

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 08-2025****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 29 de agosto del año 2025**HORA:** 07:04 a.m. hasta las 9:23 a.m.**LUGAR:** Secretaría Distrital del Hábitat conexión virtual TEAMS**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

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

SECRETARIA TÉCNICA:**INVITADOS PERMANENTES**

Nombre	Cargo	Entidad
Jorge Andrés Morales Romero	Abogado Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
María Juliana Cabello	Arquitecta Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Claudia Carolina Pulido Mariño	Arquitecta Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat

Edilberto Enrique Cárdenas	Arquitecto Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Christian Camilo Amado Godoy	Ingeniero Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Zahimis Moreno Vergara	Arquitecto Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
Bellanith Vargas Garzón	Arquitecto Urbanista Contratista Equipo Técnico de la Comisión	Secretaría Distrital del Hábitat
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
3. Socialización del Estudio de los casos
 - 3.1. Caso 2461
 - 3.2. Caso 2506
 - 3.3. Caso 2507
 - 3.4. Caso 2513
 - 3.5. Caso 2515
4. Propositiones y varios.

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El día 1 de julio del año 2025 siendo las 08:07 a.m., se realiza la verificación del quorum, en donde se confirmó la asistencia de los comisionados:

Jazmín Orozco Rodríguez:	Delegado de la Secretaría Distrital del Hábitat.
Javier Jimenez:	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos
Nagia Al. Pinto F.:	Delegado Personería delegada para la Movilidad y la Planeación Urbana
Armando Palomino:	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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

Para la presente comisión, la Doctora **Vanessa Velasco Bernal** en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante la Resolución 713 del 18 de diciembre de 2024, delega la presidencia de la Comisión a la Doctora **Jazmín Rocío Orozco**

Rodríguez para ejercer el rol de comisionado, en dicha sesión 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

3.1.CASO No. 2461

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Secretaría de Ambiente
RADICADO INTERNO.	1-2024-43707 del 03 de diciembre de 2024
CURADOR.	Arq. Ana María Cadena Tobón – Curadora Urbana No. 1
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva
EXPEDIENTES.	11001-1-23-1296 del 28 de noviembre de 2023
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-1-24-1036 del 05 de julio de 2024, ejecutoria del 30 de septiembre de 2024.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Carrera 14 # 214 – 21.
CHIP	
NORMA APLICADA.	AAA0289UHLW Decreto 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 350 de 2020.
UPZ.	No.1 Paseo los Libertadores.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió solicitud mediante radicado No 1-2024-43707, solicitando la verificación del acto administrativo que fue otorgado de acuerdo con las normas vigentes al

momento de la solicitud, para el predio ubicado en la Carrera 45 No. 209 – 50, en los siguientes términos:

“(…) se informe los lineamientos bajo los cuales se otorgó la licencia de construcción No. 11001-1-24-1036 del 05 de julio de 2024, para el predio ubicado en la avenida carrera 45 No. 209 — 50 en la modalidad de obra nueva para aprobar las etapas 4 y 5 del proyecto denominado Verdania Bosques de Guaymaral para el titular Urbanizadora Marval S.A.S. Por lo anterior, mediante el presente oficio se informa a la Secretaría Distrital de Hábitat, Secretaría Distrital de Planeación y Alcaldía Local de Usaquén, para las acciones pertinentes (…)”

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura del **CASO 2461**, con el fin de verificar que el acto administrativo, Licencia de Construcción No LC 11001-1-24-1036 del 05 de julio 2024, se encuentra o no ajustado a las normas urbanísticas aplicables al momento de su solicitud.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Carrera 14 # 214 - 21
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-1-24-1036 del 5 de julio de 2024 para las etapas 4 y 5 del proyecto denominado Verdania Bosques del Guaymaral, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto Distrital 088 de 2017 “*Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones*” y el Decreto Distrital 350 de 2020 “*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones*”.

5. ANÁLISIS

Así las cosas, los predios se encuentran ubicados en:

- Plan Parcial: 15.
- Tratamiento: Desarrollo.
- Área de actividad: Urbana Integral.
- Zona: Residencial.

5.1 ANALISIS DE LA QUEJA

1. Verificación de la ubicación del predio objeto de la solicitud de Licencia de construcción

Teniendo en cuenta que, en la petición presentada por la Secretaría Distrital de Ambiente, se informa que el predio objeto de solicitud de licencia se encuentra totalmente ubicado dentro de la Reserva Distrital del Humedal de Torca y Guaymaral, el equipo técnico de la Comisión procedió a verificar la matrícula inmobiliaria correspondiente, la cual indica que dicho predio se localiza en la **Avenida K 45 No. 209 – 50, Manzana 2, Urbanización Mavaia.**

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231127848385917536 Nro Matricula: 50N-20913557

Pagina 1 TURNO: 2023-616924

Impreso el 27 de Noviembre de 2023 a las 10:52:08 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D.C. VEREDA: BOGOTA D.C.

FECHA APERTURA: 20-01-2023 RADICACIÓN: 2022-90624 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CARINA Y LINDEROS

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) AVENIDA K 45 #209-50 MZ 2 VIVIENDA NO VIS URBANIZACION MAVAIA

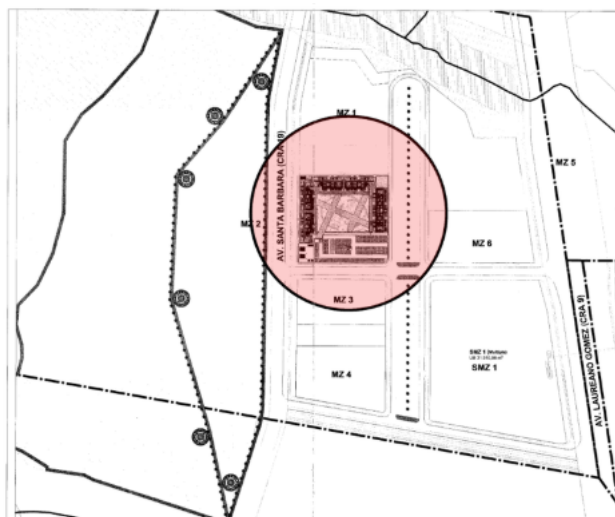
DETERMINACION DEL INMUEBLE: 28 NOV 2023

DESTINACION ECONOMICA:

RADICACIÓN No. 11001-1.23-1296

Matricula Inmobiliaria 50N-20913557 – Expediente No 11001-1-23-1296

De acuerdo con lo anterior se realiza la verificación dentro del expediente del plano de localización No Loc 01 donde se puede corroborar que efectivamente el predio al cual se le está realizando la solicitud, se encuentra dentro de la manzana 2 de la Urbanización Mavaia.



Plano de Localización 01 Proyecto Verdania Bosques de Guaymaral – Expediente No 11001-1-23-1296

Así las cosas, se procede a corroborar dentro de la plataforma Mapas Bogotá, si efectivamente la Manzana No 2 del Plan Parcial Mavaia se encuentra dentro de un área de reserva distrital de los humedales Torca y Guaymaral.

Tabla de relaciones

Se encontraron 1 registros en la tabla Predio

Exportar a Formato Excel Exportar a Formato CSV

Barrio	Barrio	Manzana	Predio	Construcción	Resto	Código CHIP	Cédula Catastral	Número Predial Nacional	Predio	SIIC	PRECLASE	Oficial	Dirección
008539	TORCA	15	01	000	00000	AAA0289UHLW	008539150100000000	110010185013900150001000000000	Particular	2024/10/02	Predio No Propiedad Horizontal	KR 14 #14-21	Definitivo

Mapas Bogotá – Manzana No 2 Plan Parcial Mavaia

Se pudo establecer que el predio no se encuentra dentro del área de la Reserva Distrital de los Humedales, toda vez que su ubicación corresponde a la Carrera 14 # 214-21, identificado con el CHIP AAA0289UHLW, manzana No 2, perteneciente al Plan Parcial No 15 Mazda Mavaia.

En consecuencia, se concluye que el predio contaba inicialmente con la dirección registrada como Avenida KR 45 No. 209–50, Manzana 2, antes de la aprobación y ejecución del plan parcial y la constitución de la urbanización. Sin embargo, con el inicio de la ejecución de dicho plan y de la urbanización, se asignó una nueva dirección, correspondiente a la KR 14 No. 214-21. Por lo anterior, la Curaduría Urbana No. 1 deberá expedir un acto administrativo aclaratorio en el que se

corrija tanto la dirección como el número de CHIP del predio al que le fue otorgada la Licencia de Construcción No. 11001-1-24-1036 del 5 de julio de 2024.

2. Norma que le aplica al predio objeto de estudio ubicado en la KR 14 No. 214-21.

Una vez identificada la ubicación real del predio, se procedió a verificar la norma urbanística aplicable, teniendo en cuenta el Decreto Distrital 088 de 2017.



Plano No. 11 Tratamientos Urbanísticos – Manzana No 2 Plan Parcial Mavaia

Se estableció que, conforme al plano No. 11 “Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023 – POZN “Ciudad Lagos de Torca”, el predio se encuentra clasificado bajo el tratamiento de Desarrollo. Asimismo, de acuerdo con el plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión”, el predio se clasifica dentro del Área de Actividad Urbana Integral y en Zona Residencial, como se evidencia a continuación.



Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión – Manzana No 2 Plan Parcial Mavaia

Adicionalmente dentro del Decreto Distrital el Decreto Distrital 350 de 2020 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, en su artículo 33 dispone que para el área de actividad y zona donde se localiza el predio le corresponden los siguientes usos:

“ARTÍCULO 33º.- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, de conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de

2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019 y los Cuadros Anexos N° 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, son los siguientes:

(...)”

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-1-24-1036 **SE AJUSTA** a la normativa legal vigente al momento de la expedición de la licencia, toda vez que el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en un Área de Actividad Urbana Integral, cuyo uso principal corresponde a vivienda multifamiliar.

3. Planos y el programa arquitectónico aprobados en el acto administrativo 11001-1-24-1036 del 5 de julio de 20204

Descripción del proyecto arquitectónico:

El proyecto arquitectónico aprobado en la LC 11001-1-24-1036 con fecha de expedición del 05 de julio de 2024 y fecha ejecutoria del 30 de septiembre de 2024 expedida por la Curadora Urbana No. 1 la Arq. Ana María Cadena Tobón, corresponde a:

Dos (2) torres de 20 pisos con 266 unidades de vivienda (NO VIS), un bloque de 3 pisos y 2 sótanos destinado a equipamiento comunal, 7 locales de comercio, con 734 estacionamientos para residentes de vivienda, 184 estacionamientos para visitantes de vivienda, 3 estacionamientos privados para comercio y 16 estacionamientos de visitantes para comercio, 31 estacionamientos para personas con movilidad reducida y 937 ciclistas.

A continuación, hacemos un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados en la licencia 11001-1-24-1036 del 05 de julio 2024.

Planta Sótano 2
Planta Sótano 1
Planta Primer Piso
Planta Segundo Piso
Planta Tercer Piso
Planta Piso Tipo (Torre 1)
Planta Piso Tipo (Torre 2)

Programa Arquitectónico aprobado en LC 11001-1-24-1036 del 05 de julio de 2024

6. VERIFICACIÓN JURÍDICA

• Licencia de Construcción LC 11001-1-24-1036.

Es preciso indicar que el Acto Administrativo No 11001-1-24-1036. En su contexto describe lo siguiente:

“PRECISIONES:

(...) 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1904 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental, 4. Cuando se trate de licencias de construcción para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos establecidos el artículo 2.2.8.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. (...) 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visc para lo cual deberá Contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización Sote la entidad competente. 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. ”.



Fuente. Acto Administrativo 11001-1-24-1036

Es importante iniciar el análisis mencionando que la Secretaría Distrital de Ambiente en derecho de petición de información a la Curaduría Urbana 1, con radicado SDA No. 6447543 indica que:

“ al verificar la inclusión del predio identificado con el código de sector catastral 008539001026 en el visor geográfico ambiental de esta entidad, PRESENTA las siguientes condiciones con respecto a los Elementos de la Estructura Ecológica Principal y/o Determinantes Ambientales, tal como se referencia en el anexo 1. Determinantes Ambientales. Elementos de la Estructura Ecológica Principal del Decreto 555 de 2021, artículos 55, 60, 62 y 67.

- Sistema Distrital de Áreas Protegidas - Reservas Distritales de Humedal

ELEMENTO	NOMBRE	ÁREA INCLUIDA
Reservas Distritales de Humedal	Humedal de Torce y Guaymaral	Total

(...) Artículo 55. Reservas Distritales de Humedal. Áreas definidas geográficamente que, por su funcionalidad ecosistémica, aportan a la conservación del hábitat de especies y poblaciones. Estas áreas se constituyen como una unidad ecológica de manejo, compuesta por la franje acuática, litoral y terrestre. Estas áreas serán reconocidas como sistemas socio ecológicos (...)"

Sistema Hídrico — Ronda Hídrica Estimada de Cuerpos Hídricos Naturales y Cuerpos Hídricos Naturales sin acotamiento de Ronda Hídrica

ELEMENTO	NOMBRE	ÁREA INCLUIDA
Cuerpos de agua naturales	Quebrada San Juan	Parcial
Cuerpos de agua naturales	Humedal de Torca y Guaymaral	Total

(...) Artículo 60. Sistema Hídrico. El Sistema Hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda (...) Artículo 62. Cuerpos Hídricos Naturales. Parágrafo 1. El régimen de usos para las zonas que componen los cuerpos hídricos naturales, salvo para las áreas de recarga de acuíferos, es el siguiente (...)":

1. Cuerpos hídricos naturales – Faja paralela a la línea de mareas máximas o la del cauce permanente			
Usos Principales	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Restauración: Obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales. Sostenible: Actividades relacionadas con la prestación de servicios públicos.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales, compatibles o condicionados.

- **Parques contemplativos o de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal**

ELEMENTO	NOMBRE	ÁREA INCLUIDA
Parques estructurantes que forman parte de la EEP	Parque Guaymaral (Sector Usaquén)	Parcial

"(...) Artículo 67. Parques contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y Parques de Borde. Son las áreas destinadas a las actividades de disfrute ambiental y conservación y actividades recreativas y deportivas al interior del suelo urbano y rural, las cuales deben mantener la funcionalidad y la conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal. Los parques de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal son todos los que en el anexo inventario de Espacio Público Peatonal y Para el Encuentro" se señalan como metropolitanos y los zonales con tipología contemplativa "(...)"

De acuerdo con lo anterior, se es preciso analizar si el Acto Administrativo de Licencia de Construcción LC 11001-1-24-1036 fue expedida por la Curaduría Urbana No. 1 y/o Arq. Ruth Cubillos, cumpliendo con la totalidad de requisitos exigidos tanto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como lo dispuesto en materia de riesgos en el Decreto Distrital 555 de 2021(toda vez que aun que el presente proceso licenciario se elaboró bajo la normatividad del Decreto Distrital 190, los componentes de riesgos y ambientales deben aplicar los actualizados por el Decreto Distrital 555) , es indispensable traer a colación en un primer momento el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.8 Documentos adicionales para la Licencia de Construcción Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro Obra nueva, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia." (Negrilla y subrayado por fuera del texto.)

Así, los responsables de Obra nueva de "Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción" deben realizar los análisis de riesgos correspondientes, se recomienda seguir lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 para elaborar el "plan de gestión del riesgo" de dicho proyecto. Es por esto, que en el caso concreto el urbanizador era el encargado de presentar los estudios detallados de riesgo acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, posteriormente, La SDA emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia.

Si bien el desarrollador elaboró y remitió el estudio particular de amenaza y riesgo por movimientos en masa denominado ***"INFORME DE HIDROLOGÍA, HIDRÁULICA Y AMENAZA Y RIESGO HIDROLÓGICO PARA EL PREDIO FONTIBÓN, UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA"***, elaborado en noviembre de 2022 por el Ingeniero Germán Monsalve Sáenz, para el predio localizado en la Diagonal 16 No. 98 G-85 y posterior a esto se radicó ante la Curaduría Urbana No. 1 quienes lo enviaron al SDA el día 26 de diciembre de 2022, esto no significa que se cumpla el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en tanto se requiere que la entidad correspondiente en este caso La SDA emitiera concepto técnico favorable de gestión de riesgos, según lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021 POT Actual así:

"Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación. Previo al proceso de Obra nueva de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo. (...)

El SDA emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia; en todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación. Los estudios deben considerar la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, además de lo definido en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Artículo 23. Términos de referencia para la realización de los estudios detallados de amenaza y riesgo por inundación. Dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan, y con base en los instrumentos de planificación del recurso hídrico y saneamiento básico de la ciudad y los insumos de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), La SDA elaborará los términos de referencia para los estudios detallados que deberán realizar los interesados en el Obra nueva de proyectos localizados en áreas con condición de amenaza, amenaza media sin ocupar y alta por inundación (rompimiento y/o desbordamiento) identificadas en el presente Plan. Estos estudios de detalle deberán considerar como mínimo:

1. Identificar los escenarios de riesgo probables de inundación (rompimiento y/o desbordamiento) en el sitio del proyecto.

2. Para el escenario identificado de inundación (rompimiento y/o desbordamiento), donde es determinante identificar las posibles influencias del fenómeno hacia aguas arriba y hacia aguas abajo del proyecto propuesto, se deberá incorporar como mínimo, análisis hidrológicos, hidráulicos y geomorfológicos, cuyo resultado sean las medidas de mitigación estructurales y no estructurales y lo establecido mediante el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, y definir el impacto del proyecto y de la obra de mitigación propuesta y/o reducción de la amenaza y/o riesgo, en su área de influencia.

3. Para el escenario identificado de inundación por rompimiento se deberá contemplar el escenario de riesgo, dado que las condiciones de estabilidad de la estructura son dinámicas, y se deberá realizar análisis de probabilidad de falla de la estructura teniendo en cuenta factores detonantes que inciden en la estabilidad de esta, realizando el planteamiento de medidas de mitigación estructurales o no estructurales.

4. Cuantificar la probabilidad de falla del sistema de drenaje y/o la protección para el área de intervención e influencia del proyecto.

Parágrafo 1. En el Obra nueva del proyecto urbanístico se priorizará la construcción y funcionamiento de las obras de drenaje por parte del interesado, siguiendo los lineamientos establecidos en los proyectos de urbanismo y promoviendo los sistemas de drenaje urbano

sostenible. Dichas obras deberán ser implementadas en su totalidad antes de la ocupación y uso del proyecto urbanístico.

Parágrafo 2. En tanto se adoptan los términos de referencia para estudios de detalle por inundación se deberá cumplir con las condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo definidas en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.”

Es preciso mencionar a este punto que el CHIP que corresponde al predio en estudio con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913557 es el AAA0289UHLW, sin embargo, en el Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-1-24-1036 se referenció el CHIP AAA0142KHTO que corresponde al CHIP del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula 50N-35300 lo que presenta un error de referenciación del predio en el Acto Administrativo.

La Secretaría Distrital de Ambiente referenció que el predio en cuestión se encontraba dentro del sector catastral con código 008539 01 26 000 00000 que presenta las siguientes características:

Imagen 1. Certificación catastral (adjunta).

