECÍFICAS

1. Corresponden a predios receptores de transferencias de derechos de construcción provenientes de Inmuebles de Interés Cultural, sobre la altura máxima podrán adicionar hasta 2 pisos y 1,0 al índice de construcción. Aplican restricciones establecidas por la Aeronaútica Civil.

2. Con excepción de las manzanas o costados de manzana en las que se estableció otra dimensión en los planos generales de la urbanización.

3. Los predios sobre la Avenida José Celestino Mutis (Calle 63) con frente mínimo de 15,00 mts tendrán un índice de construcción de 3,5; índice de ocupación de 0,65; y, altura máxima de 5 pisos.

Fuente: UPZ 31 Santa Cecilia. Plano de edificabilidad 3 de 3

El predio por cumplir con las condiciones de frente minino de 15 m sobre la Avenida José Celestino Mutis le aplica un índice de construcción en 3,5, un índice de ocupación en 0,65 y la altura máxima permitida de cinco (5) pisos

Efectuando el cálculo pertinente de acuerdo a las normas que le son permitidas.

4.1 VOLUMETRÍA		
a. No. PISOS HABITABLES	5	4
b. ALTURA MAX EN METROS	15.00/12.95	16.00
c. SÓTANOS	SI	
d. SEMISÓTANO	NO	
e. No EDIFICIOS	3	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.50	
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.10	

Fuente: Descripción cuadro de volumetría - según Acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479.

- **CÁLCULO.**

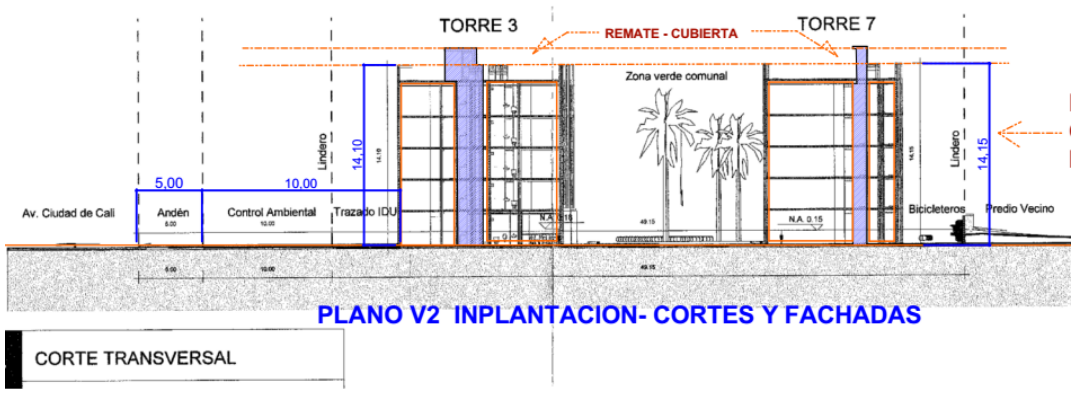
Se permiten cinco (5) pisos habitables.
Aplicando la fórmula: Am = (Número de pisos permitidos x 4,20+1,50).
Am = 5 x 4,20 +1,50 = 22,50 m , el cual corresponde a la altura máxima permitida.

Nota. Los elementos de remate correspondientes a:

> *Ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, 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*[5]

A continuación, se evidencia el proyecto arquitectónico aprobado:



Fuente: Planos arquitectónicos aprobados, según MLC No 11001-1-24-1479-

El estudio técnico determina que la altura máxima aprobada con respecto a la Modificación Licencia de construcción (vigente) MLC 11001-1-24-1479 de fecha 24 de septiembre de 2024. **SE AJUSTA**, a las condiciones reglamentarias de edificabilidad en relación con la altura permitida.

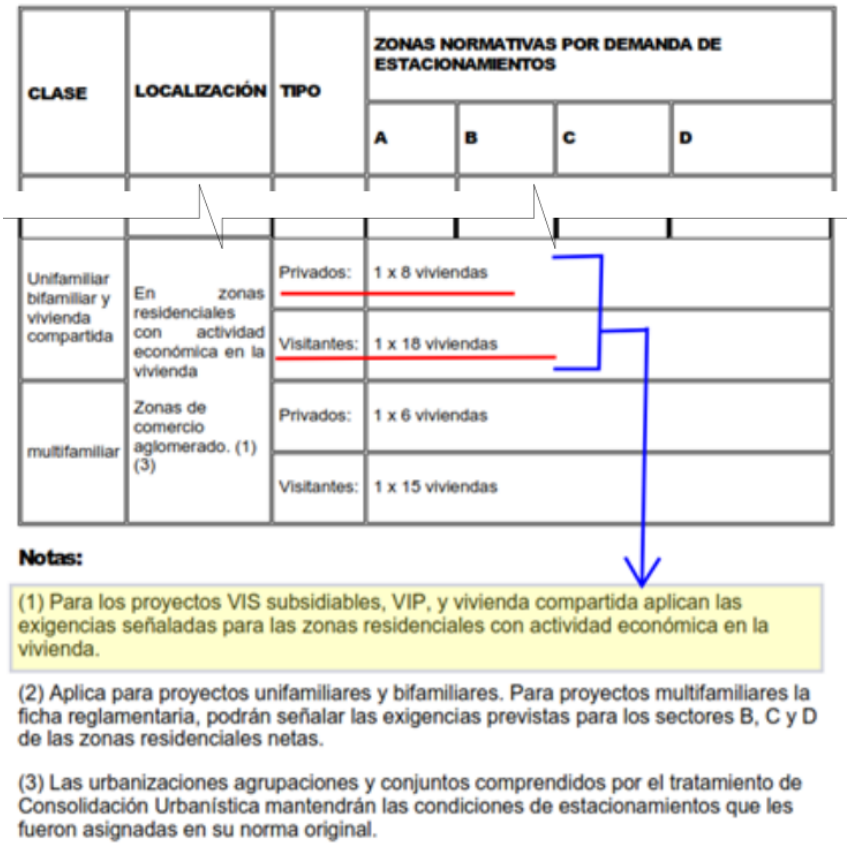
4.10 ANÁLISIS NORMATIVO CON RESPECTO A ESTACIONAMIENTOS.

El proyecto arquitectónico aprobado planteó lo siguiente:

- Setenta y un (71) cupos de estacionamientos para residentes.
- Treinta y dos (32) cupos de estacionamientos de visitantes, de los cuales tres (3) son para personas en condición de discapacidad PMR.
- Cincuenta y un (51) cupos para bicicleteros.

No obstante, dada la connotación de uso para **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (VIS)**. Se define su regulación bajo el Anexo 4. Decreto Distrital 190 de 2004, la exigencia general de estacionamientos en estas condiciones. (Ver cuadro 1. Anexo 4 Decreto Distrital 190 de 2004).

[5] Art 12, Decreto 080 de 2016, pág. 25.



CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
			A	B	C	D
Unifamiliar bifamiliar y vivienda compartida	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda	Privados:	1 x 8 viviendas			
		Visitantes:	1 x 18 viviendas			
multifamiliar	Zonas de comercio aglomerado. (1) (3)	Privados:	1 x 6 viviendas			
		Visitantes:	1 x 15 viviendas			

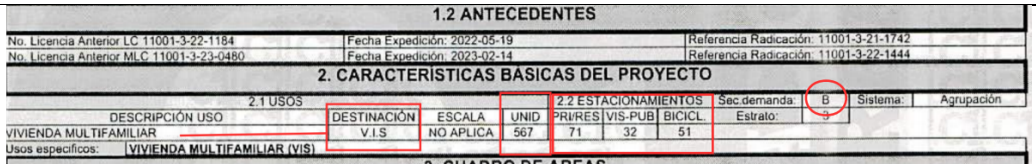
Notas:

(1) Para los proyectos VIS subsidiables, VIP, y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda.