Código de sector catastral: 008539 01 26 000 00000	Cedula(s) Catastra(es) 0085390126000000000
CHIP: AAA0264SNAW	
Número Predial Nal: 110010185013900010026000000000	
Destino Catastral : 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG	
Estrato : 0	Tipo de Propiedad: PARTICULAR
Uso:	
Total área de terreno (m2) 97,561.7	Total área de construcción (m2) 0.0

De la consulta del chip catastral del predio en el Visor Geográfico Ambiental se tiene la siguiente información:



Fuente: Visor Geográfico Ambiental de Bogotá

De lo anterior se puede concluir que el predio en estudio se ubica colindante al área afectada directamente por los determinantes ambientales de la Cuenca Alta del Río de Bogotá, del Parque Estructurante Guaymaral y del Humedal de Torca y Guaymaral, sin embargo, se observa que el predio **NO** se encuentra ubicado directamente sobre estos determinantes, pero sí sobre el área de influencia de estos.

Es por lo anterior que se debe consultar con la Secretaría Distrital de Ambiental si el predio identificado con el CHIP AAA0289UHLW y Código de Sector Catastral 008539015001 se ubica también en un destino catastral de suelo protegido, en tanto el predio consultado por la SDA

corresponde al chip AAA02645NAW y código de sector catastral 008539001026, que no corresponde al mismo sector catastral del predio en estudio.

De corroborarse la inclusión predial parcial o total en el Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal se constituyen en suelo de protección según los lineamientos dados por el Decreto Distrital 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá*” y recogen las determinantes ambientales emitidas por las autoridades ambientales competentes (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, Secretaría Distrital de Ambiente).

Estas áreas implican usos condicionados y restringidos, lo que condicionaría el Acto Administrativo de Licencia de Construcción No 11001-1-24-1036, en este sentido de corroborarse la inclusión predial parcial o total en el Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, se deberá iniciar el trámite de Certificación del Estado de Conservación Ambiental ante la Secretaría Distrital de Ambiente. De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo Distrital 105 de 2003, los predios localizados parcial o totalmente dentro del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital tendrán derecho a las tarifas del impuesto predial señaladas en este acuerdo o la norma que los sustituya o modifique, según el estado de conservación en que se encuentren, de acuerdo con la certificación que al efecto expida anualmente a la Secretaría Distrital de Ambiente o quien haga sus veces.

En este sentido y como se explicó anteriormente, el predio objeto de licencia Avenida KR 45 No. 209–50, Manzana 2, con la actualización de la dirección es la Carrera 14 # 214-21, identificado con el CHIP AAA0289UHLW, manzana No 2, perteneciente al Plan Parcial No 15 Mazda Mavaia, en este sentido, por su ubicación no tiene afectación, sin embargo, el acto administrativo si fue expedido con la dirección y chip desactualizado.

En este sentido el Curador Urbano debe acogerse a las correcciones formales de los actos administrativos, como lo dispone el artículo 45 del CPACA:

“ARTÍCULO 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.”

En este sentido, es pertinente que el Curador Urbano, realice las correcciones formales sobre el acto administrativo de licencia, por lo cual, al encontrar esta anomalía, se encuentra como **NO AJUSTADO** el acto administrativo de licencia

1. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, ADECUACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-24-1036 CON FECHA DE EXPEDICIÓN 05 DE JULIO DE 2024 Y FECHA DE EJECUTORIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024, EXPEDIENTE 11001-1-23-1296.

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-1-23-1296** del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”*, que derivó en la aprobación en la aprobación de la licencia de construcción acto administrativo **11001-1-24-1036** se pudo evidenciar lo siguiente:

1. TITULARIDAD.

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciatario se realizará sobre un (01) predio, identificado con el folio de matrícula 50N-20913557, predio que fue evidenciado en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 28 de noviembre de 2023:

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marcar con una X en la casilla correspondiente y llenar los espacios con letra imprenta)	
2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL AVENIDA K45 No. 209-50 MZ2-VIVIENDA NO VIS URBANIZACIÓN MAVAIA	ANTERIOR(ES)
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20913557	2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

Folio No 01 del expediente 11001-1-23-1296.

Ahora bien, al verificar los folios de matrículas dispuesto en el expediente 50S - 152278, se realiza la verificación y estudio de títulos del certificado de tradición y libertad dispuesto en el expediente se evidencio lo siguiente:

ESTUDIO DE TÍTULOS		
Folio de Matrícula	Chip	Propietario.
50N-20913557	AAA0289UHLW	Anotación 10 – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S,A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA MAVAIA 1

En consecuencia, se evidencia que la titularidad del inmueble es de la sociedad CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S,A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA MAVAIA 1, quienes certifican que la Urbanizadora Marval S.A.S actualmente es Fideicomitente en el Fideicomiso FA MAVAIA 1, con el 14.83% de los derechos Fiduciarios del mencionado Fideicomiso y que el predio denominado MZ 2 identificado con FMI 50N-20913557, cuyo titular de dominio es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del citado Fideicomiso, es el activo subyacente del mencionado 14,83% de derechos fiduciarios, cuyo único Beneficiario es Urbanizadora Marval S.A.S quienes son los solicitantes de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva del predio con el folio de matrícula 50N - -20913557, por lo cual, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud”

De acuerdo con lo anterior, la sociedad licenciataria que ostenta la calidad de beneficiaria del Fideicomiso FA MAVAIA 1, cuya entidad fiduciaria es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S,A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FA MAVAIA

1 propietaria del predio realizó la solicitud del Acto Administrativo mediante apoderados los señores Germán Andrés Triana Pinto y Héctor Armando Chimbi Arias a través de poder especial otorgado a través de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, en tal sentido el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé quiénes podrán ser titulares de las Licencias de Construcción en tal sentido este procedimiento se AJUSTA a la normatividad legal vigente al respecto

2. NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **11001-1-23-1296**, informa de la existencia los predios colindantes con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

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

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

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



AK 45 209-50 Fuente: Mapas Bogotá

De acuerdo con lo anterior, se examina el expediente **11001-1-23-1296** y se pudo evidenciar la citación a vecinos colindantes y los alcances a las mismas:

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Custodia Urbana 1

Regist. D.C., Lomas, 22 de Enero 2024

Señal (se):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 2

Cuñal

Ref. Comunicación a vecinos y terceros interesados.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 28-Ago-23
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto: AK 45 209 50 (ACTUAL)
de solicitud:
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Unidad(s) preproyecto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR
Escudo:

Respetado(s) Señores(s):

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 16 del decreto 1763 de 2021. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y acreditar los medios que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extrajudicial en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Parágrafo del Artículo 17 de Decreto 1763 de 2021).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadormarval.com o por empresa de mensajería y en mismo se requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual, presencial o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes locales, igualmente se advierte que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Acordamiento:

Jose Antonio Rodriguez Giraldo
Custodia Urbana No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Custodia Urbana 1

Regist. D.C., Lomas, 22 de Enero 2024

Señal (se):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 19

Cuñal

Ref. Comunicación a vecinos y terceros interesados.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 28-Ago-23
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto: AK 45 209 50 (ACTUAL)
de solicitud:
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Unidad(s) preproyecto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR
Escudo:

Respetado(s) Señores(s):

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 16 del decreto 1763 de 2021. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y acreditar los medios que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extrajudicial en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Parágrafo del Artículo 17 de Decreto 1763 de 2021).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadormarval.com o por empresa de mensajería y en mismo se requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual, presencial o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes locales, igualmente se advierte que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Acordamiento:

Jose Antonio Rodriguez Giraldo
Custodia Urbana No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Custodia Urbana 1

Regist. D.C., Lomas, 22 de Enero 2024

Señal (se):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 17

Cuñal

Ref. Comunicación a vecinos y terceros interesados.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 28-Ago-23
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto: AK 45 209 50 (ACTUAL)
de solicitud:
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Unidad(s) preproyecto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR
Escudo:

Respetado(s) Señores(s):

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 16 del decreto 1763 de 2021. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y acreditar los medios que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extrajudicial en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Parágrafo del Artículo 17 de Decreto 1763 de 2021).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadormarval.com o por empresa de mensajería y en mismo se requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual, presencial o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes locales, igualmente se advierte que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Acordamiento:

Jose Antonio Rodriguez Giraldo
Custodia Urbana No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Custodia Urbana 1

Regist. D.C., Lomas, 22 de Enero 2024

Señal (se):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 4

Cuñal

Ref. Comunicación a vecinos y terceros interesados.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 28-Ago-23
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto: AK 45 209 50 (ACTUAL)
de solicitud:
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Unidad(s) preproyecto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR
Escudo:

Respetado(s) Señores(s):

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 16 del decreto 1763 de 2021. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y acreditar los medios que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extrajudicial en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Parágrafo del Artículo 17 de Decreto 1763 de 2021).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadormarval.com o por empresa de mensajería y en mismo se requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual, presencial o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes locales, igualmente se advierte que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Acordamiento:

Jose Antonio Rodriguez Giraldo
Custodia Urbana No. 1

Folios No 100 al 104 del expediente 11001-1-23-1296

Alcances a las citaciones enviadas el día 14 de mayo de 2024:

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cordoba Urbana 1

C1 117

02965

Regist. O.C., Martes, 14 de Mayo 2024

Señor (as):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 2
Cúcuta

Ref. Alcance comunicación a vecinos y tenencia interesada

Respetado(s) Señor(es):

Damos alcance a la comunicación recientemente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitante: En calidad de URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Descripción (suministrado) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Usos(s) prepostado(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se ratifica la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acudiendo la condición de tenencia individual y disciplinaria interesada y acreditar los pruebas que pretendan hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de salubridad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad del interesado en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico ed@cordobaofitogua.com o por empresas de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual no será respondido a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pese a la cita virtual, desea consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de realización de desplazamientos autorizados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Atentamente,

Jose A. Ben Martínez Gálvez
Cordoba Urbana No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cordoba Urbana 1

C1 117

02966

Regist. O.C., Martes, 14 de Mayo 2024

Señor (as):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 19
Cúcuta

Ref. Alcance comunicación a vecinos y tenencia interesada

Respetado(s) Señor(es):

Damos alcance a la comunicación recientemente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitante: En calidad de URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Descripción (suministrado) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Usos(s) prepostado(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se ratifica la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acudiendo la condición de tenencia individual y disciplinaria interesada y acreditar los pruebas que pretendan hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de salubridad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad del interesado en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico ed@cordobaofitogua.com o por empresas de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual no será respondido a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pese a la cita virtual, desea consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de realización de desplazamientos autorizados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Atentamente,

Jose A. Ben Martínez Gálvez
Cordoba Urbana No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cordoba Urbana 1

C1 118

02967

Regist. O.C., Martes, 14 de Mayo 2024

Señor (as):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 4
Cúcuta

Ref. Alcance comunicación a vecinos y tenencia interesada

Respetado(s) Señor(es):

Damos alcance a la comunicación recientemente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitante: En calidad de URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Descripción (suministrado) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Usos(s) prepostado(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se ratifica la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acudiendo la condición de tenencia individual y disciplinaria interesada y acreditar los pruebas que pretendan hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de salubridad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad del interesado en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

(1) escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico ed@cordobaofitogua.com o por empresas de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual no será respondido a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pese a la cita virtual, desea consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de realización de desplazamientos autorizados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Atentamente,

Jose A. Ben Martínez Gálvez
Cordoba Urbana No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cordoba Urbana 1

C1 119

02968

Regist. O.C., Martes, 14 de Mayo 2024

Señor (as):
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 4
Cúcuta

Ref. Alcance comunicación a vecinos y tenencia interesada

Respetado(s) Señor(es):

Damos alcance a la comunicación recientemente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitante: En calidad de URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Descripción (suministrado) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Modalidad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Usos(s) prepostado(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se ratifica la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerse parte, podrán presentar un escrito con las observaciones o objeciones, acudiendo la condición de tenencia individual y disciplinaria interesada y acreditar los pruebas que pretendan hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de salubridad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad del interesado en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasiona con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones o objeciones y sus anexos, o solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico ed@cordobaofitogua.com o por empresas de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual no será respondido a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pese a la cita virtual, desea consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de realización de desplazamientos autorizados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles daños que se ocasionen por la obra.

Atentamente,

Jose A. Ben Martínez Gálvez
Cordoba Urbana No. 1

Folios No 116 al 119 del expediente 11001-1-23-1296

Alcances a las citaciones enviadas el día 24 de mayo de 2024:

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cursadora Urbana 1

C1
#03204

Registó D.C., Viernes, 24 de Mayo 2024

Señor (es)
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 2
Ciudad

Ref. Atencas comunicación a vecinos y terceros interesados.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo a la comunicación inicialmente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Actividad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Uno(s) propuesto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerme parte, podrán presentar un escrito con las observaciones u objeciones, acreditando la condición de tener individual y directamente interesado y acreditar los pruebas que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad contractual en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones u objeciones y sus anexos, a solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadora-marval.com o por empresa de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pasa a la cita virtual, deberá consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de notificación de desplazamientos adoptados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles delitos que se ocasionen con la obra.

Atentamente,
Jorge Julian Montoya Gaitano
Cursador urbano No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cursadora Urbana 1

C1
#03205

Registó D.C., Viernes, 24 de Mayo 2024

Señor (es)
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 19
Ciudad

Ref. Atencas comunicación a vecinos y terceros interesados.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo a la comunicación inicialmente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:50:39
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Actividad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Uno(s) propuesto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerme parte, podrán presentar un escrito con las observaciones u objeciones, acreditando la condición de tener individual y directamente interesado y acreditar los pruebas que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad contractual en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones u objeciones y sus anexos, a solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadora-marval.com o por empresa de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pasa a la cita virtual, deberá consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de notificación de desplazamientos adoptados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles delitos que se ocasionen con la obra.

Atentamente,
Jorge Julian Montoya Gaitano
Cursador urbano No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cursadora Urbana 1

C1
#03206

Registó D.C., Viernes, 24 de Mayo 2024

Señor (es)
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 45 209 50 INT 17
Ciudad

Ref. Atencas comunicación a vecinos y terceros interesados.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo a la comunicación inicialmente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Actividad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Uno(s) propuesto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerme parte, podrán presentar un escrito con las observaciones u objeciones, acreditando la condición de tener individual y directamente interesado y acreditar los pruebas que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad contractual en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones u objeciones y sus anexos, a solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadora-marval.com o por empresa de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pasa a la cita virtual, deberá consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de notificación de desplazamientos adoptados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles delitos que se ocasionen con la obra.

Atentamente,
Jorge Julian Montoya Gaitano
Cursador urbano No. 1

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Cursadora Urbana 1

C1
#03207

Registó D.C., Viernes, 24 de Mayo 2024

Señor (es)
PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O TENEDOR
AK 9 287 03 INT 4
Ciudad

Ref. Atencas comunicación a vecinos y terceros interesados.

Respetado(s) Señor(es)

De acuerdo a la comunicación inicialmente enviada a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015.

No. de radicación: 11001-1-23-1296
Fecha radicación: 2023-11-28 09:55:39
Solicitantes: En calidad de: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
Dirección inmueble(s) objeto de solicitud: AK 45 209 50 (ACTUAL)
Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Actividad(es): OBRA NUEVA, CERRAMIENTO
Uno(s) propuesto(s): VIVIENDA MULTIFAMILIAR / COMERCIO Y SERVICIOS
Escala:

Se realiza la presente comunicación a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud de la referencia, en cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 de decreto 1077 de 2015. Se informa que los datos de la presente comunicación, son los registrados en el formulario único de solicitud de licencia presentado al momento de la radicación del proyecto y podrán tener algunas modificaciones durante el respectivo trámite.

Si desean hacerme parte, podrán presentar un escrito con las observaciones u objeciones, acreditando la condición de tener individual y directamente interesado y acreditar los pruebas que pretenda hacer valer, con fundamento únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad contractual en la que podrá incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta (Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015).

El escrito con las observaciones u objeciones y sus anexos, a solicitud de copia, debe enviarse al correo electrónico info@urbanizadora-marval.com o por empresa de mensajería y en ningún caso requiere indicar los datos de contacto telefónico y correo electrónico, medio por el cual recibirá respuestas a sus peticiones con el fin de evitar desplazamientos y visita presencial. En caso de requerir información detallada sobre el expediente, puede solicitar por el mismo medio, una cita virtual o telefónica con el profesional de este Despacho encargado del estudio del mismo.

Si pasa a la cita virtual, deberá consultar al expediente debe coordinar una cita, la cual se asignará respetando los medios de notificación de desplazamientos adoptados por la Alcaldía Mayor.

Es importante precisar que la competencia para ejercer el control urbano durante la ejecución de las obras recae en los Alcaldes Locales. Igualmente se aclara que en el trámite de licencias urbanísticas no se debaten los aspectos relacionados con posibles delitos que se ocasionen con la obra.

Atentamente,
Jorge Julian Montoya Gaitano
Cursador urbano No. 1

Folios No 124 al 127 del expediente 11001-1-23-1296

De acuerdo con lo anterior, el solicitante de licencia realizó las citaciones correspondientes con los predios con los cuales se comparte lindero con el inmueble objeto de licenciamiento, en tal sentido el 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé que cuando no se pueda realizar la

citación formal, podrá realizarse mediante este mecanismo, en tal sentido este procedimiento se AJUSTA a la normatividad legal vigente al respecto

3. VALLA AMARILLA

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



Folios No 112 al 113 del expediente 11001-1-23-1296

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

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

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

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

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

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

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

4. ACTA DE OBSERVACIONES.

Inicialmente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-1-23-1296**, en **fecha 19 de enero de 2024**:

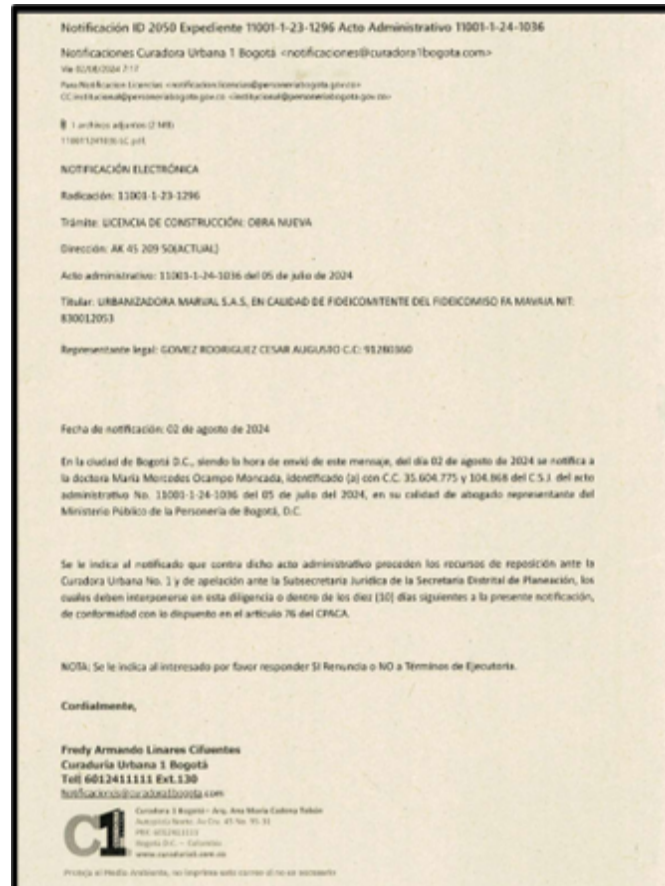
Folios No 97 del expediente 11001-1-23-1296

En el mismo se realizan observaciones arquitectónicas, jurídicas e ingeniería, que debían ajustar los solicitantes de licencia, dentro del término de **treinta (30) días hábiles**, posteriormente, los solicitantes de licencia, realizan solicitud de prórroga, a lo cual la Curaduría Urbana dio respuesta e informó de la aprobación siendo como fecha límite de la prórroga el día **22 de marzo de 2024**, término en el cual se dio respuesta y ajuste por parte de los solicitantes de licencia de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado con el Decreto Nacional 1203 de 2017, es por ello que en este trámite de licencia, se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente.

5. RECURSO DE REPOSICIÓN CON SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA ACTO ADMINISTRATIVO NO. 11001-1-24-1036 DEL 05 DE JULIO DE 2024

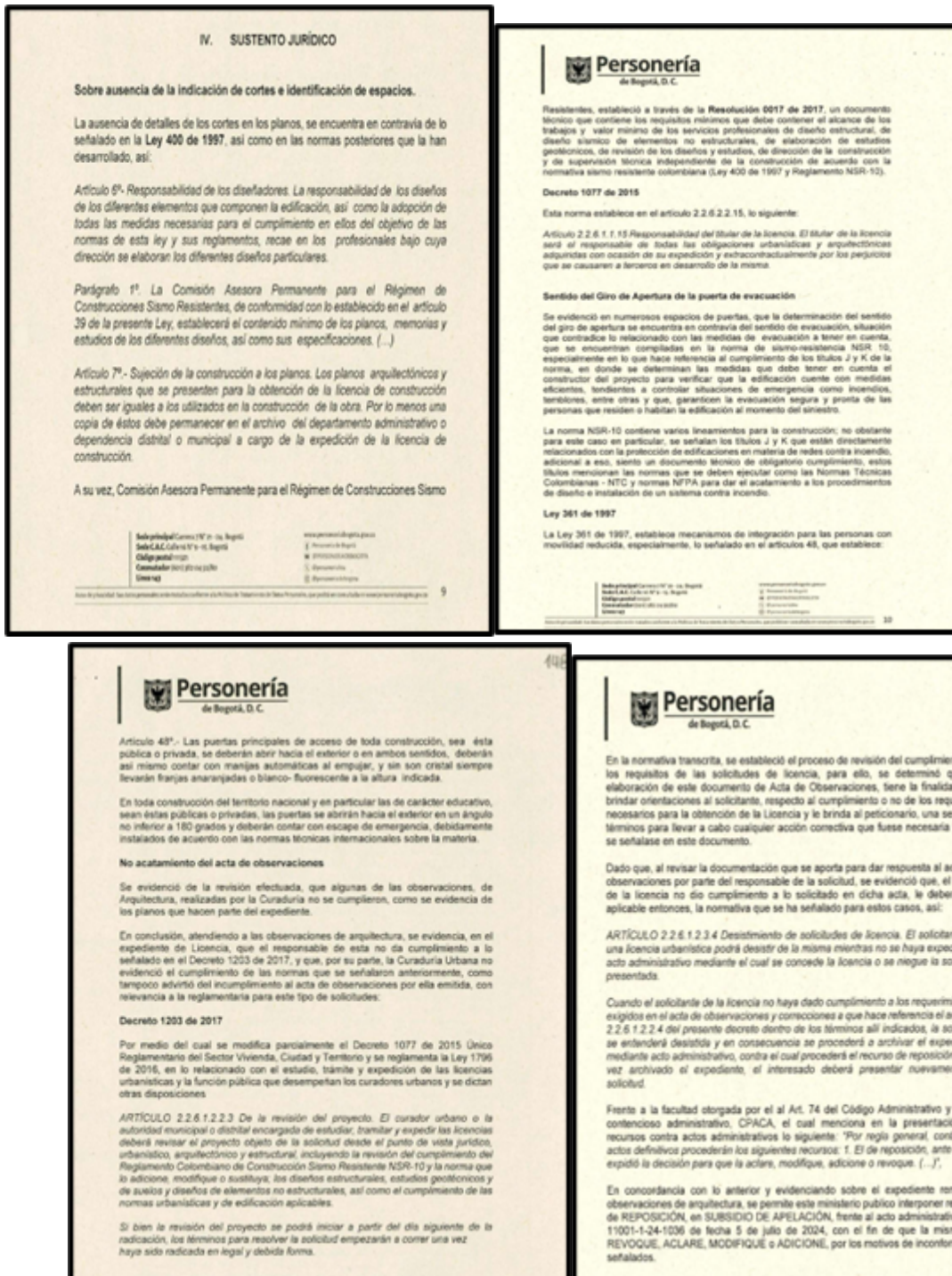
Como se expuso anteriormente en el acápite de HECHOS la Agente del Ministerio Público ante las curadurías urbanas María Mercedes Ocampo Moncada interpuso recurso de Reposición con subsidio de apelación el día 31 de julio de 2024, en contra del Acto Administrativo **1001-1-24-1036** en la que se solicita se revoque la Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva.

En un primer momento es pertinente expresar que la señora María Mercedes Ocampo Moncada en calidad de representante de la Personería de Bogotá fue debidamente notificada personalmente del Acto Administrativo Licencia de Construcción **1001-1-24-1036** el día 02 de agosto de 2024 por parte de la Curaduría Urbana No. 1 y/o Arq. Ana María Cadena Tobón.



Folios No 97 del expediente 11001-1-23-1296

La señora María Mercedes Ocampo Moncada presenta recurso de reposición con subsidio de apelación contra dicho Acto administrativo el día 21 de agosto de 2024, en donde solicita que se revoque dicho acto aduciendo que este transgrede las normas urbanísticas.



Folios No 147 y 148 del expediente 11001-1-23-1296

Mediante Resolución No. 11001-1-24-1423 del 17 de Septiembre de 2024 la Curadora No. 1 Urbano de Bogotá y/o Arq Ana María Cadena Tobón resuelve el Recurso de Reposición presentado por la Personería de Bogotá en contra de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva **1001-1-24-1036** del día 05 de julio de 2024 en la que se decide:

“**RESUELVE**

ARTICULO PRIMERO. ACCEDER a las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por la abogada María Mercedes Ocampo Moncada, en su calidad de agente de la Personería de Bogotá, mediante la radicación por correspondencia ri.° 11593 del 21 de agosto de 2024, de conformidad con lo expuesto en esta Resolución, en el sentido de aclarar el acto administrativo n.° 11001-1-23-1296 del 5 de julio de 2024.

ARTICULO SEGUNDO. SUSTITUIR los planos U01, U02, U03, U04, U05, A03, A03A, A04, A04A, A05, A05A, AOB, A09 y AIO que reemplazan los inicialmente aprobados.

ARTÍCULO TERCERO. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción n.° 11001-1-24-1036 del 5 de julio de 2024 se conFirman y no se modifican.

ARTÍCULO CUARTO. OMITIR la remisión del expediente n.° 11001-1-23-1296 a la Secretaría Distrital de Planeación para el estudio del recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, en consideración a la decisión adoptada para acceder a las pretensiones del recurso.

ARTICULO QUINTO. NOTIFICAR esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA. “

En consecuencia, la información dispuesta en la misma concuerda con lo solicitado en el trámite licenciatario por lo cual el procedimiento con respecto a los requisitos exigidos para la presentación del Recurso de Reposición en subsidio del recurso de Apelación se encuentra **AJUSTADOS**, de acuerdo con el requisito dispuesto en el parágrafo del artículo 76 de la Ley 1447 de 2011.

7. CONCLUSIONES

Del análisis realizado se concluye que el predio objeto de estudio contaba inicialmente con la dirección registrada como Avenida KR 45 No. 209–50, Manzana 2, antes de la aprobación y ejecución del plan parcial. No obstante, con el inicio de la ejecución de dicho plan, le fue asignada una nueva dirección correspondiente a la KR 14 No. 214-21. En consecuencia, la Curaduría Urbana No. 1 deberá expedir un acto administrativo aclaratorio mediante el cual se corrija tanto la dirección como el número de CHIP del predio al que se le otorgó la licencia de construcción No. 11001-1-24-1036 del 5 de julio de 2024.

Es preciso señalar que, si bien el acto administrativo presenta inconsistencias en la dirección y en el CHIP asignado al predio, la normativa urbanística aprobada dentro del mismo se ajusta a la regulación que corresponde al inmueble.

En lo que corresponde al trámite licenciatario de los aspectos jurídicos, se llevó a cabo del trámite dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en relación con lo dispuesto en el expediente, los requisitos exigidos para realizarse una solicitud de licencia de construcción, fueron cumplidos y verificados a cabalidad por lo que se concluye se ajusta, a la normatividad legal vigente, sin embargo se evidencio un error formal de nomenclatura y chip en el acto administrativo de licencia, por lo cual en este aspecto **NO SE AJUSTA** y se debe remitir para conocimiento al curador urbano, con el fin de que bajo lo dispuesto en el art 45 del CPACA, realice la corrección de lo evidenciado.

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

8. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Curadora Urbana No 1, Arq. Ana María Cadena Tobón**, con el fin de realizar la corrección de dirección y CHIP de donde se ubica el predio.
3. **Cerrar el caso 2461**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.2.CASO No. 2506

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Angélica Velásquez
RADICADO SDHT.	1-2025-12903 del 21 de marzo de 2025,
CURADOR.	Arq. Natalia Bonilla Corrales Curaduría Urbana (P) No. 1. Arq. Ana María Cadena Tobón Curaduría Urbana No. 1.
TIPO DE TRÁMITE.	Solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Reconocimiento de construcciones, licencia de construcción: ampliación, modificación, demolición parcial y reforzamiento de estructuras.
EXPEDIENTES.	11001-1-24-0709 de fecha 17 de julio de 2024.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	Resolución Administrativa de desistimiento: 11001-1-24-1656 del 28 de octubre de 2024.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Carrera 8Este No 112-16 Sur (Actual).
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 555 del 2021 - POT Bogotá D.C Decreto Distrital 603 de 2022. Anexo 5. Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos. Decreto Distrital 524 del 09 de noviembre de 2023. “ <i>Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL Arborizadora, Lucero, Rafael Uribe, San Cristóbal, Tunjuelito y Usme Entrenubes, que conforman el sector Sur Oriente, y se dictan otras disposiciones</i> ”
UPL.	No 05 Usme - Entrenubes

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

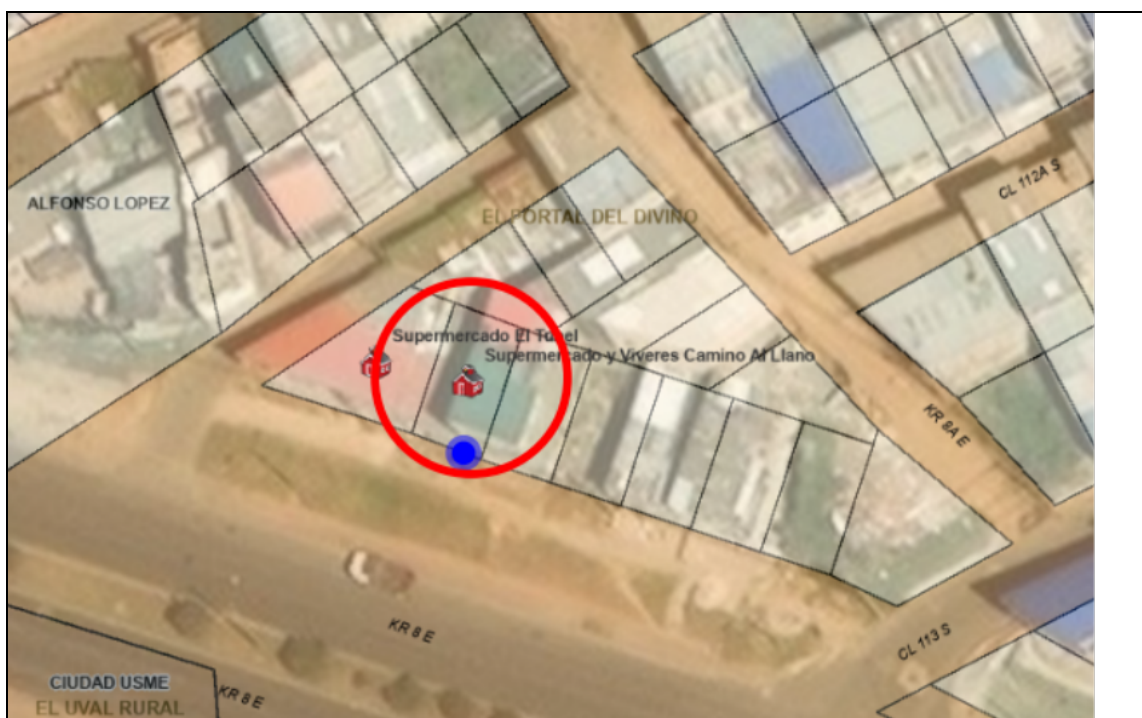
La Secretaría Distrital del Hábitat- SDHT, recibió comunicación mediante radicado No 1-2025-12903 del 21 de marzo de 2025, mediante el cual la señora Angelica Velásquez expone lo siguiente:

(...) Por medio de la presente quiero solicitar ayuda con el expediente 11001-1-24-0709 ya que ha sido desistido por la curaduría urbana de manera injusta, y, a pesar de haber optado por el recurso de reposición, la respuesta de ellos consiste en que la radicación de documentos no es suficiente para revocar la resolución de desistimiento No 11001-1-24-1686, pero en ningún momento he dicho o afirmado eso (...)

El Equipo Técnico de la Comisión Técnica dispuso la apertura del **CASO 2506**, con el fin de verificar que lo aprobado en la solicitud de Reconocimiento de construcciones, licencia de construcción, ampliación, modificación, demolición parcial, reforzamiento de estructuras solicitado mediante el radicado 11001-1-24-0709 del 17 de julio de 2024. Y así mismo realizar el estudio técnico y jurídico del caso para conceptuar si el trámite adelantado por la Curaduría Urbana se encuentra ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACION.



Fuente. SINUPOT : Carrera 8 E No 112- 16 SUR (ACTUAL)

5. DESISTIMIENTO DEL TRÁMITE DE LICENCIA.

De conformidad con la petición se informa sobre el procedimiento de licencia contenido en el expediente No 11001-1-24-0709 de fecha 17 de julio de 2024, radicado ante la Curaduría Urbana No 1 y/o Arq Ana María Cadena Tobón, sin embargo durante la gestión del proceso de licencia, la Arq. Natalia Bonilla Corrales Curaduría Urbana (P) No. 1 tomó posesión como provisional en el cargo.

En dicho proceso adelantado se evidenció que los interesados presentaron solicitud de **Licencia de Construcción en la modalidad de Reconocimiento de Construcciones, ampliación, Modificación, Demolición Parcial, Reforzamiento de Estructuras**, sin embargo esta culminó con la emisión de la **Resolución Administrativa 11001-1-24-1656 del 28 de octubre de 2024**, Declarando lo siguiente:

“Por medio de la cual se declara desistida una solicitud de licencia urbanística, de conformidad con el artículo 2261234 del Decreto 1077 de 2015, por incumplimiento parcial del acta de observaciones.”

Lo anterior, motivado en que se emitió acta de observaciones correcciones el día 02 de agosto de 2024, la cual fue prorrogada en su término inicial de Treinta (30) días hábiles a quince (15) días hábiles más, sin embargo, llegado el término final para la respuesta del solicitante de licencia, no hubo el cumplimiento total, ni el ajuste a las observaciones y correcciones requeridas por la Curaduría Urbana No 1.

En consecuencia, la **Resolución Administrativa No 11001-1-24-1656** del 28 de octubre de 2024, determinó el correspondiente desistimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El cual señala:

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

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

De acuerdo con lo anterior, la Curadora Urbana No.1 (P) Arq. Natalia Bonilla Corrales emitió **Resolución Administrativa de Desistimiento No 11001-1-24-1656** del 28 de octubre de 2024, mediante el cual es declarado el desistimiento, en este sentido se encuentra **AJUSTADAS** a la normatividad legal aplicables al momento de la solicitud.

Debido a lo anterior, el solicitante de licencia interpuso el recurso de reposición de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual indica:

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

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

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

PARÁGRAFO 2. En el trámite de los recursos, los conceptos técnicos que expidan las autoridades o entidades encargadas de resolver los mismos, a través de sus dependencias internas, no darán lugar a la suspensión o prórroga de los términos para decidir.

En todo caso, presentados los recursos se dará traslado de los mismos al titular por el término de cinco (5) días calendario para que se pronuncien sobre ellos. El acto que ordene el traslado no admite recurso y sólo será comunicado.

PARÁGRAFO 3. Los recursos de reposición, apelación y facultativamente el de queja que proceden contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias, podrán presentarse de manera presencial o electrónica, de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamentan los procedimientos por medios electrónicos.

PARÁGRAFO 4. Contra el acto administrativo que declare el desistimiento de la solicitud de licencia únicamente procederá el recurso de reposición.”

El recurso de reposición el solicitante lo sustento en los siguientes hechos:

“Por medio de la presente, quiero hacer uso del recurso de reposición contra el acto administrativo número Resolución n.º 11001-1-24-1656 del 28 de octubre de 2024 de fecha 28 de octubre de 2024, bajo los siguientes argumentos:

- 1. Los usos existentes a reconocer están anotados y aclarados en el plano L- 001 radicado 9 de octubre, y especificado así: uno venta de víveres y dos venta de lotería y Chance, concluida su construcción en el año 2002, como reza en la declaración de antigüedad.*
- 2. Se verificó, identificación de áreas así: área de lote 91 m2, área construida por piso 91 m2 y 48,7 m2, área total construida 139,7 m2, área libre 0 m 2, el resto de área no al lugar, debido a que no se presentó proyecto arquitectónico ni modificaciones*
- 3. Se presentó la autodeclaración ambiental por los usos de comercio y servicios.*
- 4. Se presentó registro fotográfico del estado actual de la edificación en el peritaje estructural, se anexó esquemas de la estructura portante actual y se realizó investigación sobre la construcción existente, todo presentado en el peritaje estructural, radicado el 9 de octubre de 2024.*
- 5. Se detalló el proceso constructivo en el peritaje estructural, radicado en nueve octubre 2024.*
- 6. Se realizó concordancia con el proyecto arquitectónico y estructural radicado el 9 de octubre de 2024.*
- 7. Se achuró los muros estructurales en plano DT-001, que hacen parte del sistema sismo resistente, radicado el 9 de octubre de 2024.*

Lo anteriormente dicho, se corrigió y se presentó mediante contestación de acta de observación para el área de arquitectura y el área de ingeniería, radicado el 9 de octubre de 2024.