(2) Aplica para proyectos unifamiliares y bifamiliares. Para proyectos multifamiliares la ficha reglamentaria, podrán señalar las exigencias previstas para los sectores B, C y D de las zonas residenciales netas.

(3) Las urbanizaciones agrupaciones y conjuntos comprendidos por el tratamiento de Consolidación Urbanística mantendrán las condiciones de estacionamientos que les fueron asignadas en su norma original.

Fuente: Cuadro 1. Anexo 4 Decreto Distrital 190 de 2004



1.2 ANTECEDENTES

No. Licencia Anterior LC 11001-3-22-1184	Fecha Expedición: 2022-05-19	Referencia Radicación: 11001-3-21-1742
No. Licencia Anterior MLC 11001-3-23-0480	Fecha Expedición: 2023-02-14	Referencia Radicación: 11001-3-22-1444

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	B	Sistema:	Agrupación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRI/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:			
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	567	71	32	51				
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)									

Fuente: Acto Administrativo- MLC No 11001-1-24-1479-

Para el uso de Vivienda Multifamiliar VIS, la regulación determina que por cada 8 viviendas deben contar con un (1) estacionamiento privado. De acuerdo con el programa arquitectónico de la licencia de construcción bajo su modalidad, se evidencia la aprobación de quinientos sesenta y siete (567) unidades de vivienda V.I.S.

- **CÁLCULO.**

Estacionamientos privados establece: 1x8 viviendas.
567 unidades de vivienda VIS / 8 = 70 cupos mínimo
Propuesto en 71 cupos de estacionamientos privados.

Estacionamientos para visitantes establece: 1x18 viviendas.
567 unidades de vivienda VIS /18 = 31,5 cupos mínimo.

Propuesto en 32 cupos de estacionamientos para visitantes.

Propuesto de tres (3) cupos de estacionamientos para visitantes incluyente para personas con movilidad reducida PMR.

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."*

- **CÁLCULO.**

Estacionamientos de bicicletas establece: 2 x cada estacionamiento privado o de visitantes.
71 cupos de estacionamientos / 2 = 25,5 cupos
Propuesto de 51 cupos para bicicletas.

Las acciones de la Curaduría Urbana N 1 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón, en relación a las exigencias reglamentarias respecto al número de estacionamientos vehiculares y de bicicletas para su utilización en: Vivienda Multifamiliar VIS **SE AJUSTAN,** a lo establecido por la normativa vigente en cuanto a los cupos de estacionamientos.

5.ANALISÍS JURÍDICO

El presente informe se emite en el marco de la función de vigilancia preventiva ejercida por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en relación con el trámite de licencia urbanística de reurbanización otorgada al predio ubicado en la **AV CRA 86 No 52 A 70 (ACTUAL)**, dentro de la **(UPZ) 31. Santa Cecilia, ubicada en la Localidad de Engativá**.

El análisis se centra en verificar si el proyecto requería o no **concepto de altura** de la **Aeronáutica Civil**, considerando su localización en relación con las zonas de influencia del **Aeropuerto Internacional El Dorado**.

El predio objeto del trámite **no se encuentra localizado dentro del cono de aproximación, ni en zonas de protección aeroportuaria**, conforme a la cartografía oficial adoptada mediante el **Decreto Distrital 765 de 1999**, el cual reglamenta parcialmente el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Decreto 190 de 2004) en lo relativo a restricciones de altura por proximidad aeroportuaria.

La localización georreferenciada del proyecto (**AV CRA 86 No 52 A 70 (ACTUAL**) fue verificada en el visor geográfico de la Secretaría Distrital de Planeación y en la cartografía oficial de zonas de influencia aeroportuaria, lo cual **evidencia que el predio se encuentra fuera del área delimitada como zona de restricción directa o cono de aproximación del Aeropuerto El Dorado**.

En consecuencia, **NO SE REQUIERE CONCEPTO DE LA AERONÁUTICA CIVIL SOBRE ALTURA**, dado que la zona en la que se emplaza el predio no está sujeta a restricciones aeronáuticas, ni a condicionamientos técnicos derivados de acuerdo con la normatividad con la cual se emitió el proceso licenciatario original, en este caso el Acuerdo 6 de 1990, Decreto Distrital 190 de 2004. (POT Anterior) Decreto Distrital 322 de 2012., Decreto Distrital 080 de 2016, Decreto Distrital 037 de 2011, Decreto Distrital 152 de 2006 - UPZ No 31 – Santa Cecilia.

El presente estudio jurídico se elabora con fundamento en la petición elevada por la Dirección de Operaciones Aeroportuarias de la Aeronáutica Civil, radicada bajo el número 1-2024-25541 del 08 de julio de 2024, en la cual se solicita verificación sobre el cumplimiento normativo en el proceso de otorgamiento de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, asociada a la dirección Avenida Carrera 86B No. 52A – 70, dentro de la UPZ 31 Santa Cecilia, localidad de Engativá.

De conformidad con los antecedentes del expediente, se tiene que el proceso de licenciamiento inició con la radicación No. 11001-3-21-1742 del 29 de octubre de 2021, seguido por las actuaciones correspondientes bajo los radicados 11001-3-22-1444 del 28 de octubre de 2022, 24-1-0982 del 8 de abril de 2024 y 11001-1-24-0498 del 20 de mayo de 2024.

Como resultado del proceso, fueron expedidos los siguientes actos administrativos:

- Licencia de Construcción LC No. 11001-3-22-1184, expedida el 19 de mayo de 2022 y ejecutoriada el 10 de agosto de 2022.
- Modificación de Licencia de Construcción MLC No. 11001-3-23-0480, expedida el 14 de febrero de 2023.
- Prórroga de Licencia mediante Resolución No. 11001-1-24-0690 del 29 de abril de 2024.
- Modificación de Licencia de Construcción MLC No. 11001-1-24-1479, expedida el 24 de septiembre de 2024.

Estas licencias fueron tramitadas y otorgadas con fundamento en el marco normativo compuesto por el Acuerdo 06 de 1990, y los Decretos Distritales 322 de 2012, 080 de 2016, 037 de 2011 y 152 de 2006, aplicables a la UPZ 31 – Santa Cecilia.

Uno de los aspectos centrales que motivó la intervención de la Aeronáutica Civil fue la verificación de la ubicación del predio en relación con las zonas de influencia aeroportuaria del Aeropuerto Internacional El Dorado.

Uno de los aspectos centrales que motivó la intervención de la Aeronáutica Civil fue la verificación de la ubicación del predio en relación con el cono de proximidad de aeropuerto, al respecto, es preciso señalar que el Decreto Distrital 322 de 2012, es el instrumento vigente que establece los lineamientos normativos aplicables al predio.

En tal sentido, la UPZ 31 establece de forma concluyente que el predio ubicado en la Avenida Carrera 86B No. 52A – 70 no se encuentra dentro de ninguna de las zonas de restricción aeronáutica ni dentro del cono de proximidad del aeropuerto, por lo cual no le resulta exigible el concepto de altura expedido por la Aeronáutica Civil para la autorización del proyecto de obra nueva.