Lo anterior, con el objetivo de ser nuevamente revisado y obtener acto administrativo y resolución de aprobación del reconocimiento de la edificación ya que se está cumpliendo con las observaciones mencionadas,- de lo contrario, uso del recurso de queja ante la superintendencia de notariado y registro resuelto este recurso”

En este sentido al hacer la verificación la Curaduría Urbana No 01 mediante el acto administrativo Resolución No 11001-1-25-0013 del 7 de enero de 2025 “Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución n.º 11001- 1-24-1656 del 28 de octubre de 2024, expedida por este Despacho para el inmueble de la KR 8 ESTE 112 16 SUR de la localidad de Usme.” Encontro que

efectivamente se incumplió el plazo establecido para subsanar lo dispuesto en el acta de observaciones, en este sentido no encuentro razón para acceder al recurso interpuesto.

Al realizar la verificación por parte de la Secretaría Técnica de la comisión la motivación de la Resolución No 11001-1-25-0013 del 7 de enero de 2025 que resuelve el recurso de reposición interpuesto se constató la falta de subsanación integral de las observaciones técnicas, jurídicas y ambientales formuladas en el acta correspondiente.

Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 establece que, si el solicitante no atiende de manera completa los requerimientos efectuados dentro del trámite de la licencia urbanística, el curador urbano podrá declarar el desistimiento tácito de la solicitud, lo cual para el presente caso, pese a la radicación de documentos por parte de la recurrente, persistieron omisiones relevantes tales como la falta de discriminación de los usos en el cuadro de áreas, la ausencia del concepto de viabilidad ambiental exigido por el Decreto Distrital 555 de 2021 frente a proyectos de alto impacto, así como inconsistencias estructurales no aclaradas entre los planos arquitectónicos y estructurales, lo que impidió la viabilidad técnica y legal del proyecto.

De acuerdo con anterior, el acto administrativo Resolución No. 11001-1-24-1656 del 28 de octubre de 2024 mediante el cual se declara el desistimiento del proceso de licencia solicitado se encuentra **AJUSTADO**, así como el acto administrativo Resolución No 11001-1-25-0013 del 7 de enero de 2025 que resuelve el recurso de reposición se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente.

6. CONTROL URBANO.

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

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

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

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

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

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

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

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

C) Usar o destinar un inmueble a:

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

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

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

7. CONCLUSIONES.

Las actuaciones de la Curadora Urbana No 1. (P) Arq. Natalia Bonilla Corrales, relacionadas con la expedición de la Resolución **Administrativo de Desistimiento No. 11001-1-24-1656 del 28 de octubre de 2024**, para el predio de la Carrera 8 E No 112- 16 SUR (ACTUAL), se encontraron **AJUSTADAS** a las normas aplicables al momento de solicitud.

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

8. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la señora **Angelica Velásquez** informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia a la alcaldía local de Usme para que, dentro de sus competencias de control urbano, realice la verificación del predio objeto del proceso licenciatario desistido.
3. **Cerrar el caso 2506.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.3.CASO No. 2507

1. DATOS GENERALES

PETICIONARIOS:	Víctor Manuel Prieto Buitrago Y María Hilda Merchán
RADICADO SDHT:	1-2025-20616 SDH
CURADOR:	Arq. Juana Sanz Montaña - Curador Urbano No. 3
TIPO DE TRÁMITE:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL
No EXPEDIENTE:	11001-3-24-2186
UBICACIÓN DEL PREDIO:	KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) KR 65 164 B 02 (ACTUAL)
ACTO ADMIN:	Acto Administrativo Desistimiento - 11001-3-25-1236 de 23 de mayo de 2025
NORMA APLICADA:	Decreto Distrital 555 del 2021- POT, Decreto Nacional 1077 de 2015
UPL:	08 BRITALIA - Decreto 557 de 2023

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Los señores Víctor Manuel Prieto Buitrago Y María Hilda Merchán, mediante derecho de petición con el cual solicitan:

“(…) informarme si la sociedad constructora que actualmente hace intervención en la KRA 65 No 165-30 INT 2 (ACTUAL), KR 65 No 164B-30 INT 3(ACTUAL) y KR 65 No 164B - 02 (ACTUAL), ya puede ejecutar obras de demolición y construcción sin tener aprobada la respectiva licencia de construcción, fundamente su respuesta (...)”.

PETICIONES

Principales

1- Dentro del derecho que me otorga la Ley solicito ser reconocido/a como interviniente dentro del proceso de expedición de la licencia de construcción radicada 11001-3-24-2186 del 13 de diciembre de 2024 por la sociedad GRUPO QBK S.A.S. con NIT 900.214.345-1, teniendo en cuenta

que estoy en término y cumplo con los presupuestos establecidos en el artículo 38 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.3

2- Me notifique todas y cada una de las decisiones administrativas expedidas en virtud del trámite de licencia de construcción modalidad obra nueva, con el fin de ser enterado/a y poder aportar elementos probatorios y demás. Ya que no se ha dado cumplimiento al presupuesto señalado en la parte inicial del artículo 2,2.6,1.2,2.1.

3- informarme si la sociedad constructora que actualmente hace intervención en la KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL), KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL), KR 65 164 B 02 (ACTUAL) ya puede ejecutar obras de demolición y construcción sin tener aprobada La respectiva licencia de construcción, fundamente su respuesta. (Adjunto fotografía a demolición efectuada en la parte frontal de la KR 65)

Accesorias

1- Hacer llegar vía electrónica a mi correo de notificación, los documentos de radicación de la solicitud de licencia incluidos anexos presentados por el interesado para efectos de conocer la connotación de la solicitud.

- a. En caso de no aceptar la intervención solicitada por expiración del plazo señalado en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 ibidem por favor allegar las pruebas de publicidad de la solicitud, en igual sentido explicar si se cumplió con la citación a vecinos colindantes y demás terceros en virtud del parágrafo segundo del mismo artículo.*
- b. informar si la solicitud radicada 11001-3-24-2186 del 13 de diciembre de 2024, cumple con los usos del suelo de la UPL Britalia contenida en el POT distrital Decreto 555 de 2021y sus reglamentos, o su uso es incompatible.*
- c. Las peticiones que no sean de su resorte por favor remitirlas para que sean resueltas por la autoridad competente en virtud del artículo 21 de la Ley 1755 de 2015. (...)*

De acuerdo con lo anterior, la secretaria técnica de la Comisión de veeduría de las Curadurías Urbanas vio la necesidad de apertura el **Caso 2507**, en este sentido se procede a realizar el análisis del caso.

4. CONSIDERACIONES

1. LOCALIZACION



KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL), KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) y KR 65 164 B 02 (ACTUAL)
Localización SINUPOT

2. MARCO NORMATIVO

Para la fecha de radicación de la solicitud de Licencia de Construcción, se encontraba en vigencia las normas contenidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 (POT), UPL 08 BRITALIA - Decreto 557 de 2023 y Decreto Nacional 1077 de 2015

5. ASPECTOS DE LA QUEJA

5.1. EN CUANTO AL DESISTIMIENTO DEL TRÁMITE:

Una vez, verificado el expediente 11001-3-24-2186, la Curaduría Urbana No. 03 la solicitud de solicitud de licencia de Construcción, culminó con la emisión del Acto Administrativo Desistimiento - 11001-3-25-1236 de 23 de mayo de 2025 por DESISTIMIENTO VOLUNTARIO de la solicitante de licencia, lo anterior sustentado en lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.4 las normas del Decreto 1077 de 2015 el cual señala:

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

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

De acuerdo con lo anterior la Curadora Urbana No. 03 Arq. Juana Sanz Montaña, mediante la Acto Administrativo Desistimiento - 11001-3-25-1236 de 23 de mayo de 2025, acepto el desistimiento voluntario, se encuentra **AJUSTADAS** a la normatividad legal aplicables al momento de solicitud.

6. CONTROL URBANO.

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

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

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

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

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

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

5. Demoler sin previa autorización o licencia.

6. Intervenir o modificar sin la licencia.

7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

C) Usar o destinar un inmueble a:

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

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

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

7. CONCLUSIONES:

Las actuaciones de la Curadora Urbana No. 03 Arq. Juana Sanz Montaña, mediante la Acto Administrativo Desistimiento - 11001-3-25-1236 de 23 de mayo de 2025, para los predios de la **KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL)**, **KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL)** y **KR 65 164 B 02 (ACTUAL)** se encontraron **AJUSTADAS** a las normas aplicables al momento de solicitud.

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

8. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico a los peticionarios Víctor Manuel Prieto Buitrago Y María Hilda Merchán
2. Enviar copia a la alcaldía local de Suba para que, dentro de sus competencias de control urbano, realice la verificación del predio objeto del proceso licenciatario desistido.
3. Cerrar el caso 2507.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.4.CASO No. 2513

1. DATOS GENERALES

INTERESADA:	Diana Catalina Abisambra Gonzáles
RADICADO INTERNO.	1-2025-30105 del 29 de mayo de 2025
CURADOR.	Ing. Mariano Pinilla Poveda – Ex Curador Urbano No. 5
TIPO DE TRAMTE.	Reconocimiento de Construcciones y Licencia de Construcción en modalidad de Ampliación, Demolición Parcial, Aprobación Plano Alindramiento y Cuadro de Áreas, Modificación y Reforzamiento Estructural.
EXPEDIENTES.	11001-5-19-0906 del 08 de agosto de 2019.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-5-19-1497 del 24 de diciembre de 2019, ejecutoria del 30 de diciembre de 2019.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Carrera 90 No 76 A - 59
CHIP	
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 070 de 2002, Decreto Distrital 1108 de 2000, Decreto Distrital 080 de 2016.
UPZ.	No.30 Boyacá Real – Decreto Distrital 070 de 2002.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió solicitud mediante radicado No. 1-2025-30105, solicitando la verificación del acto administrativo que fue otorgado de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud, para el predio ubicado en la Carrera 90 No. 76 A – 59, en los siguientes términos:

“(…) Verificar el cumplimiento de la licencia urbanística No. 11001-5- 19-1497 del 24 de diciembre de 2019, expedida por la Curaduría Urbana No. 5, con respecto a las zonas comunes y parqueaderos del Edificio Jacaranda, ubicado en la Carrera 90 No. 76A-59, localidad de Engativá. (...)”

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura del **CASO 2513**, con el fin de verificar que el acto administrativo No. 11001-5-19-1497 del 24 de diciembre 2019, se encuentra o no ajustado a las normas urbanísticas aplicables al momento de su solicitud.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Carrera 90 No 76 A – 59
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud del Reconocimiento de Construcciones y Licencia de Construcción 11001-5-19-1497 del 24 de diciembre de 2019 para la Edificación Multifamiliar Jacaranda, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), Decreto Distrital 070 de 2002 *“Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 30, BOYACÁ REAL, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente Decreto”*, Decreto Distrital 1108 de 2000 *“Por el cual se reglamenta el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000”* y el Decreto Distrital 080 de 2016 *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*

5. ANÁLISIS

Así las cosas, los predios se encuentran ubicados en:

- UPZ: 30, Boyacá Real.
- Sector Normativo: 1.
- Tratamiento: Consolidación con Densificación Moderada.
- Área de actividad: Residencial.
- Zona: Residencial con Comercio y Servicios en la Vivienda.
- Usos:
 - Uso principal: Residencial.
 - Uso complementario: Dotacional.
 - Uso complementario: Comercio.
 - Uso complementario: Servicios personales.

-Uso complementario: Servicios empresariales.

5.1 ANALISIS DE LA QUEJA

1. Reconocimiento de Construcciones.

El Decreto Distrital 080 de 2016, en su artículo 33 define lo siguiente:

“Artículo 33. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital, ubicadas en suelo urbano o rural objeto de la presente reglamentación, deberá cumplir con las normas de volumetría, edificabilidad y usos establecidas en las unidades de planeamiento zonal, la Resolución 205 del 14 de Marzo de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación o las que lo modifiquen, adicionen o complementen o los otros instrumentos que las establezcan “

Teniendo en cuenta lo anterior el Acto Administrativo No. 11001-5-19-1497 del 24 de diciembre de 2019, debe cumplir con las normas de volumetría, edificabilidad y usos vigentes al momento de su solicitud.

5.1.2. Reconocimiento de Construcciones y Licencia de Construcción en Modalidad de Ampliación, Demolición parcial, Aprobación Plano Alinderramiento y Cuadro de Áreas, Modificación y Reforzamiento Estructural LC No 11001-5-19-1497 del 04 de diciembre de 2019

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 190 de 2004, 070 de 2002	APROBADO EN LA LC. 11001-5-19-1497	SE AJUSTA
------	--	------------------------------------	-----------

ZONIFICACIÓN

UPZ	30, Boyacá Real, Decreto Distrital 070 de 2002	30, Boyacá Real, Decreto Distrital 070 de 2002	SI
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Zona	Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios	SI
Tratamiento	Consolidación con Densificación Moderada.	Consolidación con Densificación Moderada.	SI
USOS			
Usos	Principal: Residencial	Vivienda Multifamiliar	SI

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	0.75	0.74	SI
Índice de Construcción	3.00	2.84	SI
Altura	4 pisos habitables	4 pisos habitables	SI
Antejardín	No se exige	0 metros por Carrera 90	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Aislamiento	-Aislamiento Posterior: 4.00 m	Aislamiento Posterior:	SI
Sótano	Se permiten	No plantea	SI
Semisótano		No plantea	SI
Voladizo	-Vías mayores a 10 metros: 0.60 m	0.60 m por Carrera 90	SI
Cerramiento	Se permiten	N/A	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (B)	Privados	Vivienda Multifamiliar 1 cupo de estacionamiento por cada 2 viviendas = 8 cupos	16 cupos	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar 1 cupo de estacionamiento por cada 10 viviendas = 1 cupo	3 cupos	SI
	Movilidad Reducida	1 por cada 30 estacionamientos exigidos = 1 cupos	1 cupos	SI
Bicicleteros		1 por cada dos estacionamientos exigidos = 5 cupos	2 cupos	NO
Motos		No Exige	No plantea	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Equipamiento Comunal Privado	Exigencia Vivienda VIS	10 mt ² por cada 80 mt ² de construcción $1.666,78 / 80 = 20,83 * 10 = 208,3$	150,01 mts	NO
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 83,32 m ²	54,72 m ² = 40,12%	NO

		Servicios Comunales 15% = 73,29 m ² = 53,75% 31,24 m ²		
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto		SI

Del estudio anterior se evidencia que el Reconocimiento de Construcciones y Licencia de Construcción en Modalidad de Ampliación, Demolición Parcial, Aprobación Plano Alinderamiento y Cuadro de Áreas, Modificación y Reforzamiento Estructural LC No 11001-5-19-1497 del 24 de diciembre de 2019, en los aspectos urbanísticos **NO SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente al momento de su expedición, en lo que respecta a la cantidad de ciclistas y los metros cuadrados destinados para el equipamiento comunal privado.

PLANOS Y EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICOS APROBADOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-19-1497 DEL 24 DE DICIEMBRE 2019.

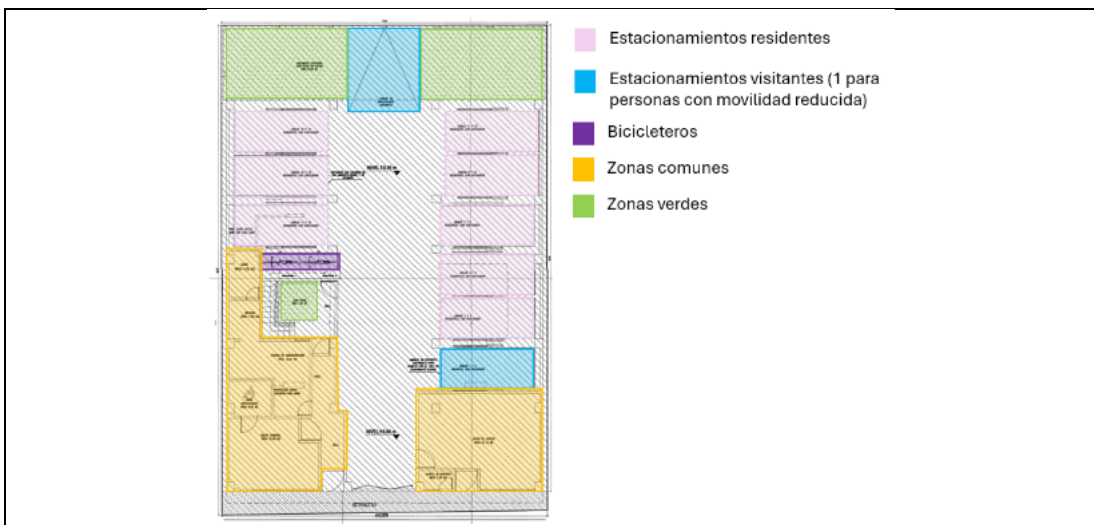
Descripción del proyecto arquitectónico:

El proyecto arquitectónico aprobado en la LC 11001-5-19-1497 con fecha de expedición del 24 de diciembre de 2019 y fecha ejecutoria del 30 de diciembre de 2019 expedida por el Ex Curador Urbano No. 5 el Ing. Mariano Pinilla Poveda, corresponde a:

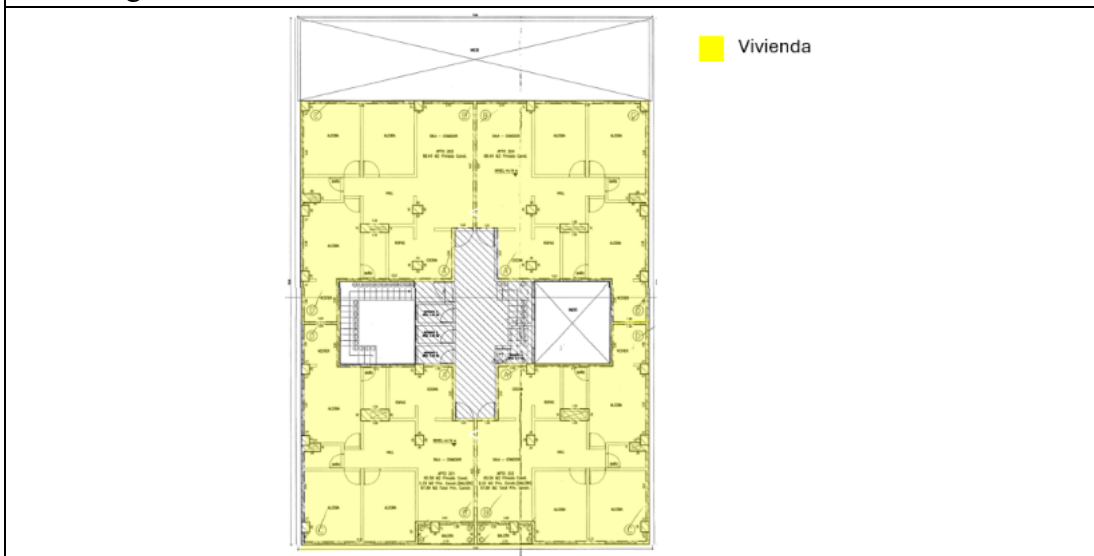
Una edificación de 5 pisos, de los cuales el primer piso se destina a parqueaderos y equipamiento comunal, con 16 unidades de vivienda (NO VIS), con 16 estacionamientos para residentes, 3 estacionamientos para visitantes y 2 cupos de ciclistas.