Esta determinación es coherente con la normatividad nacional contenida en el artículo 2.2.6.1.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que la autoridad urbanística debe observar las determinantes sectoriales cuando el proyecto se localice dentro de zonas con condiciones técnicas específicas, lo cual no aplica en este caso por ausencia de interferencia geográfica o técnica.

En este sentido, el componente normativo urbano, se resalta que la norma aplicable al sector, conforme a los Decretos 322 de 2012 y 152 de 2006, autoriza expresamente la construcción de edificaciones con alturas superiores a las previstas inicialmente en tratamientos consolidados o áreas de renovación urbana, en tanto se cumplan los requisitos urbanísticos y de diseño.

En este caso, las licencias fueron otorgadas en virtud de los parámetros contenidos en la normatividad legal vigente parala zona, en el cual se habilita la construcción de edificaciones con altura permitida conforme al uso residencial y mixto de media densidad, lo cual fue verificado y aceptado por la Curaduría.

A falta de restricción aeronáutica, **la única limitación de altura aplicable es la que fija la norma urbana distrital**, y en este caso, fue debidamente acatada y en cuanto al análisis del expediente, no se observa que se haya allegado un concepto técnico actualizado de la Aeronáutica Civil, dado que **NO ERA OBLIGATORIO** en razón de la ubicación del predio debido a que la ubicación del predio excluye la exigencia del concepto aeronáutico, de acuerdo con la norma urbana que se le aplica el proceso licenciatario, el cual cambio posteriormente con la actualización del POT

El principio de legalidad del procedimiento administrativo exige que las licencias urbanísticas sean tramitadas conforme a los requisitos establecidos en la normatividad vigente al momento de su radicación.

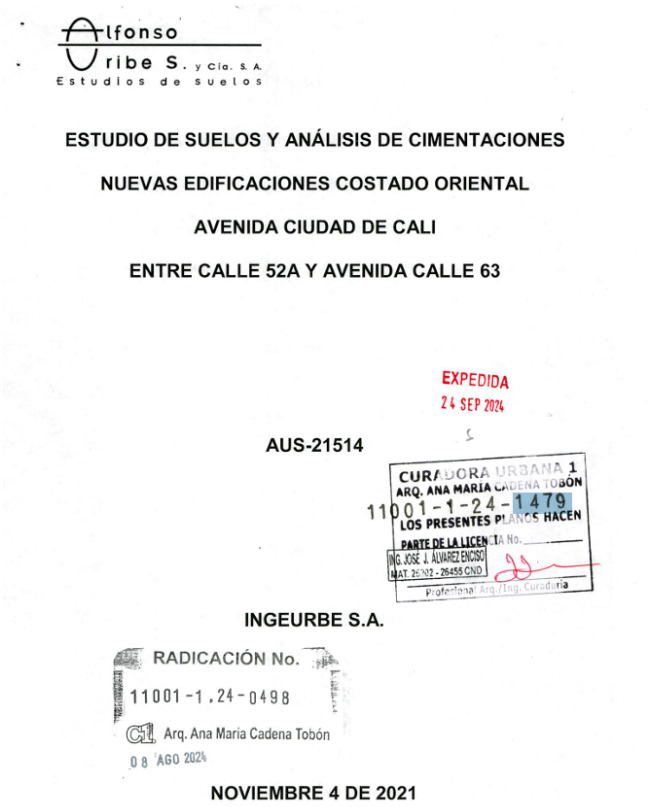
A partir del análisis realizado, se concluye que el trámite de licenciamiento urbanístico adelantado ante la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. para el predio ubicado en la Av. Carrera 86B No. 52A – 70, bajo los actos administrativos de Licencia de Construcción LC No. 11001-3-22-1184, expedida el 19 de mayo de 2022 y ejecutoriada el 10 de agosto de 2022, Modificación de Licencia de Construcción MLC No. 11001-3-23-0480, expedida el 14 de febrero de 2023, Prórroga de Licencia mediante Resolución No. 11001-1-24-0690 del 29 de abril de 2024 y Modificación de Licencia de Construcción MLC No. 11001-1-24-1479, expedida el 24 de septiembre de 2024 **CUMPLE** con la normatividad legal y urbanística vigente.

6. COMPONENTE DE INGENIERÍA

Desde el Equipo Técnico de la Comisión se realizó la verificación del Estudio de Suelos y de las Memorias de Cálculo Estructural, a partir de las cuales se derivó la aprobación de la modificación de licencia de construcción LC 11001-1-24-1479.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 11001-1-24-1479 se encuentra un Estudio de suelos desarrollarlo por la firma Alfonso Uribe & CIA, sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio.


Alfonso Uribe S. y Cía. S.A.
Estudios de suelos

ESTUDIO DE SUELOS Y ANÁLISIS DE CIMENTACIONES

NUEVAS EDIFICACIONES COSTADO ORIENTAL

AVENIDA CIUDAD DE CALI

ENTRE CALLE 52A Y AVENIDA CALLE 63

EXPEDIDA
24 SEP 2024

AUS-21514

CURADORA URBANA 1
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
11001-1-24-1479
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
ING. JOSE J. ALVAREZ ENCISO
MAT. 25202 - 25455 CND
Profesional Arq./Ing. Curaduría

INGEURBE S.A.

RADICACIÓN No.
11001-1-24-0498
Arq. Ana María Cadena Tobón
08 AGO 2024

NOVIEMBRE 4 DE 2021

Estudio de suelos del acto administrativo 11001-1-24-1479

PROYECTO:

El proyecto geotécnico incorpora los estudios realizados para un complejo de torres que se desarrollan a nivel de 4 y 5 pisos. Se estimaron cargas de entre 3.2 T/m2 y 4.2 T/m2, el sistema estructural proyectado corresponde a muros con luces máximas de 3 m.



Localización del proyecto contemplado en el Estudio de suelos LC 11001-1-24-1479

RECONOCIMIENTO DEL SUBSUELO:

La clasificación del proyecto según lo dispuesto en el "*Titulo H 3.1.1 de la NSR 10 "CLASIFICACION DE UNIDADES",* corresponden a **CATEGORIA, MEDIA, ello** según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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. El proyecto se ubica en categoría Media)

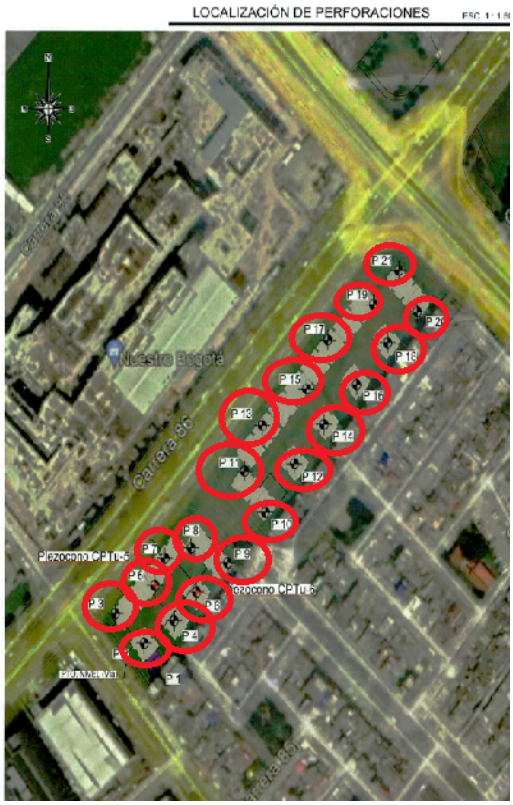
Según lo dispuesto en el "*Titulo H 3.2.3. De la NSR 10 "Número mínimo de Sondeos"*, conociendo las categorías del proyecto se obtiene:

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 categorías Baja, Media y especial)

El Estudio de Suelos reporta la ejecución de (22) perforaciones, a profundidades Z = -15 m. Las perforaciones reportadas proyectan la ejecución de ensayos de resistencia a la penetración VTS y SPT **Se CUMPLE con lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título H de la NSR 10.**



Localización de los sondeos y perfil estratigráfico obtenido LC 11001-1-24-1479

Los resultados obtenidos en las perforaciones fueron complementados mediante la ejecución de ensayos de veleta de corte de campo, ensayos de resistencia a la penetración estándar (SPT) y ensayos de penetración de cono con piezocono CPTu Pagani, referencia TG 63-150 KN. Se recolectó un número adecuado de muestras remoldeadas para su clasificación visual, así como muestras inalteradas en tubos Shelby, sobre las cuales se realizaron ensayos de consolidación, compresión inconfinada y clasificación. **CUMPLE DETERMINACIÓN DEL SUBSUELO**

ASPECTOS ADICIONALES:

- **Topografía:**
- En la zona de estudio el geotecnista responsable identifico el proyecto en condiciones topográficas que no superan variaciones de 0.6m.

- **Geología:** El proyecto fue ubicado en zona lacustre 300 con zona geológica Lacustre A. Se evidencia el cumplimiento en clasificación en tanto a los criterios del " *DECRETO DISTRITAL 523 DE 20210"* Por el cual se adopta la " *Microzonificación sísmica de Bogotá".*

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** El Estudio de suelos contempla una cimentación para cada una de las edificaciones del proyecto, al respecto se logra identificar:

  Torres de cuatro y cinco pisos:

  Se define como más conveniente una placa de cimentación tipo aligerada, que distribuirá uniformemente las cargas hacia el suelo de apoyo. Bajo la placa se construirán columnas de estabilización o de módulo controlado, no estructurales, para mejorar el comportamiento del suelo y controlar asentamientos.

  Cimentación para el edificio comunal (5 pisos)

  Debido a la magnitud de las cargas, se opta por una cimentación con pilotes preexcavados y fundidos in situ, que trabajarán por fricción en suelos arcillosos. Se proyectaron los pilotes a una profundidad z = -24 m .

  Cimentación para Edificaciones Comunales de Un Piso:

  Para las edificaciones comunales de un solo nivel, se propone una cimentación mediante zapatas aisladas, apoyadas sobre suelos arcillosos, a una profundidad z= - 0.80 m desde la superficie natural.

  Este esquema de cimentación permite asentamientos máximos del orden de 3 cm, sin presencia significativa de asentamientos diferenciales, lo que garantiza una adecuada respuesta estructural para edificaciones de baja altura.

  Manejo de aguas: Se contempla que las aguas lluvias provenientes de las cubiertas sean recolectadas a través de canales y bajantes, para ser conducidas eficientemente hacia el sistema de desagüe principal.

  Para evitar encharcamientos cercanos a las cimentaciones, se proyecta la construcción de andenes perimetrales con un ancho mínimo de 1 metro, y pendiente dirigida hacia el exterior de las edificaciones.

  En el caso de los parqueaderos, se implementará una pendiente superficial controlada, permitiendo que el escurrimiento superficial sea recogido mediante cunetas y sumideros laterales, conectados al sistema de evacuación pluvial.

- **Capacidad de soporte:** La memoria de cálculo que acompaña el estudio de suelos describe la determinación de la capacidad de soporte contemplando los factores de seguridad mínimos del orden de 1.5 para la Condición CM + CV que establece el Titulo H de la NSR 10. **Cumple.**

2. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DE SOPORTE CON FSBM

Con los ensayos de campo realizados en el terreno y con los resultados de los ensayos de laboratorio, a las profundidades a las que quedará apoyada la cimentación se tiene un valor de:

$Cu = 1,8 \quad Ton/m^2$

Por lo tanto,

$Cu / FSBM = 1,2 \quad Ton/m^2$

Teniendo:

$$q_{adm} = C * N_C / FS$$

C:	Resistencia al corte no drenada
N_C:	Factor de capacidad de carga = 5.7 Para cimentaciones superficiales
q_{adm}:	Capacidad de soporte neta del terreno

Se obtiene un valor de:

$q_{adm} = 0,69 \quad Kg/cm^2 = 6,9 \quad Ton/m^2$

Cálculo de Capacidad de soporte memoria de cálculo Estudios de Suelos LC 11001-1-24-1479

- **<u>Asentamientos:</u>** El estudio de suelos cuenta con una memoria de cálculo en la cual se obtuvieron los asentamientos por consolidación, inmediatos o elásticos.

3. CÁLCULO DE ASENTAMIENTOS PLACA

Para establecer el peso máximo del edificio transmitido al suelo de cimentación, se calcularon los asentamientos por consolidación y tal como se muestra adelante. La capacidad de soporte no gobierna la cimentación, ya que la resistencia al corte del suelo natural podría permitir esfuerzos transmitidos al suelo de apoyo superiores a 3,5, T/m2.

Carga aplicada: 3,5 Ton/m^2

Dimensiones de la placa: 16 X 16 m

Perfil estratigráfico:

Profundidad (m)	H (m)	γ (Ton/m^3)	$Cr/(1+e_o)$
0,0 - 1	1,0	1,3	-
1,0 - 4,0	3,0	0,5	0,027
3,0 - 6,0	3,0	0,4	0,036
6,0 - 10,0	4,0	0,4	0,040
10,0 - 15,0	5,0	0,4	0,043
15,0 - 20,0	5,0	0,4	0,043
20,0 - 25,0	5,0	0,4	0,060
25,0 - 35,0	10,0	0,4	0,060

Cálculo de asentamientos memoria de cálculo Estudios de Suelos LC 11001-1-24-1479

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 **ESTUDIO DE SUELOS.**

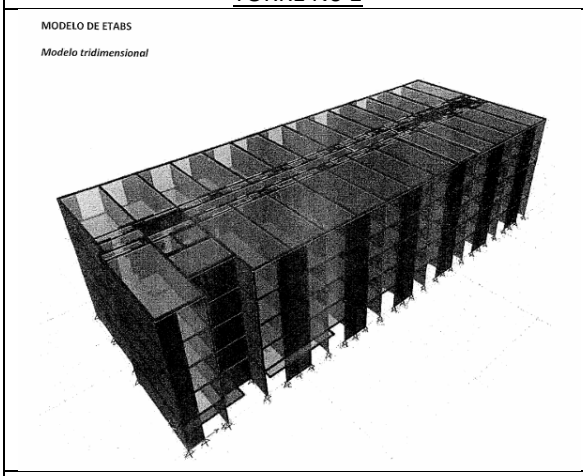
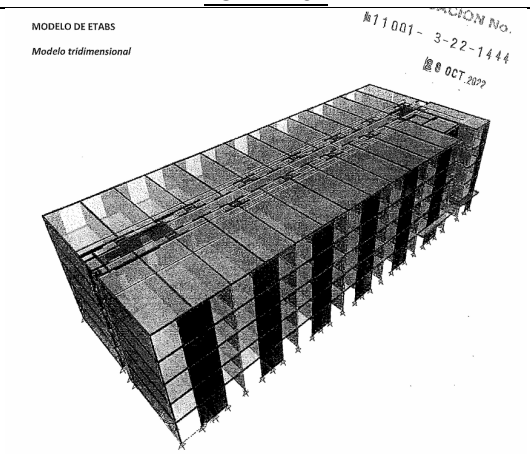
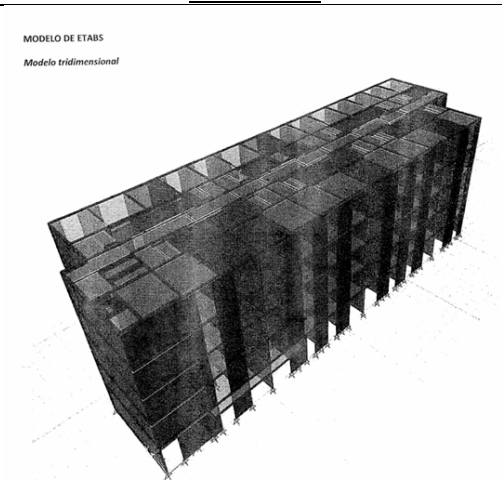
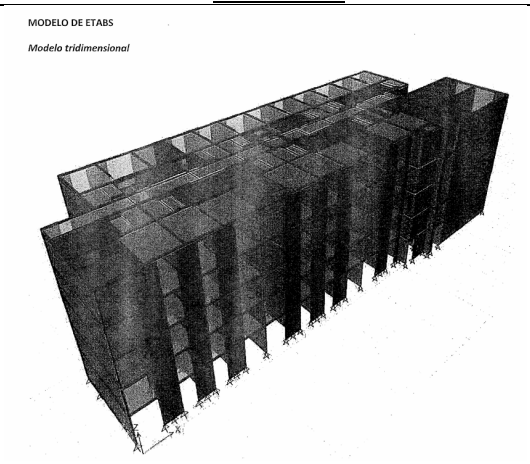
<u>MEMORIAS DE CÁLCULO:</u>

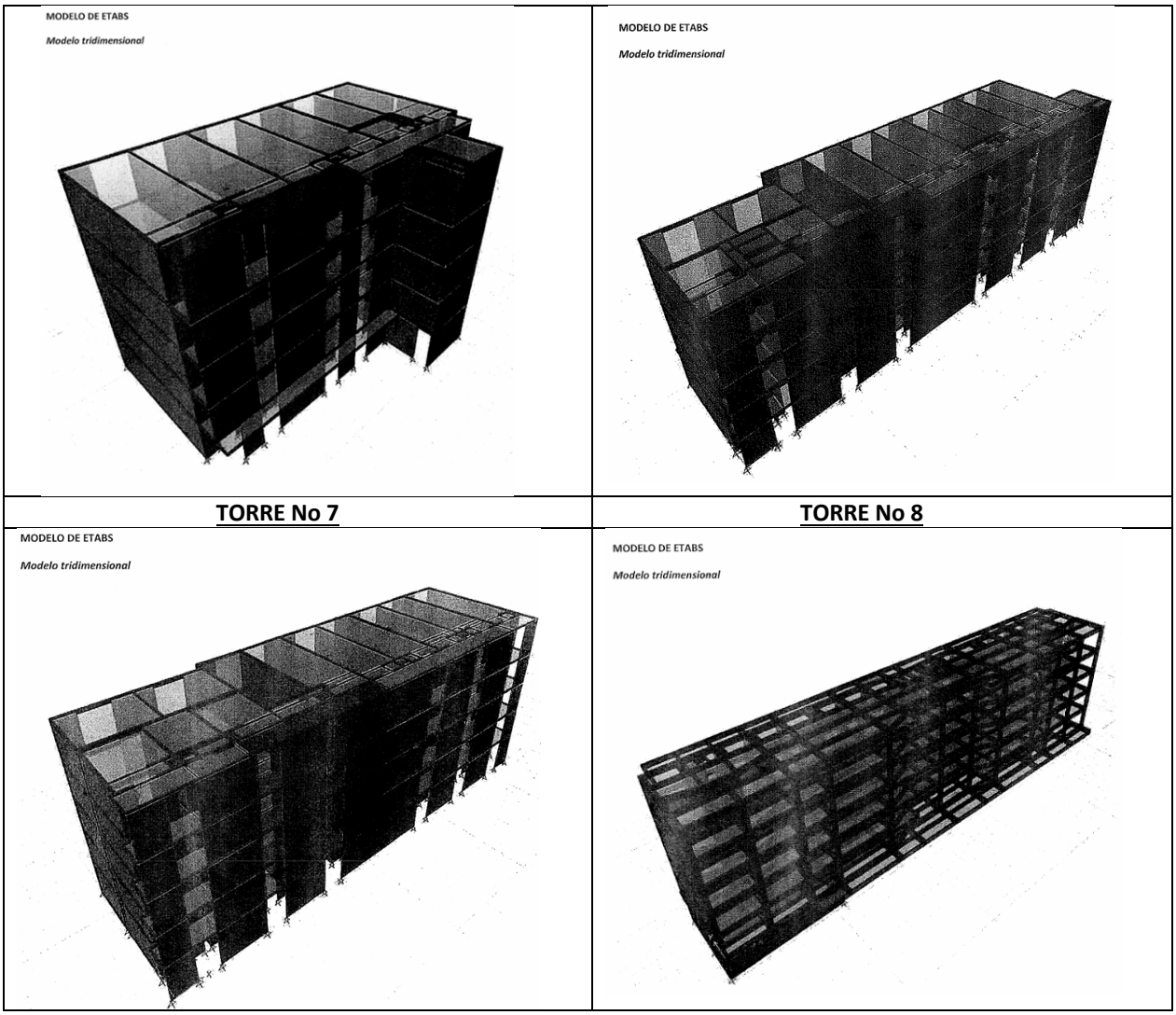
Dentro de los documentos estructurales que hacen parte del proyecto licenciado, se identifican

memorias de cálculo sobre las cuales se soporta el diseño estructural de todas las edificaciones (8 Torres y una edificación comunal) que conforman el proyecto licenciado en el acto Administrativo MLC 11001-1-24-1479.

En atención a lo anterior, la Secretaría Técnica de la Comisión procedió a verificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

CONFIGURACIONES Y CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES TORRES No 1 AL 8:

<table>
<tr><td>TORRE No 1</td><td>TORRE No2</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>TORRE No 3</td><td>TORRE No 4</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>TORRE No 5</td><td>TORRE No 6</td></tr>
</table>



Modelo 3d Torres 1 al 8 Memorias de cálculo MLC 11001-1-24-1479

- **Proyecto de las Torres:** Edificaciones de uso residencial de 5 pisos. Se clasifican en el grupo de uso I.

- **Sistema Estructural Contemplado:** Muros de Carga con DMO. Capacidad moderada de disipación de energía.