A continuación, hacemos un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados en la licencia 11001-5-19-1497 del 24 de diciembre 2019.

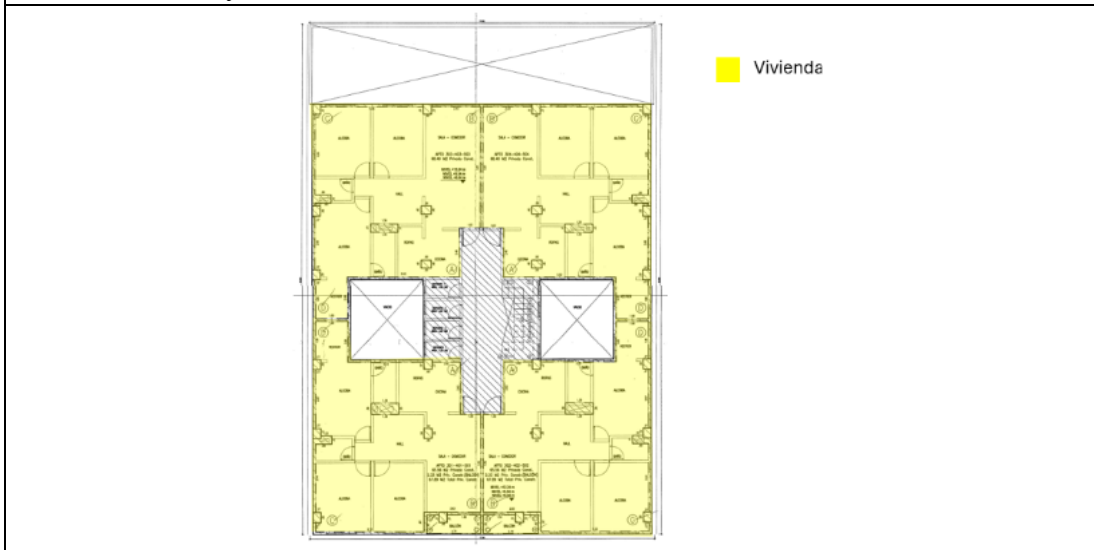
Planta Primer Piso



Planta Segundo Piso



Planta Pisos 3, 4 y 5



Programa Arquitectónico aprobado en LC 11001-5-19-1497 del 24 de diciembre de 2019

6. HALLAZGOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-19-1497 DEL 24 DE FEBRERO DE 2019

1. Bicicleteros

En la LC 11001-5-19-1497 se establece el siguiente cuadro de estacionamientos y número de unidades para el uso aprobado:

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.2 ESTACION.			2.3 SECTOR DEMANDA
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA/TIPO	UN	P.Res	V-Pub	Bic.	C
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO APLICA	16	16	3	2	N/A-VIS NO APLICA

El cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, respecto a la cantidad de bicicleteros dispone:

“(...) 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 (...)”

De acuerdo con lo anterior se realiza el cuadro resumen de Exigencia de Estacionamientos para el uso de Vivienda

		Exigidos por la norma	Aprobados en la Licencia	CUMPLE
Estacionamientos Privados	Vivienda	8	16	SI
Estacionamientos de Visitantes	Vivienda	1	3	SI
Estacionamientos para personas con movilidad reducida	Vivienda	1	1	SI
Estacionamientos para bicicletas	Vivienda	5	2	NO

Así las cosas, se concluye que las actuaciones del Ex Curador Urbano No. 5 el Ing. Mariano Pinilla Poveda **NO SE AJUSTA** en cuanto a lo exigido por la norma en cuanto al número de estacionamientos de bicicletas para el uso de vivienda.

2. Equipamiento Comunal Privado

Desde el Equipo Técnico de la Comisión, consideramos oportuno aclarar la definición establecida en el Artículo 4 del 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”* respecto al Equipamiento Comunal Privado.

“(…) El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. (…)”

Adicional a esto el Decreto Distrital 070 de 2002 en su artículo 4 numeral 4 dispone:

“Exigencia. *Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, o comercial, industrial o rotacional con más de 800 m², que compartan áreas comunes, salvo los proyectos con uso rotacional educativo deberán prever, con destino a equipamiento comunal privado, las proporciones y destinación que se señalan a continuación:*

TIPO DE PROYECTOS	APLICACIÓN	PROPORCIÓN
1) Vivienda de Interés Social V.I.S.	Todos los sectores	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m ² por cada unidad vivienda.
		Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,5 m ² por cada unidad de vivienda.
2) Vivienda diferente de V.I.S.	Tratamiento de Desarrollo	15 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.
	Tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, modalidad de Reactivación	10 m ² por cada 80 m ² de construcción neta en vivienda.
3) Usos diferentes de vivienda	Todos los sectores	10 m ² por cada 120 m ² de construcción neta.

Teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio va a desarrollar vivienda NO VIS y se encuentra ubicado en Tratamiento de Consolidación, le aplicaría *“10 m² por cada 80 m² de construcción neta en vivienda”*.

De acuerdo con lo anterior se realiza la aplicación de la proporción en el proyecto:

1.664,76	/	80	X	10	=	208 m ²
M2 netos en vivienda						Exigencia de Equipamiento Comunal Privado

En este sentido, la exigencia de equipamiento comunal privado del proyecto corresponde a **208 m²**, lo cual no concuerda con lo establecido en el Acto Administrativo No. 11001-5-19-1497, en el que se aprobó un área de **150,01 m²** para dicho concepto.

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	40.12	54.72
SERVICIOS COMUNALES	53.75	73.29
ESTACION. ADICIONALE	16.13	22

Equipamiento comunal privado aprobada en el Acto Administrativo 11001-5-19-1497

Por lo tanto, con base en el análisis del acto administrativo, podemos concluir que el Equipamiento Comunal Privado aprobado en el Acto Administrativo objeto de estudio **NO SE AJUSTA** a la normativa aplicable al momento de su expedición.

7. RESPECTO A LA QUEJA

El peticionario en su comunicación manifiesta lo siguiente:

“(...) INVERSIONES MIGUEL ARIZA S.A.S., vendió el duplicador y o elevadores como parqueaderos a las dieciséis (16) unidades de vivienda en este caso, es decir, que la realidad es que existen solamente diez (10) parqueaderos o garajes (piso) y los otros están como elevadores encima de estos para un total de veinte (20). Diez elevadores sobre los parqueaderos que fueron vendidos como parqueros exclusivos. Situación muy diferente a lo que se encuentra en el diseño que tramitó ante la CURADURÍA No. 5 INVERSIONES Y CONSTRUCTORA ARIZA S.A.S. (...)”

A lo cual dentro del Concepto 2202310695 emitido por la Secretaría Distrital de Planeación del 31 de enero de 2023, en el cual realiza el análisis de la vigencia del Decreto Distrital 1108 de 2000, enuncia:

“(...) 1.8.10. Servidumbres de estacionamientos

(...)

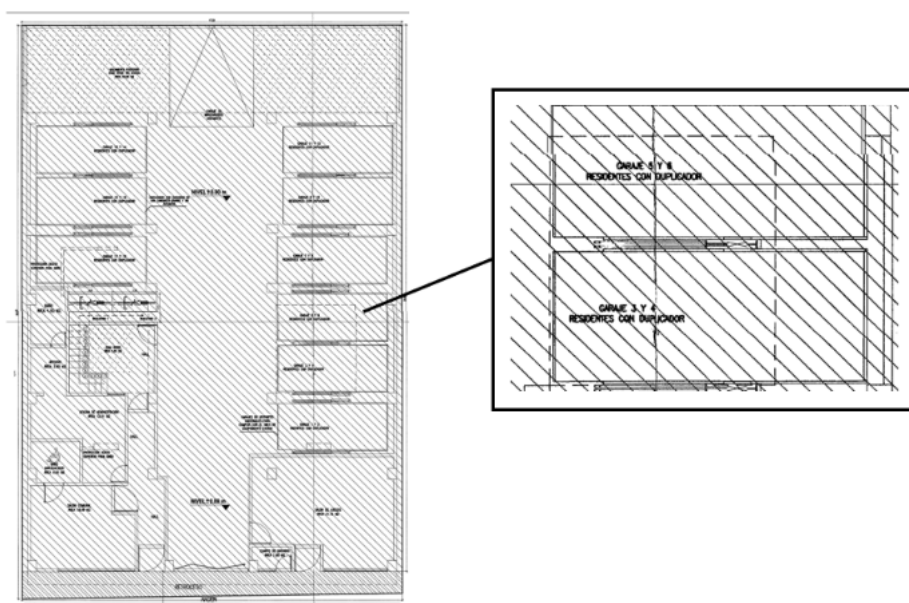
***Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores.** En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento (...).”*

Para el Equipo Técnico de la Comisión es importante aclarar la definición de servidumbre donde de acuerdo al artículo 879 del Código Civil Colombiano:

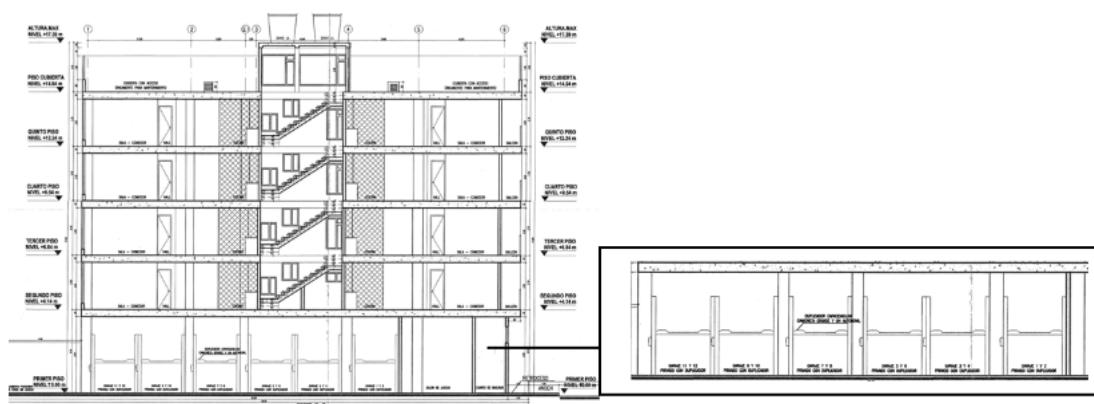
“ARTICULO 879. CONCEPTO DE SERVIDUMBRE. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”.

De acuerdo con lo expuesto, dentro del proyecto objeto de estudio se permite el uso de duplicadores en la servidumbre destinada a parqueaderos.

Asimismo, se realizó la verificación de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana No. 5, constatando que en lo autorizado se contempla expresamente el uso de duplicadores en la zona de parqueaderos, tal como se muestra a continuación:



Planta primer piso aprobada en el Acto Administrativo 11001-5-19-1497



Corte B-B aprobado en el Acto Administrativo 11001-5-19-1497

Por lo tanto, podemos concluir que el Acto Administrativo No 11001-5-19-1497 en lo que respecta a la aprobación de duplicadores en la zona de parqueaderos, **SE AJUSTA** a la normativa vigente al momento de su expedición.

Adicionalmente dentro de la petición se solicita:

“(…) A la fecha el Edificio Jacaranda está provisto de cuatro (4) locales comerciales, y analizado el trámite de licencia y los planos estos no aparecen en el diseño aprobado por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá; aparecen la información de unos garajes como se puede evidenciar en la fachada o frente de las fotos sobre la Carrera 90 (…).”

Por tal razón, se efectuó la revisión del expediente correspondiente al Acto Administrativo No. 11001-5-19-1497, con el fin de verificar si en el apartado resolutivo de la licencia y en los planos aprobados se encuentran incluidos los cuatro locales comerciales mencionados en la petición.

Resuelve aprobado en el Acto Administrativo 11001-5-19-1497

Como se observa en la imagen anterior, en el apartado resolutivo del acto administrativo no se aprueba ningún uso distinto al de vivienda.

Planta primer piso aprobada en el Acto Administrativo 11001-5-19-1497

De igual forma dentro de la planta de primer piso se puede evidenciar que no fueron aprobados locales comerciales.

No obstante, se evidencia en las imágenes consultadas a través de la plataforma Google maps, para el predio ubicado en la dirección Carrera 90 No 76 A - 59, presuntamente se encuentran habilitados 4 locales comerciales en el primer piso lo cual **NO FUE APROBADO EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 1001-5-19-1497**, con fecha 24 de diciembre de 201, otorgada por el ex Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda.

Imágenes obtenidas de Google Maps para la dirección Carrera 90 No 76 A – 59

8. 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 11001-5-19-1497.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 11001-5-19-1497, se encuentra un Estudio de suelos, sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio.

Estudio de suelos memorial de responsabilidad del acto administrativo 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

PROYECTO:

El proyecto geotécnico incorpora los estudios realizados para una edificación de 2 pisos con proyección de ampliar a 5 niveles para un predio ubicado en la carrera 90 No 76^a -59.

RECONOCIMIENTO DEL SUBSUELO:

La clasificación del proyecto según lo dispuesto en el “*Título 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:

NSR 10 TITULO H (Determinación de unidades. El proyecto se ubica en categoría MEDIA)

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

NSR 10 TITULO H (Determinación de Numero de Sondeos n categorías Alta)

El Estudio de Suelos informa la ejecución de veintidós (4) perforaciones a una profundidad de hasta 20 metros ($Z = -20$ m), con equipo de perforación y tubo Shelby de pared delgada, apropiado para obtener muestras inalteradas para ensayos de laboratorio. **Lo anterior da cumplimiento a lo establecido en el Capítulo 3 del Título H de la NSR-10.**

Los ensayos se realizaron conforme a la **NSR-10** y la **Microzonificación sísmica de Bogotá** (Decreto 523/2010). El proceso descrito es correcto:

- Identificación visual y clasificación preliminar de muestras.
- Ensayos de laboratorio sobre un número representativo de muestras para:
Clasificar el suelo (sistema unificado o AASHTO).
Determinar propiedades mecánicas (resistencia al corte, compresibilidad, etc.).
Caracterizar el comportamiento in situ.

Cuadro resumen del Estudio de Suelos LC 11001-5-19-1497

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** La cimentación contemplada dentro del proceso de ampliación comprende zapatas aisladas y combinadas, unidas mediante vigas de amarre a una profundidad de 1,20 m. La transmisión de cargas hacia el terreno se realizará siguiendo el siguiente orden estructural: Viguetas → Vigas → Columnas → Zapatas.
- **Análisis de las Deformaciones:** Respecto a las condiciones geotécnicas el profesional geotecnista responsable del estudio concluye:

“(…)

Para cumplir con lo establecido en el numeral H.1.1.2.2 y H.2.2.2 de la NSR – 10 se aclara que dentro de los análisis a las edificaciones vecinas no se detectaron deformaciones laterales ni asentamientos, además se llegó a la conclusión que las edificaciones vecinas llevan más de

10 años de construidas motivo por el cual se certifica que no se presentarán más asentamientos ni deformaciones.

En relación a las vías aledañas se pudo constatar que no existe ninguna amenaza geotécnica en relación a la construcción nueva, adicionalmente las redes de servicios públicos se encuentran en buen estado y retiradas 6 metros del paramento del lote.

(...)”

- **Recomendaciones para la protección de las edificaciones vecinas:** Dentro del análisis efectuado en el estudio de suelos el Geotecnista menciona:

“(..."

- 1. Durante las excavaciones se debe prever el aislamiento de la obra respecto a los predios vecinos por medio de juntas de dilatación realizadas con icopor.*
- 2. Se recomienda efectuar las obras constructivas en el menor tiempo posible después de realizadas las excavaciones para evitar la socavación del suelo en los predios vecinos.*
- 3. El terreno no presenta fenómenos de desencadenamiento de inestabilidad que llegue afectar el drenaje y el encauzamiento de las aguas lluvias, pero de igual manera se deben tener en cuenta los diseños de estructuras de contención en las zonas que vean comprometida su estabilidad o por procesos erosivos.*
- 4. A la profundidad explorada, no se detectaron aguas libre sub. superficiales en ninguna de las perforaciones ejecutadas, por lo cual el lote no tiene problemas en cuanto a empozamiento de agua.*
- 5. Desde el punto de vista topográfico se encontró que el lote estudiado registra una topografía suavemente ondulada con inclinación al máxima de (1%).*
- 6. No se observa ningún tipo de condición, geológica o geotécnica, adversa que impida la ejecución del proyecto.*

(...)”

- **Respecto al reforzamiento:** El estudio desarrollado incluye un memorial de responsabilidad que realiza las salvedades respecto a las necesidades estructurales:

“(..."

Yo, Eider Galvis Zorro, con matrícula profesional No. 25202-133268 DE CND, en mi calidad de Ingeniero Civil del proyecto ubicado en la CARRERA 90 # 76 A – 53/59, certifico que se implementan las condiciones expuestas en el reglamento de construcción sismo resistente NSR-10, en relación a lo descrito en el numeral A.6.5.2.3 literal (g).

a. *Se realizó una inspección visual de la zona donde está ubicado el proyecto estructural y arquitectónico, verificando así el comportamiento de casas similares en las zonas aledañas y constatando que no se presentan asentamientos diferenciales, agrietamientos, pérdida de verticalidad, etc., o algún otro factor que genere alguna duda sobre la confiabilidad del terreno.*

b. *Además, se aclara y certifica que se estudió el potencial efecto nocivo de la interacción con las edificaciones vecinas colindantes y no es necesario dejar junta sísmica, esto debido a que durante 25 años que están construidas las edificaciones vecinas nunca se han presentado daños ocasionados por la falta de junta sísmica; además, los muros existentes de la edificación nueva son necesarios conservarlos.*

(...)”

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 5 Ing. Mariano pinilla, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS**.

MEMORIAS DE CÁLCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado LC 11001-5-19-197, se evidencia una memoria de cálculo sobre la cual se describe el diagnóstico estructural de la edificación existente y la proyección de diseño estructural para la ampliación de 3 pisos adicionales de una edificación ubicada en la carrera 90 No 76ª -59.

Desde el Equipo Técnico de la Comisión, se considera pertinente mencionar que el diagnóstico y valoración de índices de la estructura existente se deben llevar en línea según las disposiciones del Numeral A.10.1.4 de la NSR 10 el cual menciona:

“(…)”

A.10.1.4 — PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

— En la aplicación del presente Capítulo deben seguirse las siguientes etapas:

INFORMACIÓN PRELIMINAR

Etapas 1 — *Debe verificarse que la intervención esté cubierta por el alcance dado en A.10.1.3.*

Etapas 2 — *Debe recopilarse y estudiarse la información existente acerca del diseño geotécnico y estructural así como del proceso de construcción de la edificación original y sus posteriores modificaciones y deben hacerse exploraciones en la edificación, todo esto de acuerdo con A.10.2.*

Etapla 3 — El estado del sistema estructural debe calificarse con respecto a: **(a)** la calidad del diseño de la estructura original y su sistema de cimentación y de la construcción de la misma y **(b)** el estado de mantenimiento y conservación. Esta calificación debe hacerse de acuerdo con los requisitos de **A.10.2**.

EVALUACIÓN DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE

Etapla 4 — Deben determinarse unas solicitaciones equivalentes de acuerdo con los requisitos de **A.10.4.2**.

Etapla 5 — Debe llevarse a cabo un análisis elástico de la estructura y de su sistema de cimentación para las solicitaciones equivalentes definidas en la Etapa 4.

Etapla 6 — La resistencia existente de la estructura debe determinarse utilizando los requisitos de **A.10.4.3.3**.

Etapla 7 — Se debe obtener una resistencia efectiva de la estructura, a partir de la resistencia existente, afectándola por dos coeficientes de reducción de resistencia obtenidos de los resultados de la calificación llevada a cabo en la Etapa 3.

Etapla 8 — Debe determinarse un índice de sobreesfuerzo como el máximo cociente obtenido para cualquier elemento o sección entre las fuerzas o esfuerzos solicitantes obtenidos del análisis estructural realizado en la Etapa 5 para las solicitaciones equivalentes definidas en la Etapa 4 y la resistencia efectiva obtenida en la Etapa 7.

Etapla 9 — Utilizando los desplazamientos horizontales obtenidos en el análisis de la Etapa 5 deben obtenerse las derivas de la estructura.

Etapla 10 — Debe determinarse un índice de flexibilidad por efectos horizontales como el máximo cociente entre las derivas obtenidas en la Etapa 9 y las derivas permitidas por el Reglamento en el Capítulo A.6. Igualmente debe determinarse un índice de flexibilidad por efectos verticales como el máximo cociente entre las deflexiones verticales medidas en la edificación y las deflexiones permitidas por el presente Reglamento.

INTERVENCIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

Etapla 11 — La intervención estructural debe definirse de acuerdo con el tipo de modificación establecida en **A.10.6** dentro de una de tres categorías: **(a)** Ampliaciones adosadas, **(b)** Ampliaciones en altura y **(c)** Actualización al Reglamento.

Etapla 12 — El conjunto debe analizarse nuevamente incluyendo la intervención propuesta, la cual debe diseñarse para las fuerzas y esfuerzos obtenidos de este nuevo análisis. El diseño geotécnico y estructural y la construcción deben llevarse a cabo de acuerdo con los requisitos que para cada tipo de modificación establece el presente Capítulo.

(...)”

EVALUACIÓN DE ESTRUCTURA EXISTENTE:

Peritaje de la Estructura existente acto administrativo 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

El proyecto consiste en un peritaje estructural sobre una edificación actualmente destinada a vivienda, conformada por dos pisos apoyados en muros de carga y con cubiertas livianas.

Descripción: El proyecto se prevé la demolición de las cubiertas livianas y en placa sobre el segundo piso, además de algunas zonas de aislamiento posterior. Se conservarán la fachada, los muros y la placa del segundo piso, y adicionalmente se proyecta la construcción de tres niveles más (tercero, cuarto y quinto piso) con placa aligerada y una cubierta también liviana, adosando los muros existentes a una nueva estructura en pórticos de concreto.

Análisis estructura actual: Dentro del informe desarrollado, se observa una valoración de la estructura existente, al respecto se evidencia:

Características Constructivas

- Muros de carga de 15–25 cm de espesor (efectivo: 12–22 cm).
- Mampostería: unidades 4 y 5 de arcilla recocida y macizos.
- No se detectaron elementos de confinamiento (vigas o columnas).
- Entrepiso: placa maciza de 15 cm con acero #4 cada 0,25 m.
- Cimentación: concreto ciclópeo de 40x40 cm, vigas perimetrales de 30x30 cm.
- Contrapiso: placa en concreto simple de 10 cm sin refuerzo.
- Escaleras no cumplen la NSR-10, deberán demolerse y reconstruirse.

Condiciones de Uso y Carga

- Uso residencial.
- Carga máxima considerada: $\leq 1.80 \text{ kN/m}^2$.

Regularidad Estructural

- La estructura se considera bastante regular en planta y altura.
- Se suponen valores de rigidez (R_c) bajos.
- Posibles efectos torsionales e irregularidades controlados.

Peritaje de la Estructura existente acto administrativo 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

Peritaje de la Estructura existente – índices de Sobre esfuerzo. acto administrativo 11001-5-19-1497
Expediente 11001-5-19-0906

Conclusiones: El diseñador responsable proyecta las conclusiones y recomendaciones que se obtuvieron de la evaluación de la estructura existente, al respecto menciona:

“(…)

- *La conformación estructural de la edificación es deficiente. No se garantiza el debido comportamiento ante sollicitaciones sísmicas y verticales debido a la falta de elementos de buena calidad y de perfecto estado que rijan la construcción y que disminuyan su flexibilidad. Su configuración y mantenimiento de manera definitiva de regular calidad especialmente en las zonas o espacios acondicionados posteriormente, hacen **No apta** la edificación para el uso y configuración arquitectónica para la que se va a emplear.*
- *A pesar de que el método constructivo fue adecuado para la época, hoy en día, y teniendo en cuenta que Bogotá se encuentra en Zona de riesgo sísmico Intermedio además de que para una edificación en cinco pisos no es permitida la estructura existente no debe utilizarse los muros de carga.*
- *Es indispensable reforzar la estructura y demoler la cubierta liviana y la cubierta en placa existente debido a que su estado es muy malo.*
- *Se aclara que no se pudieron establecer los índices de flexibilidad y sobreesfuerzo debido a que no hay columnas ni vigas existentes.*
- *Una vez que los aspectos primordiales de toda construcción es la seguridad, el reforzamiento a la estructura debe contemplar la ejecución de columnas y vigas diseñadas para las fuerzas cortantes que les impone el sismo de diseño establecido en las normas sismoresistentes NSR-10 y los espectros establecidos en el Mapa de Microzonificación Sísmica de Bogotá. Para el caso, el predio se halla en **LA ZONA LACUSTRE 500**.*

(…)”

PROYECTO ESTRUCTURAL EDIFICACIÓN DE 5 PISOS:

CONFIGURACIONES Y CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES:

Modelo 3D. Acto administrativo 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

- **Proyecto:** Describe el reconocimiento de una construcción inicial de dos pisos y su ampliación hasta cinco niveles destinados a vivienda y parqueaderos, La ampliación

de la edificación está conformada por losas aligeradas y macizas, así como por vigas y columnas elaboradas en concreto reforzado.

- **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/m^2 (equivalente a $0,180 \text{ kgf/cm}^2$), conforme a los valores establecidos en la NSR-10 para edificaciones del Grupo de Uso I. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo de las Torres LC 11001-5-19-1497
Expediente 11001-5-19-0906

- **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.**

Parámetros de diseño sísmico memorias de 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

- **ANALISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto contempla un análisis detallado de las posibles irregularidades estructurales en planta, altura, torsionales y por ausencia de redundancia con base en los criterios establecidos en la NSR-10.

Verificación de Irregularidades Memoria de calculo 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

- **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.**

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

- **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 Cimentación LC 11001-5-19-1497 Expediente 11001-5-19-0906

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como AJUSTADAS, las actuaciones del entonces Curador Urbano No 5 Ing. Mariano Pinilla, en lo que respecta a las **MEMORIAS DE CALCULO ESTRUCTURAL.**

9. RESPECTO DEL CONTROL URBANO.

En este punto es importante mencionar que en casos en donde existan comportamientos contrarios a la integridad urbanística, son de competencia de quienes ejercen la función de control urbano, en este caso de la Alcaldía Local de Engativá, Inspecciones de Policía; tal y como lo menciona el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art. 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

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

En virtud de lo anterior, se considera relevante citar el ARTÍCULO 135 de la Ley 1801 de 2016:

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

A) Parcelar, urbanizar, , demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

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

5. Demoler sin previa autorización o licencia.

6. Intervenir o modificar sin la licencia.

7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

C) Usar o destinar un inmueble a:

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

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.

(...) (Negrilla fuera del texto)”

De acuerdo con lo evidenciado en el estudio técnico del caso, junto con la información suministrada por el peticionario, el comportamiento del propietario o titular del inmueble y la ejecución de la construcción podría estar enmarcada en el numeral 2 del literal A del artículo 135 de la ley 1801 de 2016, sin embargo esta es una presunción la cual debería ser verificada por el Alcalde local y su inspección de policía, en consecuencia, es pertinente remitir copia del informe técnico para que las entidades llamadas a cumplir esta función de control urbano y evitar afectaciones al urbanismo. Es importante recalcar que sobre el proyecto urbanístico antes mencionado ya existe un proceso de infracción urbanística adelantado por la Inspección 10 C de Policía de Engativá y con expediente 2025604490100121E.

10. RESPECTO A LA QUEJA

10.1 Licencia De Construcción en modalidad de Ampliación, Demolición Parcial **Acto Administrativo 11001-5-19-1497** con fecha de **Expedición 24 de diciembre de 2019** y fecha de **Ejecutoria 30 de diciembre de 2019**, **Expediente 11001-5-19-0906**.

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-5-19-0906** del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, que derivó en la aprobación en la aprobación de la licencia de construcción acto administrativo **11001-5-19-1497** se pudo evidenciar lo siguiente:

10.1.1. TITULARIDAD.

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciario se realizará sobre dos (02) predios, identificados con los folios de matrícula 50C-1570338 y 50C-1403465, predios que fueron evidenciados en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 08 de agosto de 2019:

Folio No 01 del expediente 11001-5-19-0906 .

Ahora bien, al verificar los folios de matrículas dispuestos en el expediente 50C-1570338 y 50C-1403465, se evidenció lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Chip	Matricula	Propietario.
50C-1570338	AAA0257BMOM	Anotación 04 - INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIGUEL ARIZA S.A.S
50C-1403465	AAAA0064OPYN	Anotación 07 - INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIGUEL ARIZA S.A.S

En consecuencia, se evidencia que la titularidad del inmueble es de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIGUEL ARIZA S.A.S, quien es el solicitante del Reconocimiento de Construcciones y la Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación, Demolición Parcial de los predios con los folios de matrícula 50C-1570338 y 50C-1403465, por lo cual, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud”

De acuerdo con lo anterior, los licenciarios que ostentan la calidad de propietarios del predio realizaron la solicitud del Acto Administrativo a través del representante legal de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES MIGUEL ARIZA el señor Miguel Roberto Ariza, en tal sentido el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé quiénes podrán ser titulares de las Licencias de Construcción en tal sentido este procedimiento se **AJUSTA** a la normatividad legal vigente al respecto

10.1.2. NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **11001-5-19-0906**, informa de la existencia los predios colindantes con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

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

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

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

Carrera 90 No. 76A-53 y Carrera 90 No. 76A-59

De acuerdo con lo anterior, se examina el expediente **11001-5-19-0906** y se pudo evidenciar la citación a vecinos colindantes:

Folios No 96 al 103 del expediente 11001-5-19-0906

De acuerdo con lo anterior, el solicitante de licencia realizó las citaciones correspondientes con los predios con los cuales se comparte lindero con el inmueble objeto de licenciamiento, en tal sentido este procedimiento se **AJUSTA** a la normatividad legal vigente al respecto.

10.1.3. VALLA AMARILLA

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

Folio No 211 del expediente 11001-5-19-0906

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

PARÁGRAFO 1. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00m) por setenta (70)

*centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, **indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.***

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

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

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

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

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

10.1.4. ACTA DE OBSERVACIONES.

Inicialmente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-5-19-0906**, en fecha **11 de septiembre de 2019**:

Folios No 93 al 94 del expediente 11001-5-19-0906

En el mismo se realizan observaciones arquitectónicas, jurídicas, de ingeniería y generales que debían ajustar los solicitantes de licencia, dentro del término de **treinta (30) días hábiles**, posteriormente, los solicitantes de licencia, realizan solicitud de prórroga, a lo cual la Curaduría Urbana dio respuesta e informó de la aprobación siendo como fecha límite de la prórroga el día **19 de noviembre de 2019**, término en el cual se dio respuesta y ajuste por parte de los solicitantes de licencia de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado con el Decreto Nacional 1203 de 2017, es por ello que en este trámite de licencia, se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente.

11. CONCLUSIÓN

Del análisis realizado se concluye que el Reconocimiento de Construcciones y Licencia de Construcción en Modalidad de Ampliación, Demolición parcial, Aprobación Plano Alindamiento y Cuadro de Áreas, Modificación y Reforzamiento Estructural LC No 11001-5-19-1497 del 04 de diciembre de 2019, **NO SE AJUSTA** a la normativa legal vigente en lo que respecta a la cantidad de estacionamientos para bicicletas y el área exigida para Equipamiento Comunal Privado de acuerdo al cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 070 de 2002.

En lo que respecta a la aprobación de la utilización de duplicadores dentro de la zona de parqueaderos, de acuerdo al concepto No. 2202310695 emitido por la Secretaría Distrital de Planeación, el acto administrativo objeto de estudio **SE AJUSTA**.

En relación con la supuesta aprobación de cuatro locales comerciales dentro del acto administrativo, se evidencia que en dicho documento no se autorizó un uso diferente al de vivienda. Sin embargo, al verificar la información en la plataforma Google Maps, se observa la existencia de cuatro locales comerciales en la realidad. En consecuencia, resulta pertinente remitir copia del presente informe técnico a las entidades competentes, con el fin de que ejerzan las funciones de control urbano correspondientes y se eviten posibles afectaciones al ordenamiento urbanístico.

Ahora bien, respecto al componente de ingeniería se concluye como AJUSTADAS, las actuaciones del entonces Curador Urbano No 5 Ing. Mariano Pinilla, en lo que respecta a los criterios y exigencias del “*Reglamento Colombiano de la construcción Sismo resistente*”.

Finalmente, se considera fundamental y relevante la verificación por quienes ejercen el control urbano y la vigilancia durante la ejecución de las obras, según lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.4.11 Decreto Nacional 1077 del 2015 (Modificado Decreto 1203 de 2017, artículo 14).

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

7. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la peticionaria **Diana Catalina Abisambra Gonzáles**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los Comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, ejerza lo pertinente.
3. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Ingeniería -COPNIA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, ejerza lo pertinente.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Inspección 10 C de Policía de la Alcaldía Local Engativá, con expediente 2025604490100121E**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia de ejercer el control urbano, inicie las actuaciones correspondientes y verifique si se realizaron obras por fuera de lo aprobado dentro de la licencia de construcción.
5. **Cerrar el caso 2513**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

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

3.5.CASO No. 2515

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	El ciudadano Sergio Rincón Duran Nagia Alexandra Pinto Fajardo (Personera Delegada Sector Planeación)
RADICADO SDHT:	1-2025-33739 del 20 de junio de 2025.
CURADOR:	Arq. Juana Sanz Montaña – Curaduría Urbana 3
TIPO DE TRÁMITE:	Licencia de Construcción: Obra Nueva, Demolición Total
RADICADO:	11001-3-24-0755 del 14 de mayo de 2024
No LICENCIA:	Licencia de Construcción 11001-3-24-2547 en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total expedida el 13 de noviembre de 2024.
URBANIZACIÓN:	San José del Prado
UBICACIÓN DEL PREDIO:	Calle 134 D No. 46-78.
CHIP:	AAA0119XETO
NORMA APLICADA:	Decreto 555 de 2021 (POT Actual)
UPZ:	No -27 Niza. UPL

2. MOTIVO DEL ESTUDIO

La Secretaría Distrital de Hábitat recibió una solicitud interna mediante radicado No. 1-2025-33739 del 20 de junio de 2025, por parte de la Personera Delegada Sector Planeación Nagia Alexandra Pinto Fajardo trasladando la solicitud presentada por el señor Sergio Rincón, solicitando la verificación del acto administrativo antes mencionados que fue otorgado de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud, para el predio ubicado en la Calle 134 D No. 46-78 (Actual), en los siguientes términos:

“(…) En este predio, se está llevando a cabo una construcción que presuntamente ocupa el espacio público, específicamente en la zona de antejardín , lo que podría contravenir lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable para este sector.

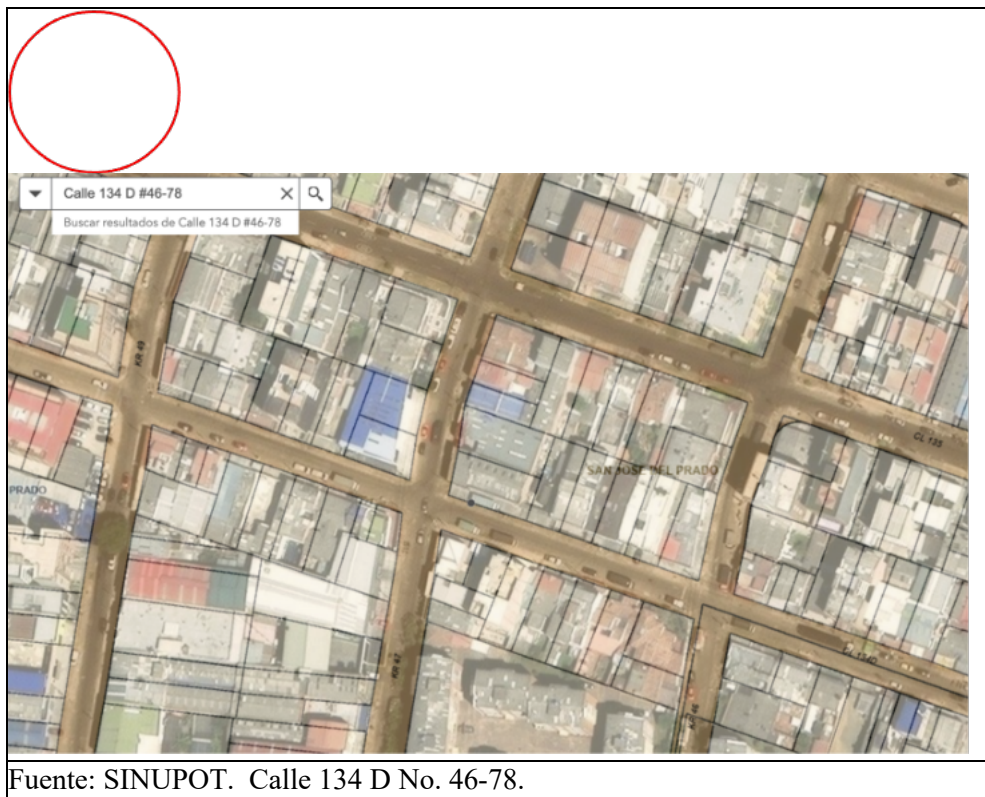
Según la pancarta de la obra, la licencia de construcción fue otorgada por la Curaduría Urbana N.º3, a cargo de la Arq. Juana Sanz Montaña, bajo el Acto Administrativo N.º 11001- 3-24-2547. Sin embargo, esta edificación presuntamente no respeta los lineamientos establecidos en la norma, por lo que se solicita una revisión por parte de las autoridades competentes para determinar la legalidad de la construcción. (…)

Posible autorización indebida de la licencia de construcción: Es preocupante que la Curaduría Urbana N.º3 haya aprobado una licencia para un proyecto que presuntamente incumple la normativa vigente. Por lo anterior, se hace necesario que las autoridades competentes revisen si la licencia fue otorgada conforme a la ley y si la construcción se está ejecutando bajo los parámetros legales correspondientes (…)”.

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura del **CASO 2515**, con el fin de verificar que el acto administrativo de Licencia de Construcción 11001-3-24-2547 en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total expedida el 13 de noviembre de 2024, se encuentra o no ajustada a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud

4. CONSIDERACIONES

1. LOCALIZACIÓN



2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, para el predio ubicado en la Calle 134 D No. 46-78, estaban vigentes las normas contenidas en:

- Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C).
- Decreto Distrital 557 de 2023 “Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL Britalia, Toberín, Usaquén, Niza y Torca que conforman el Sector Norte, y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Distrital 603 de 2022 “Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021.”

5. ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

AREA DE LA ACTIVIDAD	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
CODIGO NORMATIVO	R (Mapa No. CU - 5.4.27– UPL 27)
TRATAMIENTO URBANISTICO	Renovación Urbana
TIPO DE USO	Residencial – Comercio y servicios.

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total 11001-3-24-2547 del 13 de noviembre de 2024.

ÍTEM	SEGÚN LA NORMA APLICABLE	LC 11001-3-24-2547	SE AJUSTA
-------------	---------------------------------	---------------------------	------------------

ZONIFICACIÓN.

UPL	27 - Niza	27 - Niza	SI
Área de Actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	SI
Tratamiento	Renovación Urbana	Renovación Urbana	SI

USOS.

Usos	Decreto 555 de 2021 Residencial – Comercio y servicios. (Artículo 243 – Usos del suelo permitidos por área de actividad)	Residencial – Comercio y servicios.	SI
-------------	---	-------------------------------------	----

EDIFICABILIDAD.

Índice de construcción Base	1.30	1.30	SI
Índice de construcción Efectivo	El que se concrete en la licencia de construcción al aplicar las normas volumétricas	2.55	SI
Altura.	Resultante de la aplicación de las normas de ocupación. (Sección 1.2.2 del Anexo 5. Del Decreto Distrital 603 de 2022)	4 pisos habitables. 11.35m de altura.	SI
Antejardín.	No se exige	No plantea	SI

	(Sección 1.2.2 del Anexo 5. Del Decreto Distrital 603 de 2022)		
Tipología edificatoria.	Continua	Continua	SI
Aislamiento en edificaciones.	Aislamiento posterior en tratamiento de Renovación desde 12m-18m es igual a 5mts. Aislamiento lateral, se exige desde la altura de 11.40m.	Aislamiento posterior 5.56. Aislamiento lateral no plantea.	SI
Sótano.	Se permite.	No plantea.	SI
Voladizo.	Se permite	0.60.	SI
Cerramiento.	Se permite	No plantea	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Vehiculares Decreto Distrital 555 de 2021 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos. (Decreto Distrital 555 de 2021- Artículo 389)	No plantea	SI
Estacionamientos Bicicletas	Vivienda: 1 por cada vivienda de hasta 80m2. Comercio: 1 por cada 100m2 de área construida (Sección 1.8.1 Anexo 5).	23	SI

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total **11001-3-24-2547 del 13 de noviembre de 2024** en los aspectos urbanísticos y arquitectónicos **SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente.

5.2 Descripción Proyecto Arquitectónico

Imagen. Planos arquitectónicos. Fachada calle 134 D.

Una Edificación De Cuatro Pisos y Cubierta En Placa.

- (19) Unidades Residenciales Multifamiliar
- (2) Son Vis Correspondientes

- (2) Unidades De Comercio y Servicios Básicos Tipo 1.
- (23) Cupos De Bicicletas

5.3 Análisis Aspectos Arquitectónicos de la Queja

5.3.1. Antejardín

“(…) Posible irrespeto al antejardín obligatorio: De acuerdo con la normativa vigente, el antejardín debe mantenerse como un área no cubierta, contribuyendo a la calidad ambiental, la seguridad y la armonía del espacio público. No obstante, se observa que la edificación presuntamente ha ocupado esta área , lo que podría representar un incumplimiento normativo. (…)”

Revisada la **Licencia de Construcción No. 11001-3-24-2547 del 13 de noviembre de 2024**, se constató que en el caso del predio en cuestión **no aplica la obligación de antejardín**.

Lo anterior se encuentra en concordancia con lo dispuesto en el **Anexo No. 5 – Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto Distrital 555 de 2021**, que establece:

En el numeral A.3.2 del mismo anexo señala:

“En los tratamientos de Renovación Urbana, Desarrollo y Mejoramiento Integral, aplica la siguiente regulación respecto a empates de antejardines: En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con antejardín, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada mínima de tres (3) metros.”

En este caso particular, el inmueble se encuentra en **tratamiento de Renovación Urbana**, en el cual no existe exigencia de antejardín como regla general. La única excepción sería la obligación de empate con edificaciones colindantes de **tres (3) o más pisos con antejardín**, condición que no se presenta en este caso, como se evidencia en las imágenes de google maps.

En consecuencia, se concluye que la ocupación observada en el frente de la edificación **no constituye incumplimiento normativo**, toda vez que la normativa vigente no impone antejardín en este predio, ni se cumplen las condiciones de obligación de empate.

5.3.2. Tipología continua.

“(…) Falta de retrocesos y desajuste con la tipología continua: La norma indica que las edificaciones en este sector deben cumplir con retrocesos obligatorios para mantener la coherencia urbana y evitar impactos negativos en la morfología de la ciudad. En este caso, la construcción presuntamente no respeta dichos retrocesos, lo que podría generar un efecto negativo en el entorno. (…)”

Al respecto, se verificó que de acuerdo con el **mapa CU-5.4.27 de la UPL 27 – Niza**, el predio se encuentra localizado en **tratamiento de Renovación Urbana** y **no contiene asignación de tipología TA (tipología aislada o de retrocesos obligatorios)**. En consecuencia, conforme a la cartografía oficial, el inmueble cuenta con **tipología continua**.

De acuerdo con la definición del **Decreto Distrital 555 de 2021**, la tipología continua corresponde a aquella en la cual las edificaciones se implantan sobre el paramento sin exigir retrocesos obligatorios, salvo en los casos en que se prevea lo contrario en normas específicas.

En tal sentido, en el predio objeto de análisis **no aplica la obligación de retrocesos**, dado que la normativa vigente le asigna tipología continua, lo que significa que las construcciones pueden implantarse directamente sobre el paramento.

En conclusión, la situación observada no constituye un incumplimiento normativo, toda vez que el predio no está sujeto a retrocesos obligatorios y la implantación edificatoria responde a la tipología continua establecida en la cartografía del POT.

Imagen. CU-5.4.27 de la UPL 27 – Niza

6. ANALISIS JURÍDICO DEL CASO

1. **Licencia De Construcción** en modalidad de Obra Nueva, Demolición Total **Acto Administrativo 11001- 3-24-2547** con fecha de **Expedición 13 de noviembre de 2024** y fecha de **Ejecutoria 18 de noviembre de 2024**, Expediente **11001-3-24-0755** .

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-3-24-0755** del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”*, que derivó en la aprobación en la aprobación de la licencia de construcción acto administrativo **11001- 3-24-2547** se pudo evidenciar lo siguiente:

1. TITULARIDAD.

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciatario se realizará sobre un (01) predios, identificado con los folios de matrícula **50N-790553**, predio que fue evidenciado en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 14 de mayo de 2024:

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 <u>CALLE 134 D N° 46-78 BOGOTÁ</u> 	ANTERIOR(ES)
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA <u>50N-790553</u> /	2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL <u>SB 134 37 B</u> <u>AAAD119XETO</u> /

Folio No 01 del expediente 11001-3-24-0755 .

Ahora bien, al verificar el folio de matrículas dispuesto en el expediente 50N-790553, se realiza la verificación y estudio de títulos del certificado de tradición y libertad dispuesto en el expediente se evidenció lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Matrícula	Chip	Propietario.
50N-790553	AAA0119XETO	Anotación 04 – ROCASANTA S.A.S Anotación 05 – CIPRES GRUPO INMOBILIARIO S.A.S

En consecuencia, se evidencia que la titularidad del inmueble es de las sociedades ROCASANTA S.A.S y CIPRES GRUPO INMOBILIARIO S.A.S, quienes son los solicitantes de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total del predio con el folio de matrícula 50N-790553, por lo cual, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud”

De acuerdo con lo anterior, los licenciarios que ostentan la calidad de propietarios del predio realizaron la solicitud del Acto Administrativo mediante apoderado, el señor José Alejandro Castellanos Corredor a través de poder especial otorgado en la Notaría Única del Círculo de Cota, en tal sentido el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé quiénes podrán ser titulares de las Licencias de Construcción en tal sentido este procedimiento se **AJUSTA** a la normatividad legal vigente al respecto

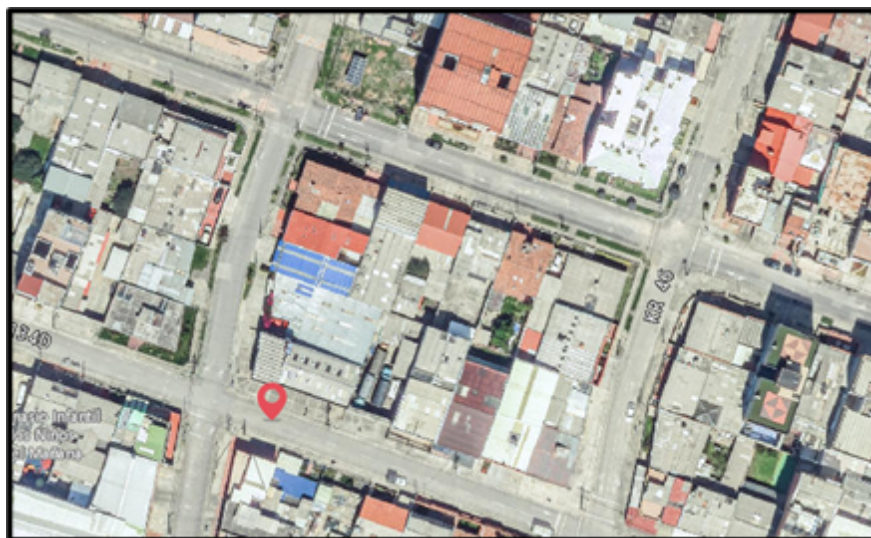
2. NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **11001-3-24-0755**, informa de la existencia los predios colindantes con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

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

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

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



Calle 134 D No. 46-78

De acuerdo con lo anterior, se examina el expediente **11001-3-24-0755** y se pudo evidenciar la citación a vecinos colindantes:

Cordadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
ARJ. JUANA SÁENZ MONTAÑO

Bogotá D.C., martes, 25 de junio de 2024

Sefior(a)
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, ADMINISTRADOR

Dirección: CL 134 D 46 48 / 48
e-Mail:
Cúcuta:

REFERENCIA
ASUNTO

11001-3-24-0755
Comunicación solicitud de Licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su vecino ROCASANTA S.A.S. / CIPRES GRUPO INMOBILIARIO SAS, ha radicado ante esta Cordadora el Formulario Único de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en los montadadores de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio ubicado en la CL 134 D 46 79 (ACTUAL), con las siguientes características básicas:

Intenidades propuestas:
Usos(x): Comercio y Servicios Básicos / Residencial

Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Cordadora Urbana No. 3, Arq. Juana Sáenz Montaña, Calle 97 No. 13-55, ciudad e Número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones u observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.12.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o Estructurales referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad entroncamentada en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta.

Esta intervención está prevista para valorar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, mas no para solucionar eventuales inconformidades que puedan resultar de la ejecución de tales obras, ni tampoco generar sanciones por la ejecución de las mismas en la misma forma, ya que estas aspectos son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Los datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, dirección(es) de predios, usos, y número de plaza, es la indicada por el solicitante de la licencia en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

El horario de atención a vecinos es de 2:00 pm a 4:30 pm los días lunes. ¡Con cita previa por cualquier medio de comunicación!

Confirmante,

Auxiliar de vecinos y publicaciones

Cordadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
ARJ. JUANA SÁENZ MONTAÑO

Cordadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
ARJ. JUANA SÁENZ MONTAÑO

Bogotá D.C., martes, 25 de junio de 2024

Sefior(a)
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, ADMINISTRADOR

Dirección: KR 47 134 D 18
e-Mail:
Cúcuta:

REFERENCIA
ASUNTO

11001-3-24-0755
Comunicación solicitud de Licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su vecino ROCASANTA S.A.S. / CIPRES GRUPO INMOBILIARIO SAS, ha radicado ante esta Cordadora el Formulario Único de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en los montadadores de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio ubicado en la CL 134 D 46 79 (ACTUAL), con las siguientes características básicas:

Intenidades propuestas:
Usos(x): Comercio y Servicios Básicos / Residencial

Si usted desea hacerse parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Cordadora Urbana No. 3, Arq. Juana Sáenz Montaña, Calle 97 No. 13-55, ciudad e Número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones u observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.12.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o Estructurales referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad entroncamentada en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta.

Esta intervención está prevista para valorar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, mas no para solucionar eventuales inconformidades que puedan resultar de la ejecución de tales obras, ni tampoco generar sanciones por la ejecución de las mismas en la misma forma, ya que estas aspectos son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

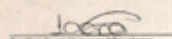
Los datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, dirección(s) de predios, usos, y número de plaza, es la indicada por el solicitante de la licencia en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

El horario de atención a vecinos es de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. ¡Con cita previa por cualquier medio de comunicación!

Confirmante,

Auxiliar de vecinos y publicaciones

Cordadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
ARJ. JUANA SÁENZ MONTAÑO



Juan Hernández
310 5048559

Folios No 135 al 136 del expediente 11001-3-24-0755

De acuerdo con lo anterior, el solicitante de licencia realizó las citaciones correspondientes con los predios con los cuales se comparte lindero con el inmueble objeto de licenciamiento, en tal sentido este procedimiento se AJUSTA a la normatividad legal vigente al respecto.

3. VALLA AMARILLA

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



Folio No 211 del expediente 11001-3-24-0755

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

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

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

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

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

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

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

4. ACTA DE OBSERVACIONES.

Inicialmente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-3-24-0755** , en fecha **14 de junio de 2024**:

[illegible]

CURADORA URBANA 3
ARG. JUANA SANZ MONTAÑEZ
Nº 11 435 353-4

Acta, 14 de junio del 2024
de acuerdo al artículo 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Folios No 131 al 132 del expediente 11001-3-24-0755

En el mismo se realizan observaciones arquitectónicas, jurídicas, de ingeniería y a los títulos J y K de NSR-10 que debían ajustar los solicitantes de licencia, dentro del término de **treinta (30) días hábiles**, término en el cual se dio respuesta y ajuste por parte de los solicitantes de licencia de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado con el Decreto Nacional 1203 de 2017, es por ello que en este trámite de licencia, se encuentra **AJUSTADO** a la normatividad legal vigente.

2. POSIBLES COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.

De la consulta de la siguiente imagen consultada a través de la plataforma Google maps, para predios ubicados en las direcciones Calle 134 D No. 46-78, Chip AAA0119XETO y Número de Matrícula Inmobiliaria 50N-790553, en donde según las quejas presentadas:

“1. Posible irrespeto al antejardín obligatorio: De acuerdo con la normativa vigente, el antejardín debe mantenerse como un área no cubierta, contribuyendo a la calidad ambiental, la seguridad y la armonía del espacio público. No obstante, se observa que la edificación presuntamente ha ocupado esta área, lo que podría representar un incumplimiento normativo.

2. Falta de retrocesos y desajuste con la tipología continua: La norma indica que las edificaciones en este sector deben cumplir con retrocesos obligatorios para mantener la coherencia urbana y evitar impactos negativos en la morfología de la ciudad. En este caso, la construcción presuntamente no respeta dichos retrocesos, lo que podría generar un efecto negativo en el entorno.

3. Generación de culatas inseguras y afectaciones al espacio público: De confirmarse el incumplimiento de los lineamientos normativos, la edificación generaría culatas expuestas sobre

el andén , lo que podría representar un riesgo para la seguridad de los transeúntes y afectar la movilidad y percepción de seguridad en el espacio público.”

Es importante tener en cuenta que la última imagen captada por la plataforma es del mes de febrero del año 2025 en donde se evidencia la construcción que se anexa a continuación, sin embargo de acuerdo a la Ley 1801 de 2016, la verificación de control urbano compete a las inspecciones de policía, por lo cual se le corre traslado a esta entidad para la respectiva verificación de un número de pisos mayor al permitido.



Fuente: <https://maps.app.goo.gl/Ku3ooThHJYcBerIA7>

1. RESPECTO DEL CONTROL URBANO.

En este punto es importante mencionar que en casos en donde existan comportamientos contrarios a la integridad urbanística, son de competencia de quienes ejercen la función de control urbano, en este caso de la Alcaldía Local de Suba, Inspecciones de Policía; tal y como lo menciona el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual modifica el art. 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015, que establece:

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

En virtud de lo anterior, se considera relevante citar el ARTÍCULO 135 de la Ley 1801 de 2016:

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

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

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

5. Demoler sin previa autorización o licencia.

6. Intervenir o modificar sin la licencia.

7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

C) Usar o destinar un inmueble a:

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

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.

(...) (Negrilla fuera del texto) ”

De acuerdo con lo evidenciado en el estudio técnico del caso, junto con la información suministrada por el peticionario, el comportamiento del propietario o titular del inmueble y la ejecución de la construcción podría estar enmarcada en el numeral 2 del literal A del artículo 135 de la ley 1801 de 2016, sin embargo esta es una presunción la cual debería ser verificada por el Alcalde local y su inspección de policía, en consecuencia, es pertinente remitir copia del informe técnico para que las entidades llamadas a cumplir esta función de control urbano y evitar afectaciones al urbanismo.

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 11001-3-24-2547 .

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 11001-3-24-2547 se encuentra un Estudio de suelos, sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio.

PROYECTO:

El proyecto geotécnico incorpora los estudios para una edificación de cuatro pisos destinado a vivienda, conformado por placas, viguetas, vigas, columnas, una placa flotante y pilotes circulares en concreto reforzado. La transmisión de cargas al terreno seguirá la secuencia: placas, viguetas, vigas, columnas, placa flotante y pilotes. El sistema estructural adoptado corresponde a pórticos resistentes a momento en concreto reforzado, diseñado para una capacidad de disipación de energía moderada.

RECONOCIMIENTO DEL SUBSUELO:

La clasificación del proyecto según lo dispuesto en el “*Título 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:

NSR 10 TITULO H (Determinación de unidades. El proyecto se ubica en categoría MEDIA)

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

NSR 10 TITULO H (Determinación de Numero de Sondeos n categorías Alta)

La estructura fue categorizada en el estudio como de nivel **medio**, ya que tiene cuatro pisos y las cargas por columna son menores a 1446.09 kN. Además, se proyecta la realización de **cuatro sondeos de suelo** a profundidades de $Z = -30$ y $z = -15$ metros, mediante perforación por percusión y lavado, con toma de muestras en tubo Shelby.

El Estudio de Suelos informa que durante la exploración del subsuelo se tomaron muestras que fueron analizadas mediante ensayos de laboratorio y ensayos in situ. Los de laboratorio se enfocaron en la clasificación del suelo (límite líquido y límite plástico), mientras que los in situ determinaron sus propiedades mecánicas (humedad natural y pesos unitarios).

Localización de los sondeos Estudio de Suelos LC 11001-3-24-2547

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** la cimentación se contemplada consiste en una placa flotante de mínimo 1,00 m de espesor, fundida a 1,40 m de profundidad, acompañada de dados y pilotes en concreto reforzado bajo las columnas.
- **Capacidad Portante:** El análisis de capacidad portante se basó en un suelo de comportamiento principalmente cohesivo, con nivel freático a 4.10 m de profundidad, resistencia a la compresión inconfiada de 0.68 kg/cm² y peso unitario de 15.20 kN/m³. Con estos parámetros el geotecnista responsable determinó una capacidad portante admisible de 65 kN/m², aplicando un factor de seguridad de 3 frente a falla general. **CUMPLE NSR 10.**

Factores de seguridad contemplados Estudio de Suelos LC 11001-3-24-2547

Factores de seguridad calculados Estudio de Suelos LC 11001-3-24-2547

Adicionalmente, se contemplo la capacidad de carga del sistema de pilotes según las longitudes y diámetros proyectados:

Capacidad de carga Estudio de Suelos LC 11001-3-24-2547

- **Asentamientos:** los asentamientos estimados para pilotes en función de su diámetro, que varía entre 0.30 m y 0.50 m, y de su longitud, entre 16 m y 24 m. Los resultados indican que los asentamientos aumentan progresivamente con el incremento de estas dimensiones, registrando valores desde aproximadamente 0.0086 m para pilotes de 0.30 m de diámetro y 16 m de longitud, hasta alrededor de 0.0157 m en pilotes de 0.50 m de diámetro y 24 m de longitud.

Calculo de asentamientos de pilotes Estudio de Suelos LC 11001-3-24-2547

- **Recomendaciones para la protección de las edificaciones vecinas:** Dentro del análisis efectuado en el estudio de suelos el Geotecnista menciona:

“(…)

- *Para la construcción de los cimientos se tendrá que excavar dejando una pendiente hacia donde se pueda drenar agua lluvia o infiltrada posteriormente bombear.*
- *Se deberá revisar las construcciones cercanas y levantar acta de vecindad.*

- Entre la pared de la construcción nueva y las laterales deberá realizar los siguientes arreglos:
- Alisado de las paredes laterales.
- Si es posible un pañetado de homogenización para evitar arrastres.
- Se deberá realizar una inspección a las estructuras aledañas para constatar el estado actual, esta deberá ser soportada mediante un registro fotográfico.
- En el límite de las dos estructuras se colocará una capa de icopor o láminas que en algún caso deslicen y evitar arrastres.
- El cálculo estructural deberá garantizar que el centro geométrico coincida con el de cargas, esto con el fin de evitar momentos que puedan inclinar la estructura en alguna dirección y afecte las estructuras vecinas.

(...)”

- **Respecto al reforzamiento:** El estudio desarrollado incluye un memorial de responsabilidad que realiza las salvedades respecto a las necesidades estructurales:

“(..."

Asunto: GARANTIA ESTABILIDAD PREDIO VECINO

Por medio de la presente manifiesto a ustedes que las obras a ejecutar correspondientes a los planos aprobados en la gestión del expediente del asunto y pertenecientes al predio ubicado en la CALLE 134 D No. 46 – 78, no afecta la estabilidad de los predios adyacentes, siempre y cuando las mismas se construyan exactamente igual a los planos aprobados en la CURADURIA URBANA y acorde a los procesos constructivos establecidos en la norma sismo resistente NSR-10 y en el estudio de suelos que acompaña el presente memorial.

Exonero a la CURADURIA URBANA de responsabilidad alguna por imperfecciones y/o daños a terceros ocasionados por la ejecución de la obra a realizarse en el predio correspondiente al expediente de la referencia.

Hago saber que el proyecto reúne las siguientes características físicas que permiten la estabilidad del predio vecino:

- Los muros perimetrales son totalmente independientes.
- Las placas de entepiso y cubierta son totalmente independientes.
- La cimentación será independiente.
- Los materiales a utilizar serán de óptima calidad.

Declaro que se hicieron los análisis necesarios para la identificación de las amenazas geotécnicas, y se llevó a cabo una adecuada caracterización del subsuelo de acuerdo a H.1.1.2.2, (“El cumplimiento de estas Normas no exime al ingeniero responsable de la ejecución del estudio geotécnico de realizar todas las investigaciones y análisis necesarios para la identificación de las amenazas geotécnicas, la adecuada caracterización del subsuelo, y los análisis de estabilidad de la edificación, construcciones vecinas e infraestructura existente”); que de acuerdo a esto y a las dimensiones de la obra, no se presentan deformaciones horizontales que puedan ocasionar daños viales o de redes de servicios; se adjuntan recomendaciones para la protección de construcciones vecinas.

(...)”

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

MEMORIAS DE CÁLCULO :

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado LC 11001-3-24-2547, se evidencia una memoria de calculo sobre la cual se describe el diseño Estructural para una edificación de 4 pisos ubicada en la calle 134 D 46-78.

Memoria de Calculo LC 11001-3-24-2547

- **Proyecto:** Describe un edificio de cuatro pisos conformado por placas, vigas, viguetas y columnas en concreto reforzado, la cubierta se proyectó con un sistema liviano en entramado metálico apoyado sobre cintas de amarre y columnetas de concreto, que transmiten las cargas a las vigas planas, se diseñaron pórticos para resistir cargas sísmicas y verticales.

La placa de entrepiso corresponde a un sistema aligerada de 450 mm, reforzada y conformada con viguetas, nervios y losas en concreto con aligeramiento en casetón de icopor y el diseño estructural se aplicó con el método de la resistencia última.

Especificaciones generales Memoria de Calculo LC 11001-3-24-2547

- **Configuración Estructural:**

Planta primer piso Memoria de Calculo LC 11001-3-24-2547

Planta Cuarto piso Memoria de Calculo LC 11001-3-24-2547

- **Cargas:** Se calcularon las cargas que actúan sobre la estructura teniendo en cuenta el peso propio de los elementos constructivos, así como las cargas muertas derivadas de los acabados, las instalaciones y los elementos permanentes que no hacen parte de la estructura.
- Se contemplaron las cargas vivas previstas por el uso residencial del edificio, fueron modeladas como distribuciones uniformes en planta, con una magnitud de 180 kgf/m²

(equivalente a $0,180 \text{ kgf/cm}^2$), conforme a los valores establecidos en la NSR-10 para edificaciones del Grupo de Uso I. **CUMPLE TITULO B NSR 10.**

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo LC 11001-3-24-2547

- **Diseño sísmico:** Las memorias presentan los parámetros de diseño sísmico de las edificaciones conforme a la zona geotécnica “Lacustre 200”, aplicando los coeficientes de amplificación correspondientes, la aceleración pico efectiva y un coeficiente de importancia $I = 1.0$, considerando que se trata de edificaciones de uso residencial, clasificadas dentro del grupo de uso I. **CUMPLE TITULO A NSR 10.**

Parámetros de diseño sísmico memorias de cálculo LC 11001-3-24-2547

- **ANALISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto contempla un análisis detallado de las posibles irregularidades estructurales en planta, altura, torsionales y por ausencia de redundancia con base en los criterios establecidos en la NSR-10.

Dicho estudio abarca las irregularidades en planta, tales como variaciones en la distribución geométrica y en la rigidez de los elementos; en altura, relacionadas con cambios abruptos en dimensiones, rigideces o masas entre niveles consecutivos; así como posibles efectos torsionales, originados por la falta de simetría en la disposición de los elementos estructurales frente a las acciones sísmicas. Adicionalmente, se analiza la eventual ausencia de redundancia estructural, entendida como la carencia de múltiples trayectorias de resistencia que permitan redistribuir las solicitaciones en caso de falla local de algún elemento.

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo LC 11001-3-24-2547

- **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.**

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC LC 11001-3-24-2547

- **DISEÑO DE ELEMENTOS:** Se efectuó el diseño correspondiente de los elementos que conforman el sistema de resistencia sísmica de la estructura, se incluye análisis a flexión y cortante, determinación de refuerzos y especificaciones técnicas. **CUMPLE.**

Diseño de Elementos LC 11001-3-24-2547

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

8. CONCLUSIONES

Del estudio anterior se puede concluir que el acto administrativo **Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total 11001-3-24-2547 del 13 de noviembre de 2024**, en lo que respecta a la norma urbanística en cuanto a la exigencia de antejardín y de tipología edificatoria, se verificó que el inmueble se encuentra bajo el tratamiento de Renovación Urbana, en el cual no aplica la exigencia de antejardín como regla general. En consecuencia, la ocupación del área frontal de la edificación no constituye una infracción. En segundo lugar, en relación con la tipología edificatoria, de acuerdo con el plano CU-5.4.27 de la UPL 27 – Niza, el predio cuenta con asignación de tipología continua, en la cual las edificaciones pueden implantarse sobre el paramento sin exigencia de retrocesos obligatorios, salvo norma específica en contrario. Por lo tanto, la edificación existente responde a la tipología permitida y no se configura falta alguna por ausencia de retrocesos.

En lo que corresponde al trámite licenciatario de los aspectos jurídicos, se llevó a cabo del trámite dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 en relación con lo dispuesto en el expediente, los requisitos exigidos para realizarse una solicitud de licencia de construcción, fueron cumplidos y verificados a cabalidad por lo que se concluye **SE AJUSTA**.

Del estudio anterior podemos concluir que la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total **1001-3-24-2547** del día 13 de noviembre de 2024, en los aspectos de procedimiento en las actuaciones son acordes a la reglamentación de la UPL de Niza, por lo cual las Actuaciones Urbanísticas de la Curaduría Urbana No. 3 se encuentran **AJUSTADAS** a la normatividad vigente.

Ahora bien, respecto al componente de ingeniería se concluye como AJUSTADAS, las actuaciones de la Curadora Urbano No Arq. Juana Sanz Montaña, en lo que respecta a los criterios y exigencias del “*Reglamento Colombiano de la construcción Sismo resistente*”.

Finalmente, Se considera fundamental y relevante la verificación por quienes ejercen el control urbano y la vigilancia durante la ejecución de las obras, según lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.4.11 Decreto 1077 del 2015 (Modificado Decreto 1203 de 2017, artículo 14).

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

9. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al peticionario **Sergio Rincón Duran**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Suba**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Personera Delegada Sector Planeación Nagia Alexandra Pinto Fajardo**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Planeación**, para que le den respuesta al peticionario en el marco de la normatividad vigente al momento de la expedición de la licencia de construcción.
5. **Cerrar el caso 2515.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

La comisionada Nagia Pinto aclara que la Personería también envía a la Alcaldía Local, cuando recibe una queja ciudadana donde denuncian diferentes temas como de presunción de ilegalidad de la norma y de incumplimiento, cuando la licencia es expedida se envía para estudio de la Comisión. **Los Comisionados por unanimidad aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión.**

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

En la sesión anterior, la Personería Distrital solicitó que se analizara y verificara el cumplimiento de la norma urbanística en el proyecto “Vive Claro”, no antes sin aclarar que el Decreto Nacional 1077 de 2015 indica que las actuaciones de los Curadores Urbanos, donde éste proyecto no requirió Licencia de Construcción por utilizar estructura liviana no permanente. El equipo técnico realiza igualmente una revisión de lo que se encontró respecto al tema.

La comisionada Nadia Pinto pregunta si se realizó visita técnica o si sólo es un estudio de revisión documental, el equipo responde que no es función del mismo realizarlo pero si se estudió la información encontrada. El ingeniero expone, inicialmente, que existen las circulares Nos. 3000-E2-35743 del 21 de mayo de 2004 y 3000-E2-53891 del 23 de julio de 2004, expedidas por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las cuales determinan la utilización de las estructuras livianas desmontables, las cuales difieren de estructuras tradicionales. Así las cosas, el ingeniero expone los conceptos relacionados a edificación convencional y no convencional. Así:

“Edificación convencional — De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 400 de 1997, se entiende por edificación convencional aquella estructura que está concebida de tal manera que su geometría, dimensiones generales, dimensiones de sus miembros estructurales, materiales estructurales empleados y procedimientos de dimensionamiento y determinación de la resistencia de sus miembros estructurales ante todas las solicitudes a que puedan verse afectados durante su vida útil, estén previstos dentro de la normativa y reglamentación contenida en el Reglamento NSR-10.”

*“Edificación no convencional — De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 400 de 1997, se entiende por edificación no convencional **aquella estructura que no cumple alguno o ningún requisito del Reglamento NSR-10**, ni está prevista dentro de su alcance respecto a los materiales estructurales permitidos, los procedimientos de diseño aceptados por el Reglamento, las dimensiones permitidas, las calidades de los materiales estructurales exigidas, las solicitudes*

y cargas que deban tenerse en cuenta en el diseño, o cualquier otro requisito exigido por el Reglamento. (...)”.

En consecuencia, si se pretende adelantar una construcción que necesite cimientos, soporte cargas gravitacionales, genere detrimento en el terreno, su comportamiento dinámico corresponda al de una edificación convencional y su uso primordial sea la habitación u ocupación por seres humanos, se requerirá que ésta cumpla con las normas de construcción sismo resistente -Ley 400 de 1997 y Norma Sismo Resistente NSR-10, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan- y adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico -Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, y las Resoluciones 462 y 463 de 2017 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan- con el fin de no poner en peligro la vida y bienes de las personas, así como garantizar la seguridad de quienes lo habitan.

El comisionado Javier pregunta por el detrimento del terreno, ya que para esa obra se realizó movimiento de tierras. El ingeniero le responde que si hay detrimento por movimiento de tierra.

Teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior, si las estructuras livianas se caracterizan por: (i) estar soportadas y amarradas con materiales livianos; (ii) son fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar; (iii) no generan detrimento en el terreno; y (iv) su comportamiento dinámico difiere del de edificaciones convencionales, no se sujetarán al cumplimiento de la Norma Sismo Resistente, y por ende, no requerirán de la obtención previa de una licencia de construcción para su instalación y/o ensamble. Dentro de estas estructuras se encuentran las siguientes:

ESTRUCTURAS LIVIANAS EN PARQUES Y ÁREAS RECREATIVAS: Corresponde a las estructuras destinadas a actividades de entretenimiento o recreativas como circos, equipos inflables y parques de diversión que cumplan con todos y cada uno de los criterios señalados en el punto 2.

En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en actividades de entretenimiento o recreativas se deberá cumplir con:

- a. Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.
- b. La obtención previa de los permisos, licencias o autorizaciones de funcionamiento a que haya lugar.
- c. La prevención de daños que se puedan ocasionar a terceros, y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
- d. d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios.

Ahora bien, el Reglamento Colombiano De Construcción Sismo Resistente (NSR-10), en el numeral a.2.5.1 del capítulo 2 del título a, hace referencia a los grupos de uso y a la clasificación de las edificaciones, se evidencian graderías al aire libre donde pueden haber mas de 2000 personas a la vez, lo que indica que este proyecto “Vive Claro” hace parte del grupo II Estructuras de ocupación especial, las cuales tienen un coeficiente de importancia de 1.10.

La NSR también expone las excepciones según “Titulo A de la NSR 10”, cuando sean estructuras prefabricadas o con excepción deben obtener una autorización previa de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes para los diseños previos, de acuerdo con los requisitos y responsabilidad establecidas en el artículo 14 de la Ley 400 de 1997.

Respecto a las excepciones, los articulo 8 al 11 del capítulo 2 de la Ley 400 de 1997 mencionan los criterios definitivos sobre el uso de materiales y métodos constructivos diferentes a los convencionales.

Con el fin de poder acceder a alguna información técnica o expediente, se realizó solicitud a la Alcaldía local de Teusaquillo, solicitando información de la existencia o no de algún proceso policivo adelantado sobre el predio ubicado en la Calle 53 No. 66-19, identificado con el número de CHIP AAA0173OXX

Sin embargo, la Alcaldía Local el día 21 de agosto de 2025, informó no tener apertura de un proceso policivo sobre este inmueble, sin embargo, es preciso que las autoridades policivas descritas en el art 2.2.6.1.4.11 del decreto 1077 de 2015 y la Ley 1801 de 2016, realice una verificación con profesionales ingenieros estructurales para que detallen las afectaciones por las cargas vivas y dinámicas sobre la construcción no convencional con acompañamiento del IDIGER

Analizado lo anterior el equipo técnico de la comisión concluye:

1. No se logra identificar un diseño o concepto técnico emitido por la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes que garantice el cumplimiento de los criterios establecidos por la NSR 10 y por la ley 400 de 1997, por lo cual no se evidencia el CUMPLIMIENTO en temas de seguridad de la estructura.
2. Se recomienda la realización de un peritaje en campo con el fin de determinar los materiales empleados, el tipo de estructura y su comportamiento frente a las solicitudes de carga, lo cual permitirá establecer la necesidad de contar con licencia de construcción.
3. Se sugiere solicitar al constructor un diseño estructural definitivo que involucre las solicitudes de carga planteadas en el titulo B de la NSR 10.
4. Se sugiere, que el control policivo urbano, realice un análisis con un ingeniero estructural, para determinar las posibles necesidades estructurales sobre la plataforma vive claro, con acompañamiento del IDIGER.

La comisionada Nagia Pinto, pregunta si éste proyecto requiere licencia de construcción; igualmente aclara que a la Personería los proyectistas le allegaron un concepto donde los Curadores indican que para este proyecto no requiere licencia. Pero, igualmente, se cuestiona el movimiento

de tierras para realizar la cimentación que construyeron para soportar la estructura liviana removible que se hizo, como una placa flotante. Cuestiona igualmente, la necesidad de realizar un estudio estructural o de carga para este proyecto. El equipo técnico informa que debe tener el concepto técnico o autorización previa de los diseños.

El comisionado Javier Jimenes está de acuerdo con las observaciones realizadas por la comisionada Nagia. Además, cuestiona si esta Comisión dentro de sus funciones es la encargada de realizar este estudio técnico para este tipo de proyecto. El equipo técnico responde que por funciones no es competencia de esta Comisión realizarlo. Adicionalmente, el comisionado Javier solicita incorporar como conclusión el tema del detrimento del terreno por movimiento de tierras.

La comisionada Nagia solicita ampliar el estudio técnico por parte del equipo desde la norma urbana.

Por lo anterior se concerta realizar una Sesión Extraordinaria para volver a revisar el estudio técnico y cerrar este caso específico.

5. 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.

6. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

Por votación positiva de los comisionados se aprueba lo siguiente:

6.1. Caso 2461

6.2. Caso 2506

6.3. Caso 2507

6.4. Caso 2513

6.5. Caso 2515

Siendo las 9:23 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Secretaria Distrital del Hábitat


ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros


NAGIA AL. PINTO F.
Delegado Personería delegada para la Movilidad
y la Planeación Urbana


JAVIER JIMENEZ
Delegado de la Sociedad Colombiana de
Arquitectos