- **Cargas:** Se proyectaron cargas por peso propio, cargas muertas y cargas vivas uniformemente distribuidas en planta de 180. Kgf/cm2. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**

Grado de desempeño elementos no estructurales: BAJO

CARGAS:

MUERTAS:	100 kgf/m²	1.0 kN/m²	Acabados
	240 kgf/m²	2.4 kN/m²	Acabados (Cubierta Comunal)
	30 kgf/m²	0.3 kN/m²	Muros (Divisorios)
	20 kgf/m²	0.2 kN/m²	Instalaciones
VIVAS:	180 kgf/m²	1.8 kN/m²	Cuartos privados y corredores
	500 kgf/m²	5.0 kN/m²	Balcones
	300 kgf/m²	3.0 kN/m²	Escaleras
	180 kgf/m²	1.8 kN/m²	Cubierta con acceso limitado
	500 kgf/m²	5.0 kN/m²	Cubierta comunal

Estimación de cargas memorias de cálculo torres 1 al 8 LC 11001-1-24-1479

ESTIMACIÓN DE CARGAS SEGÚN TITULO B DE LA NSR 10			
TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

ESTIMACIÓN DE CARGAS SEGÚN TITULO B DE LA NSR 10			
TORRE 5	TORRE 6	TORRE 7	TORRE 8
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

Verificación de cargas Fuente [Propia]

- **Diseño sísmico:** Las memorias describe los parámetros de diseño sísmico para las edificaciones comprendidas de las torres 1 a la 8, Cumple con la validación de los coeficientes de amplificación, Aceleración pico efectiva, el coeficiente de importancia I= 1.0 con un grupo de uso I para edificaciones de usos residencial. **CUMPLE TITULO A NSR 10.**

ANÁLISIS SÍSMICO SEGÚN MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DE BOGOTÁ D.C.

Método de Análisis:	Análisis Dinámico		
Zona de respuesta sísmica:	Lacustre - 300		
Caracterización Sísmica:	Aa = 0.15	Fa = 1.05	Tc = 1.77
	Av = 0.20	Fv = 2.90	TL = 5.00
	Ao = 0.16		
Zona de amenaza sísmica:	Intermedia		
Grupo de uso: I	Coeficiente de importancia: 1.00		
Grado de desempeño elementos no estructurales:	BAJO		

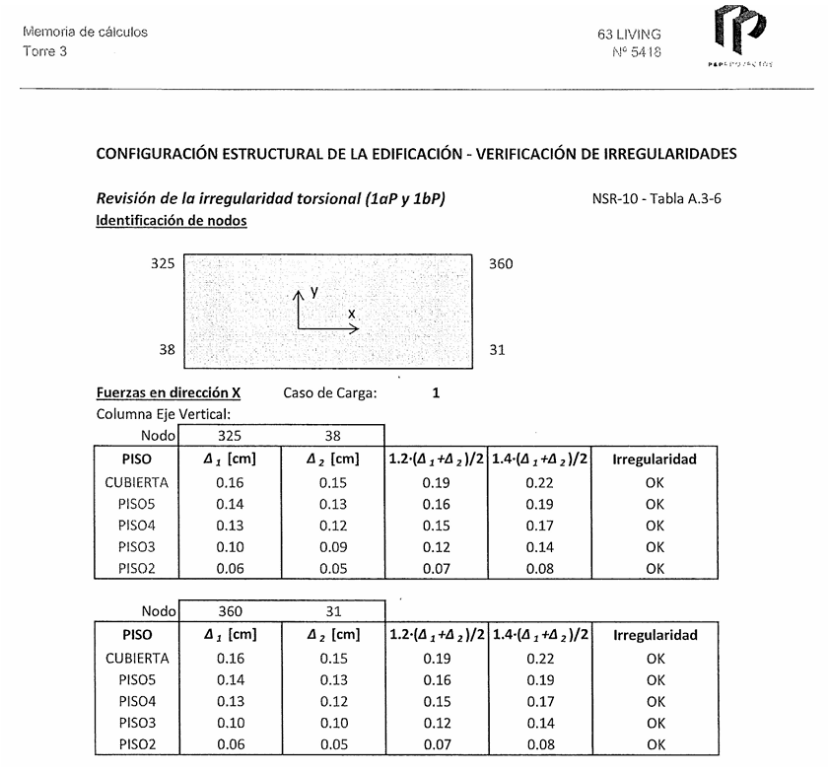
Parámetros de diseño sísmico memorias de cálculo torres 1 al 8. LC 11001-1-24-1479

DETERMINACIÓN DE PARAMETROS SISMICOS			
TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

DETERMINACIÓN DE PARAMETROS SISMICOS			
TORRE 5	TORRE 6	TORRE 7	TORRE 8
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

Verificación de parámetros de diseño Fuente [Propia]

- **ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto describe el chequeo de irregularidades en planta, irregularidades en altura, irregularidades por ausencia de redundancia para cada una de las torres. **CUMPLE NSR 10.**



Memoria de cálculos
Torre 3

63 LIVING
Nº 5418

CONFIGURACIÓN ESTRUCTURAL DE LA EDIFICACIÓN - VERIFICACIÓN DE IRREGULARIDADES

Revisión de la irregularidad torsional (1aP y 1bP) NSR-10 - Tabla A.3-6

Identificación de nodos

325 360

y
x

38 31

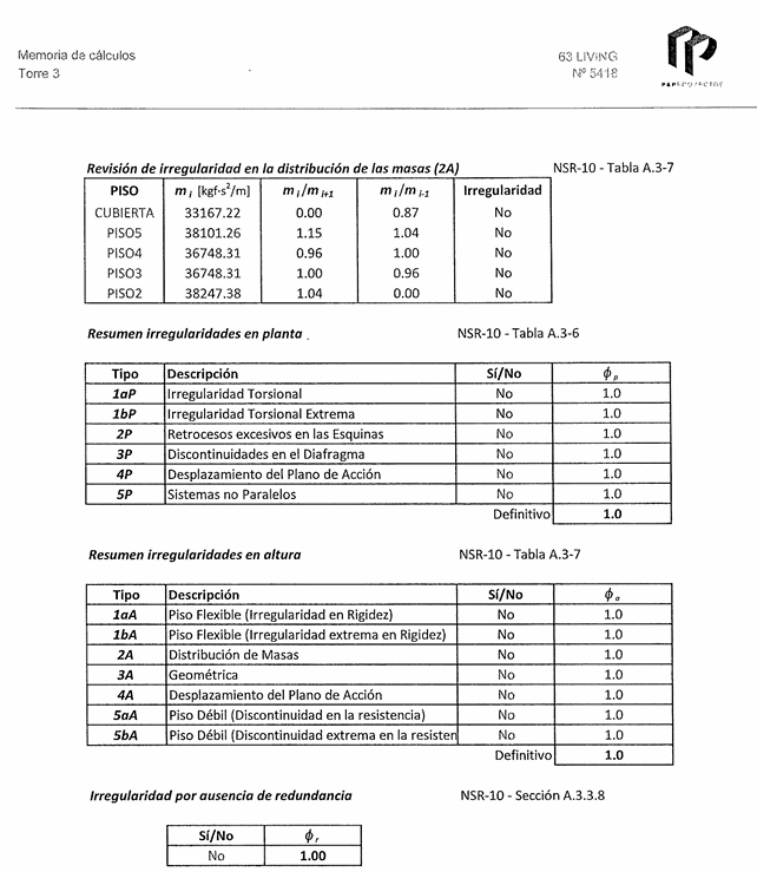
Fuerzas en dirección X Caso de Carga: **1**

Columna Eje Vertical:

Nodo	325	38			
PISO	**Δ_1 [cm]**	**Δ_2 [cm]**	**$1.2\cdot(\Delta_1+\Delta_2)/2$**	**$1.4\cdot(\Delta_1+\Delta_2)/2$**	**Irregularidad**
CUBIERTA	0.16	0.15	0.19	0.22	OK
PISO5	0.14	0.13	0.16	0.19	OK
PISO4	0.13	0.12	0.15	0.17	OK
PISO3	0.10	0.09	0.12	0.14	OK
PISO2	0.06	0.05	0.07	0.08	OK

Nodo	360	31			
PISO	**Δ_1 [cm]**	**Δ_2 [cm]**	**$1.2\cdot(\Delta_1+\Delta_2)/2$**	**$1.4\cdot(\Delta_1+\Delta_2)/2$**	**Irregularidad**
CUBIERTA	0.16	0.15	0.19	0.22	OK
PISO5	0.14	0.13	0.16	0.19	OK
PISO4	0.13	0.12	0.15	0.17	OK
PISO3	0.10	0.10	0.12	0.14	OK
PISO2	0.06	0.05	0.07	0.08	OK

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo torre 3 MLC 11001-1-24-1479



Memoria de cálculos
Torre 3

63 LIVING
Nº 5418

Revisión de irregularidad en la distribución de las masas (2A) NSR-10 - Tabla A.3-7

PISO	m_i [kgf·s²/m]	m_i/m_{i+1}	m_i/m_{i-1}	Irregularidad
CUBIERTA	33167.22	0.00	0.87	No
PISO5	38101.26	1.15	1.04	No
PISO4	36748.31	0.96	1.00	No
PISO3	36748.31	1.00	0.96	No
PISO2	38247.38	1.04	0.00	No

Resumen irregularidades en planta NSR-10 - Tabla A.3-6

Tipo	Descripción	Sí/No	ϕ_p
1aP	Irregularidad Torsional	No	1.0
1bP	Irregularidad Torsional Extrema	No	1.0
2P	Retrocesos excesivos en las Esquinas	No	1.0
3P	Discontinuidades en el Diafragma	No	1.0
4P	Desplazamiento del Plano de Acción	No	1.0
5P	Sistemas no Paralelos	No	1.0
		Definitivo	**1.0**

Resumen irregularidades en altura NSR-10 - Tabla A.3-7

Tipo	Descripción	Sí/No	ϕ_a
1aA	Piso Flexible (Irregularidad en Rigidez)	No	1.0
1bA	Piso Flexible (Irregularidad extrema en Rigidez)	No	1.0
2A	Distribución de Masas	No	1.0
3A	Geométrica	No	1.0
4A	Desplazamiento del Plano de Acción	No	1.0
5aA	Piso Débil (Discontinuidad en la resistencia)	No	1.0
5bA	Piso Débil (Discontinuidad extrema en la resisten	No	1.0
		Definitivo	**1.0**

Irregularidad por ausencia de redundancia NSR-10 - Sección A.3.3.8

Sí/No	ϕ_r
No	**1.00**

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo torre 3 MLC 11001-1-24-1479

CHEQUEO DE IRREGULARIDADES EN PLANTA, ALTURA, TORSIÓN Y POR AUSENCIA DE REDUNDANCIA.			
TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

CHEQUEO DE IRREGULARIDADES EN PLANTA, ALTURA, TORSIÓN Y POR AUSENCIA DE REDUNDANCIA.			
TORRE 5	TORRE 6	TORRE 7	TORRE 8
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

Verificación de irregularidades Fuente [Propia]

- **<u>VERIFICACIÓN DE LAS DERIVAS:</u>** Las memorias contemplan la verificación de las deflexiones horizontales relativas entre pisos consecutivos, se comprueba que la deriva máxima no supera el 1%. **CUMPLE NSR 10.**

Memoria de cálculos
Torre 5

63 LIVING
Nº 5418

Sismo en dirección Y - Combinación de carga: 3

Piso	h_{pi} [m]	U_x [m]	U_y [m]	Δ_x [cm]	Δ_y [cm]	Δ_{total} [cm]	Δ_{max} [cm]	Δ_{total}/h_{pi}
CUBIERTA	2.75	0.0008	0.0028	0.02	0.07	0.07	1.38	0.05%
PISO5	2.45	0.0006	0.0021	0.02	0.06	0.07	1.23	0.05%
PISO4	2.45	0.0005	0.0015	0.02	0.06	0.06	1.23	0.05%
PISO3	2.45	0.0003	0.0009	0.02	0.05	0.05	1.23	0.04%
PISO2	2.85	0.0001	0.0004	0.01	0.04	0.04	1.43	0.03%

Resumen de resultados - Derivas máximas

Max en X **0.27%**
Max en Y **0.06%**

Max en x=	0.27%			Max en x=	0.27%
Max en y=	0.05%	100	112	Max en y=	0.06%
		76	113		
Max en x=	0.23%			Max en x=	0.24%
Max en y=	0.04%			Max en y=	0.05%

El límite de la deriva se determinó según A.6.3.1 y cumpliendo con los indicado en A.6.4-1.

Para el cálculo de la deriva de piso se utilizó el programa ETABS el cual utiliza el método **CQC** para obtener la respuesta máxima causada por cada modo de manera independiente y luego combinándolos.

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo torre 5 MLC 11001-1-24-1479

CHEQUEO DEFLEXIONES HORIZONTALES RELATIVAS ENTRE PISOS.			
TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

CHEQUEO DEFLEXIONES HORIZONTALES RELATIVAS ENTRE PISOS.			
TORRE 5	TORRE 6	TORRE 7	TORRE 8
CUMPLE	**CUMPLE**	**CUMPLE**	**CUMPLE**

Verificación Derivas máximas para cada Torre Fuente [Propia]

- **DISEÑO DE ELEMENTOS:** se realizó el respectivo diseño de los elementos que componen el sistema de resistencia sísmica de cada una de las estructuras. Se proyectaron las estimaciones de cuantías de acero y características de los despieces en los planos estructurales. **CUMPLE.**

  Las memorias incluyen el respectivo diseño de los elementos no estructurales, se incluyen los planos. **CUMPLE.**

Memoria de cálculos
Torre 7

ES LIVING
N° 5418

PISO2

f'm=	120	Kg/cm²
f_y =	4200	Kg/cm²
ϕ =	0.60	
j =	0.80	
d' =	15.00	cm
h' libre =	2.75	m
Esfuerzo Límite		
f'_c =	24	Kg/cm²
Capacidad de disipación:	DMO	

Características Ladrillo				
Tipo	Unidad	Altura	Longitud	Ancho
1	Portante 30	10	30	15
2	Portante 30x12	10	30	12
3	Portante 30 Prensado 6cm	6	30	15
4	Ladriblock 14	20	40	15
5	Ladriblock 12	20	40	12
6	LEPV	23	33	11.5
7	LPRLGCRH	6	24.5	12

Muro	Tipo de Ladrillo	L (m)	Flexión				Corte	Armaduras				Elemento de Borde	
								Vertical c/extremo		Horizontal			
			Comb #	Pu (Ton)	Mu (Ton)	Vu (Ton)	Todas las celdas llenas	A_s cm²	Refuerzo	A_s cm²	Refuerzo	Requiere	°
M-30	7	1.71	4	14.3	2.5	0.6	No	1.34	1No.5	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	20.75
M-31	7	3.26	3	23.4	13.2	1.7	No	2.55	2No.4	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	23.00
M-32	7	3.20	3	23.7	12.6	1.7	No	2.50	2No.4	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	23.10
M-33	7	7.60	3	48.3	116.0	7.8	No	5.94	3No.5	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	23.95
M-34	7	3.20	3	23.7	12.6	1.7	No	2.50	2No.4	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	23.40
M-35	7	3.26	3	24.2	13.3	1.7	No	2.55	2No.4	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	23.45
M-36	7	1.58	3	11.2	2.2	0.3	No	1.23	1No.4	0.84	2 ø 4mm c/ 5hiladas	No	18.39
M-46	6	7.67	5	94.3	18.6	0.0	No	5.55	3No.4+1No.5	0.85	2 ø 5mm c/ 5hiladas	No	23.65
M-50	6	7.67	5	91.5	17.9	0.1	No	5.55	3No.4+1No.5	0.85	2 ø 5mm c/ 2hiladas	No	23.70
M-54	6	7.67	5	92.6	17.7	0.2	No	5.55	3No.4+1No.5	0.85	2 ø 5mm c/ 2hiladas	No	23.62

Diseño de muros Torre 7 MLC 11001-1-24-1479

DISEÑO DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES.			
TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

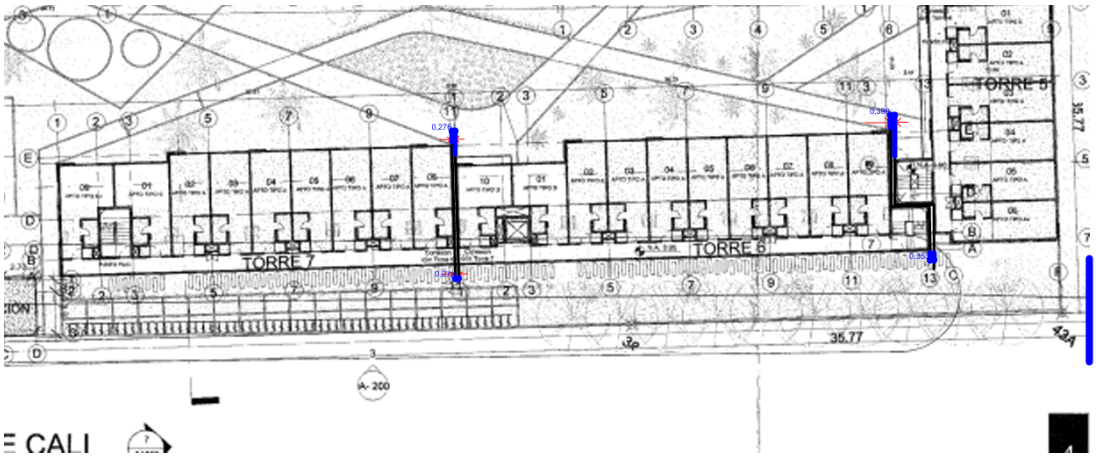
DISEÑO DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES.			
TORRE 5	TORRE 6	TORRE 7	TORRE 8
CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE

Verificación Diseño de elementos estructurales y No estructurales para cada Torre Fuente [Propia]

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 CÁLCULO ESTRUCTURAL.**

- **SEPARACIÓN SISMICA:** En línea con las disposiciones del Título A de la NSR 10, se logra evidenciar las juntas de separación sísmica en la proyección de los planos arquitectónicos y estructurales.

  Los diseños contemplan una separación aproximada del 2% de la altura de las edificaciones. **CUMPLE NSR 10.**



Separación Sísmica Contemplada en los diseños MLC 11001-1-24-1479

7. CONCLUSIONES.

El análisis técnico permite precisar la edificabilidad del proyecto con respecto a la altura máxima aprobada hallándose **AJUSTADA**. Conforme al marco legal definido en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 31 Santa Cecilia, ubicada en la Localidad de Engativá.

En resumen, el predio objeto del proceso de licencia no se encuentra ubicado dentro del cono de aproximación, ni en zona de influencia directa con el terminal aéreo del Aeropuerto El Dorado, Por consiguiente, no requiere del concepto propio por parte de la **Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil**.

En conclusión, las actuaciones de la Curaduría Urbana No. 1 Ana María Cadena Tobón con respecto a la emisión de los actos y resoluciones administrativos, **SE AJUSTAN**, en virtud de los parámetros normativos de edificabilidad, uso permitido. Así mismo es de indicar que el Acto Administrativo de Modificación de Licencia de construcción **MLC 11001-1-24-1479** de fecha 24 de septiembre de 2024, Se encuentra vigente y vence el día 10 de agosto de 2025.

Ahora bien, en lo que respecta al componente de ingeniería, se concluyen 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 CÁLCULO** desarrolladas para las torres, se evidencia el cumplimiento de los criterios establecidos en el Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo Resistente NSR 10**.**

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 Nacional 1077 de 2015.

8. RECOMENDACIONES.

8. Enviar copia del presente informe técnico a la **Aeronáutica Civil.** Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

9. **Cerrar el caso 2439**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Las decisiones presentadas en la sesión No 7 del 2025 , por parte de la Comisión de Veeduría de las Veedurías de las Curadurias Urbanas de Bogotá son:

1- La Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana Dra. **Nagia Alexandra Pinto Fajardo**, afirma que se encuentran procesos legales en curso relacionados con licencias de construcción, por consiguiente, va a compartir la información al Equipo Técnico de Comisión de Veeduría de las Curadurias Urbanas de Bogotá- -

2- De igual manera la Dra. Nagia Alexandra Pinto, convoca para que se de inicio y mediante oficio la apertura y el análisis del proyecto Vive Claro, considerado como escenario para grandes eventos y de conciertos, ubicado entre la Carrera 60 y la Calle 53 y si colindancia con la calle 26 al lado del Parque Simón Bolívar. Por lo tanto es imprescindible debatir y la pertinencia del caso, por cuanto el proyecto no cuenta con licencias, permisos y analizar el concepto de temporalidad de la estructura que es el argumento para la no exigibilidad de la licencia de construcción.

En respuesta a las inquietudes de la Dra. Nagia Alexandra Pinto. El Equipo Técnico de la Comisión realizará las indagaciones preliminares referente al proyecto Vive Claro e informará a la Comisión.

3- Previo a la exposición del caso 2439, se deja constancia de que el Ingeniero Armando Palomino tiene impedimento, en virtud de que el proyecto tiene incidencia directa con los estudios y diseños estructurales. Por consiguiente, Su asistencia a esta sesión tiene voz, pero no voto.

4. Para finalizar la Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana, solicita copia de los conceptos dados por la aeronáutica civil en cuanto a la altura en cada uno de los casos estudiados.

En virtud de lo anterior el Equipo Técnico procede a realizar los ajustes correspondientes e incorporarlos en el informe técnico final, el cual es **aprobado por unanimidad por los comisionados**, junto con las recomendaciones emitidas por el equipo técnico de la Comisión.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

1. PROPOSICIONES Y VARIOS

Los comisionados no realizaron observaciones adicionales.

2. 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.

3. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

3.1.Caso 2438.
3.2.Caso 2440.
3.3.Caso 2441.
3.4.Caso 2442.
3.5.Caso 2443.
3.6.Caso 2439.

Siendo las 10:00 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:

JAZMÍN ROCIO OROZCO
Secretaria 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

NAGIA ALEXANDRA PINTO FAJARDO
Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana.

Proyectó: Edilberto Enrique Cardenas Chavarro. Arquitecto Contratista- CVCUB / SIVC
Revisó:– Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC