

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá

ACTA No. 10-2025

SESIÓN ORDINARIA

FECHA: 30 de septiembre del año 2025

HORA: 07:34 a.m. hasta las 9:45 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	Excusado
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
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. Aspectos Generales de los Casos
 - 3.2. Caso 2447
 - 3.3. Caso 2448
 - 3.4. Caso 2449
 - 3.5. Caso 2450
 - 3.6. Caso 2451
 - 3.7. Caso 2452
4. Propositiones y varios.

DESARROLLO:**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

El día 30 de septiembre del año 2025 siendo las 7:38 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
Gustavo Perry: Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

En el inicio de la Comisión estaban presentes los Comisionados: Jazmín Orozco, Javier Jiménez y Nagia Pinto, quienes cumplían con el quorum mínimo. El comisionado Gustavo Perry indicó que se conectaría en el transcurso de la reunión por un problema de movilidad, y se conectó en la presentación del segundo caso.

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. ASPECTOS GENERALES

En la Comisión del día de hoy se presentaron los Aspectos Generales que atañen a los seis casos, pero que en cada informe si incorporan, por lo mismo, no se repite la información. Se expuso la queja, el marco normativo y los conceptos que le aplican igualmente a todos los casos.

Mediante Auto del 28 de agosto de 2024, el Juzgado Sesenta y Siete (67) Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D. C., Sección Segunda, en el proceso de Acción Popular, con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00, cuyo accionante es la Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia y el accionado es la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., se vincula entre otros a la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, por lo cual se realiza la apertura de cinco (5) casos de proyectos de construcción que según el accionante, presentan conflictos con el área de influencia aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho (Guaymaral) por la altura desarrollada.

En atención al pronunciamiento del Juzgado, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto Nacional 1077 de 2015, realiza de oficio la apertura formal de los casos identificados bajo los números 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, con base en la información suministrada el juzgado en la Acción Popular con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00.

Luego se procedió a exponer los conceptos de la Aeronáutica Civil para la altura del PP26, y la norma que le aplica que se expone en todos los casos en la parte inicial de cada uno. No se transcribe nuevamente.

3.2. CASO No. 2447

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia
RADICADO INTERNO.	ACCIÓN POPULAR 11001 33 42 067 2024 00132 del 28 de agosto de 2024
CURADOR.	Arq. Juana Sanz Montaña

TIPO DE TRAMTE.	Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva y Cerramiento
EXPEDIENTES.	11001-3-23-0107 del 23 de febrero de 2023
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023, ejecutoria del 11 de octubre de 2023
UBICACIÓN DEL PREDIO	Calle 235 no. 52 – 65 MZ 1
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022.
POZ NORTE	Decreto Distrital 088 de 2017

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

Mediante Auto del 28 de agosto de 2024, el Juzgado Sesenta y Siete (67) Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D. C., Sección Segunda, en el proceso de Acción Popular, con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00, cuyo accionante es la Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia y el accionado es la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., se vincula entre otros a la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, por lo cual se realiza la apertura de cinco (5) casos de proyectos de construcción que según el accionante, presentan conflictos con el área de influencia aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho (Guaymaral) por la altura desarrollada.

En atención al pronunciamiento del Juzgado, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto Nacional 1077 de 2015, realiza de oficio la apertura formal de los casos identificados bajo los números 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, con base en la información suministrada el juzgado en la Acción Popular con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00.

Cada caso está vinculado a actos administrativos y radicaciones específicas de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2447**, con el fin de verificar que el acto administrativo de Licencia de Construcción No 11001-3-23-0914, con fecha de expedición 20 de junio de 2023 y ejecutoriada con fecha 11 de octubre de 2023, se encuentran ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



CALLE 235 No. 52 – 65 MZ 1
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023, para el proyecto denominado “**El Roble**”, estaban vigentes las siguientes normas

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

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*”, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023.

El Decreto Distrital 653 de 2019 “*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones*”

Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 “*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones*”.

PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL -POZ -NORTE-CIUDAD “LAGOS DE TORCA”.

En primer lugar, es importante considerar lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los cuales los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel a través de los cuales se precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de territorios específicos.

En línea de lo expuesto, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente en su momento (Decreto Distrital 190 de 2004) introdujo la figura del POZ como un instrumento de planificación intermedia entre los suelos urbanos y los de expansión urbana, definiéndolos en el Artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Bogotá Anterior).

“Artículo 48. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal.

Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.

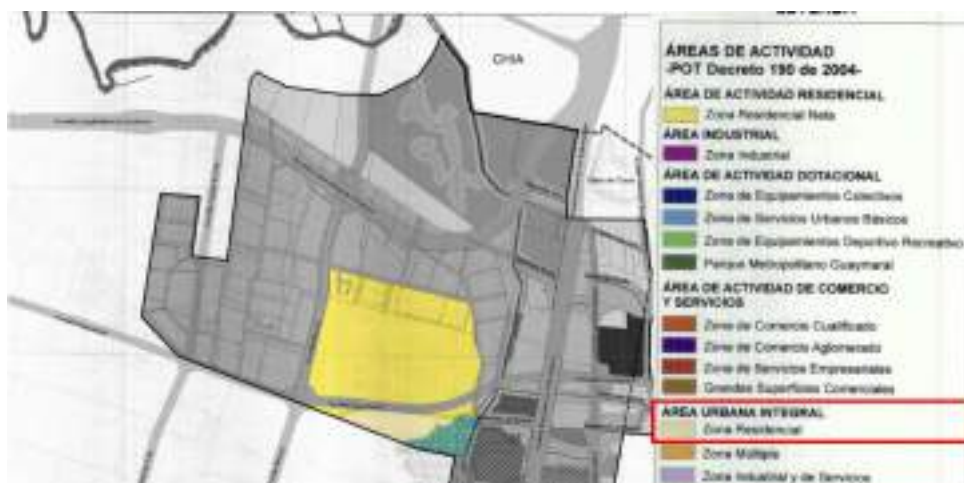
(...)

Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar (...).”

En este marco normativo, se expidió el Decreto Distrital No 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".

El artículo 481 Actuación Estratégica Lagos de Torca del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, establece que la actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen, por lo cual el presente estudio normativo se desarrolla en este marco normativo.

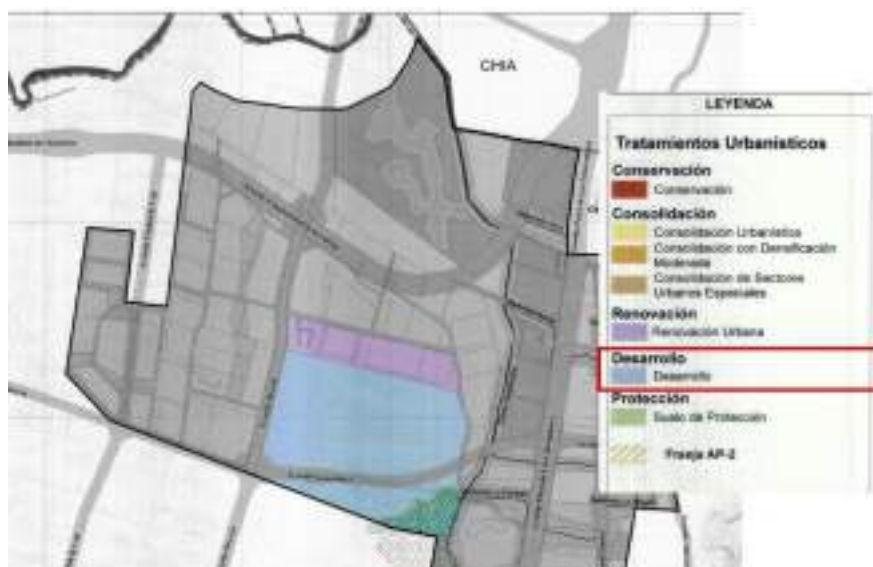
Conforme al Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0914 se localiza en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, tal como se muestra a continuación:



Fuente: Extracto Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017

Al revisar el Plano No. 11 de 21 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, el predio objeto de la licencia de

construcción 11001-3-23-0914 se localiza en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, tal como se ilustra a continuación:



Fuente: Extracto Plano No. 11 de 21 Tratamientos Urbanísticos del Decreto Distrital 088 de 2017

En segundo lugar, el instrumento de planificación referente al plan parcial se define en el Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. El cual señala la Parte 2, Estructura del Sector de Desarrollo Territorial, las disposiciones Generales en materia de su definición.

***"Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".*

En ese mismo sentido, el Artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los planes parciales como:

“(…)

"instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

En el marco normativo del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, se formuló y adoptó el Plan Parcial No. 26 El Bosque mediante el Decreto Distrital 653 de 2019.



El referido Plan Parcial contiene las determinantes de superior jerarquía previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior).

Así mismo, se detalló la correspondiente cartera de coordenadas y la cartografía asociada e incorporada, junto con las actas de concertación ambiental tales como:

- **Resolución No 2513 de 2016.** *“Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte-Ciudad Lagos de Torca de Bogotá D.C.” Emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR.*
- **Resolución Administrativa No 02074 de 2016.** *“Por el cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte-Ciudad Lagos de Torca, para el perímetro urbano de Bogotá D.C.”*

Las anteriores Resoluciones Administrativas, se constituyen en determinante dentro del trámite de adopción de los planes parciales a desarrollar en el ámbito de la Ciudad “Lagos de Torca”.

Al revisar el Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque que hace parte integral del Decreto Distrital 653 de 2019, el predio objeto de licenciamiento corresponde a la Manzana 1 – VIP con un área de 15.999,09 m², tal como puede observarse a continuación:



Fuente: Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque Decreto Distrital 653 de 2019, Ubicación Manzana 1 del proyecto “El Roble”

Con la adopción del Plan Parcial El Bosque, se realizó una reconfiguración de las áreas de actividad, quedando la manzana 1 en Área de Actividad Residencial, Zona residencial Neta, tal como puede observarse a continuación:



Fuente: DTS Plan Parcial El Bosque - Propuesta de recomposición de las Áreas de Actividad

Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 4 expidió la Licencia de Urbanismo mediante la Resolución 1101-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 la cual precisó las condiciones normativas del predio objeto de licenciamiento, especialmente las condiciones de edificabilidad conforme a las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Plan Parcial El Bosque, al considerar las Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

El presente análisis se realiza con fundamento en la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 “*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52*

65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones”.

5. ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- o Tratamiento: Desarrollo.
- o Área de actividad: Residencial.
- o Usos permitidos:
 - Uso principal: Residencial.
 - Uso complementario: Comercio.
 - Uso complementario: Servicios Personales.

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

1. Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023 – Proyecto El Roble.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022	APROBADO EN LA LC. 11001-3-23-0914	SE AJUSTA
------	---	------------------------------------	-----------

ZONIFICACIÓN

POZ Norte	Decreto Distrital 088 de 2017	APROBADO EN LA LC. 11001-3-23-0914	SI
Área de Actividad	Urbana Integral	Residencial *	SI
Zona	Residencial	Residencial Neta *	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	SI

* Redefinición aprobada en el Decreto Distrital 653 de 2019 – PP El Bosque

USOS

Usos	Principal: Vivienda Multifamiliar. Complementario: Comercio y Servicios Personales	Vivienda Multifamiliar	SI
------	---	------------------------	----

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	0.80	0.53	SI
Índice de Construcción	2.1 (Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022)	2.07	SI
Altura	-Zona uno: Altura máxima 29 metros. -Zona dos: Altura máxima 49 metros. -Zona tres: Altura máxima 32 – 45 metros -Zona cuatro: Altura máxima 40 – 49 metros	- 9,8 metros - 15,77 metros - 31,44 metros	SI
Antejardín	No se Exige	-0.0 metros por vía V-5 No Aplica	SI
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	SI

Aislamiento		-Edificaciones de 1 a 3 pisos: 5.00 mts (entre edificaciones) – 3.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 4 y 5 pisos: 7.00 mts (entre edificaciones) – 4.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 6 y 7 pisos: 9.00 mts (entre edificaciones) – 5.00 mts (contra predios vecinos) - Edificaciones de 8 o más pisos: 1/2 de altura total (entre edificaciones) – 1/3 de altura total (contra predios vecinos)	- Lateral: 2,09 metros. - Lateral: 11,95 metros. - Posterior: 15,34 metros. - Posterior: 19,17 metros.	SI
Sótano			1 sótano	SI
Semisótano	Se permite		No Plantea	SI
Voladizo	Se permite		No Plantea	SI
Cerramiento	Se permite		-Altura: 1.80 metros -Longitud: 41.50 metro lineales	SI
ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos (B)	Privados	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP 1 cupo de estacionamiento por cada 8 viviendas = 82 cupos. Comercio Escala Zonal 1 por cada 250 m2 = 1 cupo	Vivienda Multifamiliar: 166 cupos. Comercio Escala Zonal: 8 cupos	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP 1 cupo de estacionamiento por cada 18 viviendas= 36 cupos Comercio Escala Zonal 1 por cada 30 m2 = 8 cupos	Vivienda Multifamiliar: 36 cupos Comercio Escala Zonal: 8 cupos	SI
	Movilidad Reducida	1 por cada 30 estacionamientos exigidos = 4 cupos	5 cupos	SI
Bicicleteros		1 por cada dos estacionamientos exigidos = 63 cupos	126 cupos	SI
Motos		No Exige	No plantea	SI
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia Vivienda VIS	6mt2 por menos de 150 unidades de vivienda = 150*6 = 900 m2 8,50 mt2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas= 8,50 * 510 = 4.335 m2 Total: 5.235 m2	6.917,44 mts	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 2.094 M2	6.221,17 m2 = 256%	SI
		Servicios Comunales 15% = 349 M2	696,27 m2 = 23,08%	
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto		
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS				
Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas VIS y VIP: 6 unidades		“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para personas con movilidad reducida	Se plantea 6 viviendas con dimensiones para personas con movilidad reducida (pero estas unidades son opcionales dependiendo de su venta)	NO

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva y Cerramiento LC. 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023, en los aspectos urbanísticos NO SE AJUSTA a la

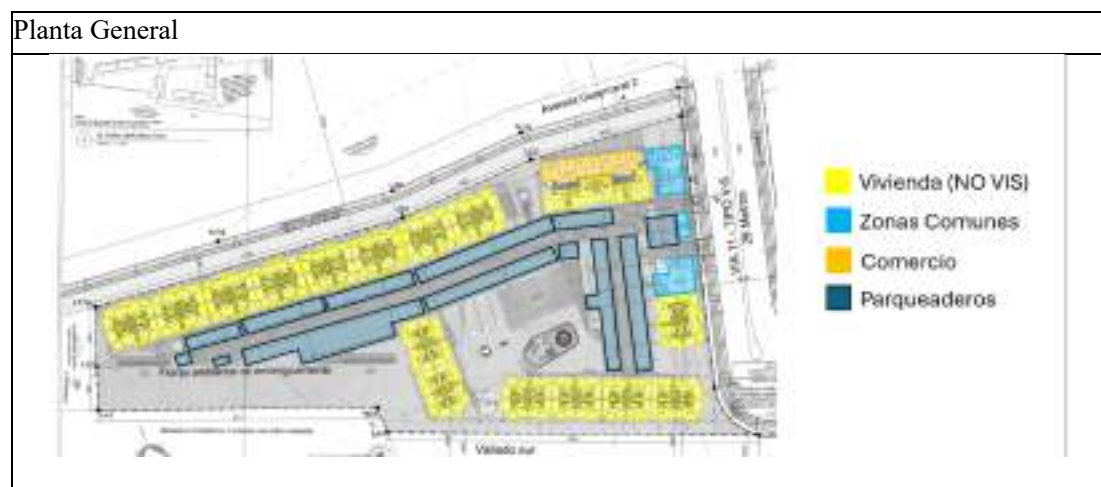
norma aplicable vigente. Si bien el proyecto contempla unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida, **su ejecución está condicionada a la venta de dichas unidades**, lo que implica un incumplimiento de lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 del 27 de diciembre de 2006 y de lo señalado en la Sentencia C-536 de 2012 de la Corte Constitucional.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

El proyecto arquitectónico aprobado en la LC 11001-3-23-0914 con fecha de expedición del 20 de junio de 2023 y fecha ejecutoria del 11 de octubre de 2023 expedida por la Curadora Urbana No. 3 la Arq. Juana Sanz Montaña, corresponde a:

Cinco torres de 12 pisos de altura, Una torre de 11 pisos de altura, tres torres de 6 pisos de alturas y un edificio comunal de 3 pisos de altura destinado para 8 unidades de comercio de escala zonal, para 504 unidades de vivienda multifamiliar VIS y 156 unidades de vivienda VIP, con 166 cupos de parqueaderos privados para el uso de vivienda y un cupo para uso de comercio escala zonal, 36 unidades de parqueaderos de visitantes para el uso de vivienda y 8 cupos de visitantes para el uso de comercio escala vecinal (se incluyen 5 unidades de parqueaderos para personas con movilidad reducida) y 126 ciclisteros

A continuación, hacemos un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados en la licencia 11001-3-23-0914 del 20 de junio 2023.



Programa Arquitectónico aprobado en LC 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023

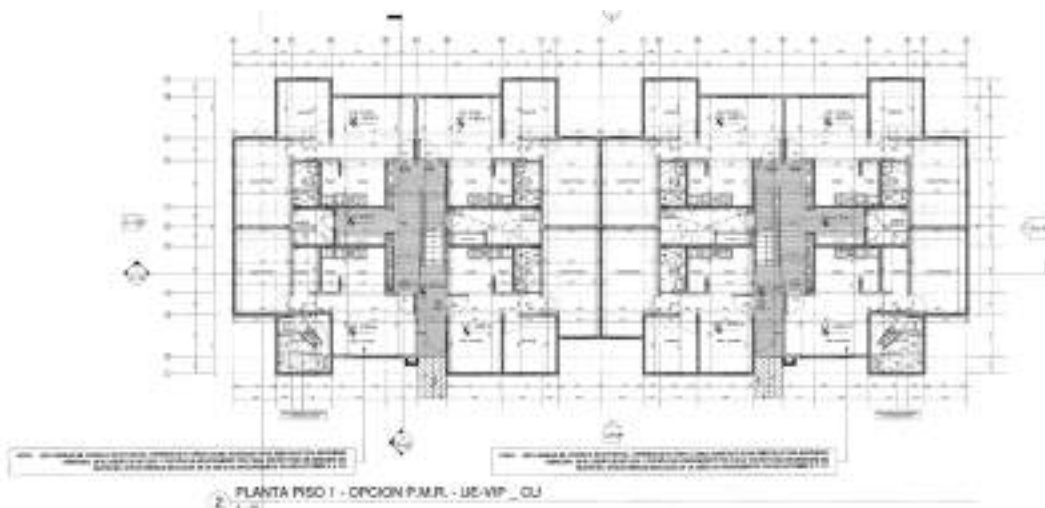
6. HALLAZGOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0914 DEL 20 JUNIO DE 2023

6.1 APROBACION DE 2 TIPOLOGIAS DE PLANTA PISO 1 – UE -VIP

Dentro de los planos Arquitectónicos del acto administrativo 11001-3-23-0914 se evidencian 2 tipologías diferentes del piso 1 UE - VIP:



Planta Piso 1-UE-VIP Proyecto El Roble, Aprobada en Acto Administrativo 11001-3-23-0914



Planta Piso 1 – **OPCION P.M.R.** -UE-VIP Proyecto El Roble, Aprobada en Acto Administrativo 11001-3-23-0914

Si bien en el acto administrativo se contemplan seis (6) unidades de vivienda para personas con movilidad reducida, localizadas en el primer piso de las torres 4, 6 y 8, en la planimetría arquitectónica correspondiente a la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0914 se identifican dos tipologías distintas para dicho nivel. En los planos denominados “Plantas Piso 1” y “Piso 1 P.M.R.-UE-VIP” se presentan dos variantes de distribución: en una de ellas no se incluyen las unidades de vivienda para personas con movilidad reducida, mientras que en la otra sí se representan. Adicionalmente, se observan notas aclaratorias en las que se indica lo siguiente:

“Nota: Esta unidad de vivienda es opcional, depende de su venta como adaptado para personas con movilidad reducida, en el diseño se incluye una opción de apartamento por cada 100 del total de unidades del proyecto, se encuentran ubicados en la serie de apartamentos 101 y 104 de las torres 4, 6 y 8”.

Así las cosas, dentro del parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006 se indica:

“(…) Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de

menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional (...)”.

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

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

Teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio es para vivienda multifamiliar VIS y VIP, y le corresponde la asignación de subsidios, se exige el cumplimiento del porcentaje indicado en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114; por lo tanto las actuaciones de la Curadora Urbana No 3 en la expedición de la LC 11001-3-23-0914, al momento de aprobar las 2 opciones de tipología para piso 1-UE- VIP **NO SE AJUSTA** a lo establecido en la norma al momento de la expedición del acto administrativo.

Sin embargo, es preciso indicar que la Curaduría urbana, debe emitir un acto administrativo aclaratorio en la que justifique e indique que la planta que se aprueba es la que cuenta con vivienda para personas con movilidad reducida, tal situación administrativa sustentada en el artículo 45 de la ley 1437 de 2011, siendo esta una aclaración por errores simplemente formales de transcripción, digitación u omisión de palabra. Pero en ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión determinada en el acto administrativo.

7. RESPECTO A LA QUEJA DE LA ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA

7.1 USO APROBADO

Como fue mencionado anteriormente el predio objeto de estudio se encuentra dentro de un **Área de Actividad Residencial y en Zona Residencial Neta** a lo cual dentro del artículo 28 del Decreto Distrital 653 de 2019 se estipula lo siguiente:

*“Artículo 28º- **NORMAS DE USO DEL SUELO.** Los usos permitidos para el Plan Parcial n.º 26 “El Bosque”, de conformidad con lo contenido 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, los Cuadros Anexos n.ºs 1 y 2 del POT, son los siguientes:*

- a. *Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.*

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1 a la 21.
Complementarias	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m ² cada uno.	Manzanas 1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

(…)

Es decir que para el predio objeto de estudio, **EL USO DE VIVIENDA ES EL USO PRINCIPAL.**

De acuerdo con esto es importante señalar lo establecido en el punto 8.20 de la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022:

“8.20 USOS DEL SUELO PERMITIDOS. Los usos permitidos para el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, en concordancia con lo contenido 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, los Cuadros Anexos Nos. 1 y 2 del POT, son los siguientes:

a). Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	1 a la 21.
Complementaria	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m ² cada uno.	1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

(…)

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0914, mediante el cual se otorga una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 1, **CUMPLE** con la normativa legal vigente al momento de su expedición, en cuanto a la aprobación del uso de vivienda multifamiliar.

7.2 MANEJO DEL RUIDO

De acuerdo con el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 se establece:

“ARTÍCULO 101. Lineamientos sobre el manejo del ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, delimitados en el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, se establecen en la Resolución No. 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las medidas sobre el control de ruido se deben ajustar a los siguientes lineamientos:

1. En los casos en los que se superen los niveles máximos de ruido permitidos para el uso a desarrollar, las edificaciones deberán implementar las medidas de mitigación necesarias para reducir los niveles de ruido al interior de las edificaciones a los establecidos en la norma.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

3. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen (...). *(negrita y subrayado fuera de texto original).*

Con relación a esto la Aeronáutica Civil dentro del concepto técnico ambiental de construcción de vivienda residencial en cercanías al aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral No. 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, menciona:

*“(...) La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; **al interesado le corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales** y como medida de prevención para la salud auditiva de la población usuaria de tales instalaciones.*

*Igualmente, se debe tener en cuenta el desarrollo del aeropuerto y crecimiento de las operaciones a futuro; por lo tanto, **dentro del proyecto de vivienda debe contemplar como urbanista se haga el área de amortiguación hacia el lateral del aeropuerto, construyendo barreras vivas a todo lo largo del lindero, entre el predio y el área de influencia del aeropuerto, con las cuales se pretende reducir los niveles de ruido producidos por la operación del aeropuerto sobre los futuros residentes (...)**”* *(negrita y subrayado fuera de texto original).*

Así las cosas, es responsabilidad del promotor y/o constructor del proyecto realizar las adecuaciones necesarias para mitigar los niveles de ruido producidos por la operación aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral.

7.3 ALTURA APROBADA

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 1, de acuerdo con el Artículo 122 del Decreto 088 de 2017:

“ARTÍCULO 122. Normas volumétricas.

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

*1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, **así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.** En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.*

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido (...).”

De igual forma el artículo 35 del Decreto Distrital 653 de 2019 establece:

“Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018”.

De acuerdo con lo anterior la altura alcanzada en estos predios está sujeta a concepto emitido por la Aeronáutica Civil. Es por esta razón que, mediante el radicado No. 4404-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, la Aeronáutica Civil aprueba una altura máxima para la construcción de un proyecto de vivienda denominado “El Bosque” ubicado en el sector de Guaymaral, donde determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros.

Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros.

Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.

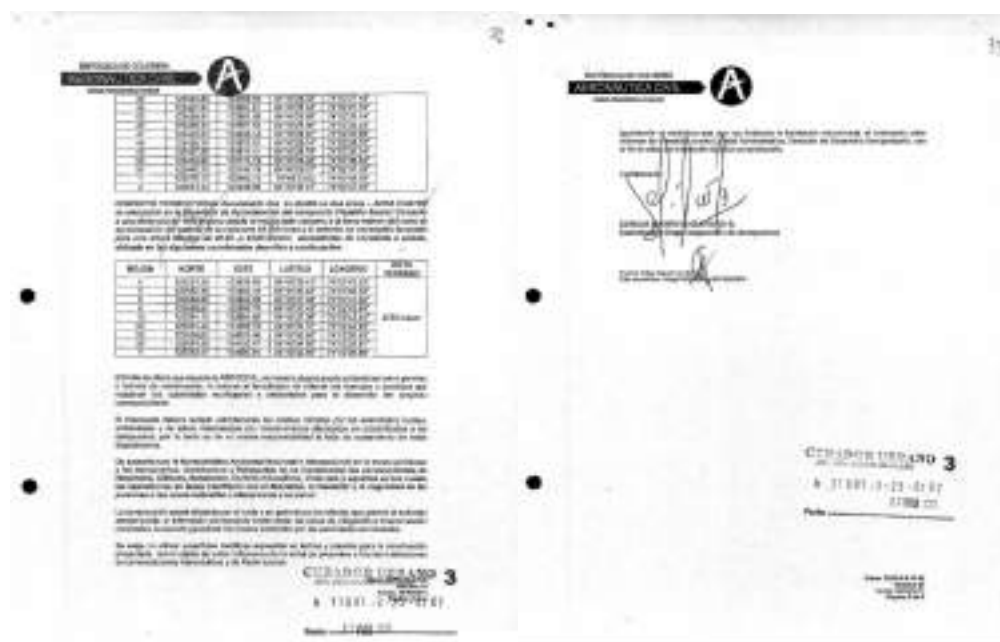
Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros.

[illegible]

WINDRICA SECURUM ANALOGICA 1976

(continued from page 1)

WINDRICA	WINDRICA	WINDRICA	WINDRICA	WINDRICA	WINDRICA
1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3
2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6
2.7	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9
3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2
3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
3.7	3.7	3.7	3.7	3.7	3.7
3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9
4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1
4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2
4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6
4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7
4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
4.9	4.9	4.9	4.9	4.9	4.9
5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2
5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3
5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7
5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9
6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
6.1	6.1	6.1	6.1	6.1	6.1
6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2
6.3	6.3	6.3	6.3	6.3	6.3
6.4	6.4	6.4	6.4	6.4	6.4
6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6
6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7
6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
6.9	6.9	6.9	6.9	6.9	6.9
7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.2
7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3
7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4
7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
7.6	7.6	7.6	7.6	7.6	7.6
7.7	7.7	7.7	7.7	7.7	7.7
7.8	7.8	7.8	7.8	7.8	7.8
7.9	7.9	7.9	7.9	7.9	7.9
8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
8.1	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1
8.2					



Cabe señalar que en el plano No. CU-005 “**Planta General Cubiertas**”, aprobado dentro del acto administrativo objeto de estudio, se evidencia la localización del proyecto en relación con las áreas definidas en el concepto emitido por la Aeronáutica Civil No. 4404-085-085-198.3-2016002832.



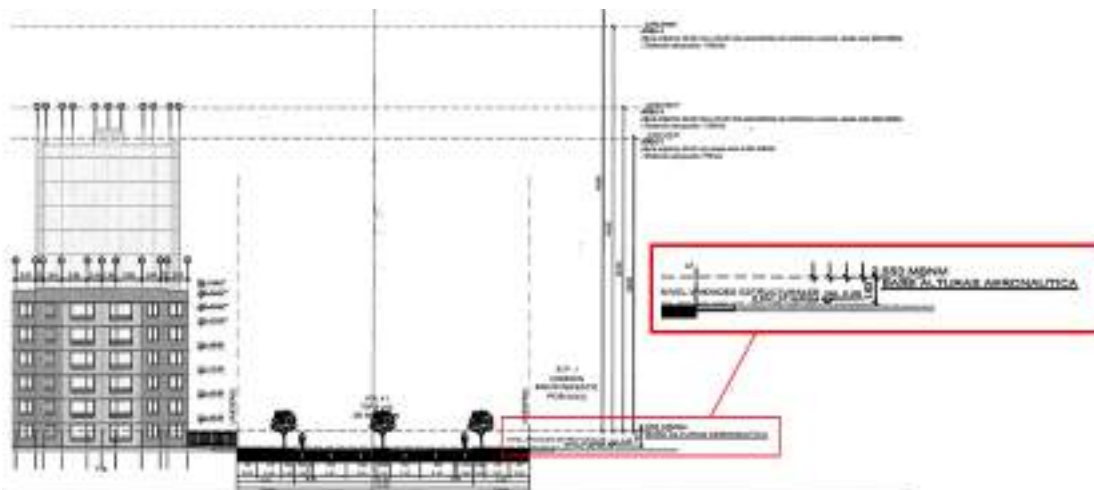
Plano de Ubicación Proyecto “El Roble” Dentro de las Áreas Aprobadas en el Concepto de la Aeronáutica Civil No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016

En línea con lo anterior, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación emite concepto técnico en la cual concluye respecto a la altura:

“(…) que el proyecto inmobiliario “El Roble” plantea su nivel arquitectónico 0.00 a 1.63 metros por debajo de la cota de terreno 2.553 msnm, cota ésta determinada por la Aeronáutica Civil como la cota base a partir de la cual se determina la altura máxima de 29 metros. Es decir, la placa del primer piso de las torres de 12 pisos se localiza en la cota 2.551.37 msnm, teniendo la torre una altura total, desde este nivel, de 30.52 metros. Se concluye entonces, que, si se mide la altura que alcanzan las edificaciones a partir de la cota de terreno 2.553 msnm, como indica el parámetro definido en el concepto de la Aeronáutica Civil, no se están superando los 29 metros de altura.

Por consiguiente, se considera necesario que se indique de manera consistente en toda la cartografía el nivel 0.00 determinado por el Urbanizador y el nivel de la cota de terreno de la Aeronáutica (…).”

Así las cosas, el Equipo Técnico de la Comisión procedió a verificar en los planos arquitectónicos del proyecto si la observación formulada por la Secretaría Distrital de Planeación fue debidamente subsanada por el titular de la Licencia de Construcción.



Corte A-A del proyecto “El Roble”, Aprobado dentro del Acto Administrativo No 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023.

En ese sentido, se concluye que la altura aprobada en el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023 **SE AJUSTA** a la establecida por la Aeronáutica Civil. Las torres de 12 pisos se ubican sobre la cota del terreno 2.551,37 msnm, alcanzando una altura total de 30,52 metros. No obstante, si la medición se realiza a partir de la cota del terreno 2.553 msnm, conforme a lo indicado en el concepto de la Aeronáutica Civil, la altura de las torres no superaría el límite aprobado en dicho concepto, correspondiente a 29 metros.

8. CRITERIO NORMATIVO RELATIVO A LA NECESIDAD DE CONTAR CON CONCEPTO PREVIO POR PARTE DE LA AERONÁUTICA CIVIL PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO “EL BOSQUE” PERTENECIENTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE “CIUDAD LAGOS DE TORCA”

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define lo siguiente dentro del numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.4 se menciona:

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

Ahora bien, el predio objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraba localizado en la Unidad de Planeamiento Vecinal No 03 denominada “Guaymaral”, el predio objeto de estudio, se encuentra en **Tratamiento de Desarrollo**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



MAPA CU-5.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Complementario a lo dispuesto anteriormente, el Decreto Distrital 653 de 2019 ***“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial ‘El Bosque’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’*** dispone en su artículo 35 sobre normas volumétricas que ***“Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018.”*** y el Decreto 555 de 2021 (POT Actual de la ciudad de Bogotá) en su artículo 481 menciona que ***“La actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto)

Es por lo anterior que se remite el estudio al Decreto 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”, Plan de Ordenamiento Zonal en el que se encuentra el Plan Parcial denominado “El Bosque” sobre el que se expidieron los actos administrativos de Licencias de Construcción objeto de estudio, por lo que en el artículo 122 del POZN se establece que “La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto). Es de la lectura y del análisis de las normas anteriormente expuestas, que las alturas máximas aprobadas en los actos administrativos que se expidan sobre dicho POZN deben ajustarse a las restricciones puntuales que se otorguen por parte de la Aeronáutica Civil en concepto previo, tal y como se evidencia para los casos concretos en los conceptos con radicados, **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016, 2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023 y Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y que fueron debidamente descritos y estudiados en los Informes Técnicos presentados.

8.1. Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil para uso de vivienda.

Es importante tener en cuenta para este punto que tanto en los diferentes derechos de petición presentados por el señor Uriel Román y la sociedad AOPA Colombia, como en los recursos de reposición contra el Acto

Administrativo de Licencia de Construcción interpuestos por el señor Uriel Román y el señor Juan Manuel Rodríguez en calidad de apoderado del señor Hans Timcke representante legal de la sociedad ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA y en la acción popular interpuesta, el punto de la discusión se ha basado en la omisión de estudios referentes a contaminación auditiva, riesgo de accidentes y un concepto previo de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil de la siguiente forma:

- **Omisión de estudios pertinentes para la aprobación de la licencia de construcción.** Argumentos relacionados con el tema de los aeropuertos, alturas, ruido y del concepto de la aeronáutica civil que hace parte del expediente del Decreto Distrital 653 de 2019.
- **Desatención de normas en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente hace mención ala Resolución 8321 de 1983 "Por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos", solicitando revocar la licencia por violar el artículo 29 de dicha Resolución que determina: "No se permitirán hospitales, clínicas, sanatorios, centros educativos, vivienda y recreación en las zonas de influencia de ruido producido por aeronaves y en aquellas en las cuales las operaciones aérea interfieren con el descanso,' el bienestar y la seguridad de las personas o les causen molestias o alteraciones en la salud"
- **Desatención de concepto e instrucciones de la unidad administrativa especial de la Aeronáutica Civil en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente solicita revocar el acto administrativo del recurso por ser violatorio del artículo 51 de la CPC — "ARTÍCULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". Y señala que el concepto de la aeronáutica del año 2016 señala áreas como desfavorables para la localización de unidades residenciales.

Para analizar estos puntos es importante tener en cuenta que el Plan Parcial N° 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Vecinal del Norte "Ciudad Lagos de Torca' adoptado por el Decreto Distrital 653 de 2019 zona en la que se encuentra el predio ubicado Calle 235 No. 52-90/65 Mz 1 objeto del Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023.

En el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "El Bosque" se evidencia en el literal **a) del numeral 5.4.6. "Normas Volumétricas" la siguiente regla:** *"(...) La altura máxima permitida para el desarrollo del Plan Parcial estará sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.* Negrilla y subrayado fuera del texto.

En este sentido, dicho instrumento consideró los lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil **específicamente en la formulación del Plan Parcial El Bosque, el promotor aportó el concepto de la Aeronáutica Civil y con ello sustentó la propuesta de altura máxima dentro del instrumento de planeamiento que fue adoptado.**

La Aeronáutica Civil mediante radicado **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016**, dirigido a Amarilo SAS, señaló lo Siguiente:

"Concepto Inspección Aeropuertos. Conforme al concepto emitido por la Aerocivil sobre el tema altura, entregado bajo el oficio 4404-085-198.3-2016002832 del 28 de mayo de 2016 se determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros. **Área DOS** a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros. **Área TRES** a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.

Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros." Negrilla por fuera del texto

En relación al Concepto Ambiental de Ruido señala lo siguiente la Aeronáutica: "(...) revisada cada ubicación de los lotes del proyecto con respecto a la modelación de ruido realizada para el Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral en el año 2013, se estableció que el lote **UNO y DOS** se encuentra ubicado fuera del área definida por la curva de 65 dB Ldn promedio día noche; el lote **TRES y CUATRO** se encuentra en ' el límite de la curva de los 60 a 65 dB Ldn de acuerdo con los valores permisibles establecidos en la resolución 627 de 2006 del decreto único reglamentario 1076 de 2015 del MADT.

Por lo anterior, esta dirección conceptúa **FAVORABLE** para el lote **UNO y DOS** del proyecto solicitado, conceptúa **DESFAVORABLE** el lote **TRES y CUATRO**, para la construcción de vivienda residencial. Se precisa, que la construcción estará afectada por el ruido de las actividades aeroportuarias, por esta razón se hace necesario que la constructora tenga conocimiento de las siguientes condiciones: (...)". Negrilla y subrayado por fuera del texto



Concepto Aeronáutica Civil 2023344000009656 del 24 de mayo de 2023.

En relación al plano CU-002 aportado en el trámite licenciataria, el señor Uriel Román indica que: "Se observan múltiples torres del Proyecto El ROBLE Ubicadas en **ÁREA 3 y ÁREA 4** del **LOTE 2** declarado **DESFAVORABLE**". Al respecto se reitera que el pronunciamiento de la Aeronáutica Civil en el que emplea el término "**desfavorables**" es un pronunciamiento sobre los impactos por ruido relacionados con los usos del suelo y no sobre la altura máxima de las edificaciones **en las áreas 3 y 4**, pronunciamiento además que, como se expuso anteriormente, no debe entenderse como una desaprobación de los usos del suelo previstos en la licencia, sino en el marco de lo previsto en las normas sobre usos del suelo son las contenidas en el POT y los instrumentos que lo desarrollan, en este caso, del artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 y del Decreto Distrital 653 de 2019.

Aunado a lo anterior, es importante resaltar que el numeral 3 del Decreto Distrital 088 de 2017, dispone que "en las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arteriales o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen.", en coherencia con lo previsto en el literal a del artículo 28 del Decreto Distrital 653 de 2019 por medio del cual se adopta el Plan Parcial "El Bosque":

Artículo 28º- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial n.º 26 "El Bosque",
(..)

a) Área de Actividad Residencial — Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1 a la 21

Si bien la Aeronáutica Civil en su concepto señala que para los lotes **tres (3) y cuatro (4)** es desfavorable para la construcción de vivienda, el **Plan de Ordenamiento Territorial -POT y sus decretos complementarios** son los instrumentos donde se recogen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan y administran el desarrollo espacial del territorio y la utilización del suelo en el Distrito Capital y quien determina los tratamientos urbanísticos, las zonas y los usos permitidos y restringidos para cada caso concreto.

8.2. Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil- Alturas Permitidas.

Posterior al concepto mencionado del año 2016 de la Aeronáutica, dentro de la documentación de los recursos anteriores, fue reiterado en la respuesta contenida en el Oficio N° **4109.145-2020005882 del 23 de febrero de 2020** en el cual el Coordinador Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo -ASM de dicha entidad señaló:

*"En atención a su solicitud, referente a la **CONCERTACIÓN** y/o **AUTORIZACIÓN** que se dio entre la **AERONÁUTICA CIVIL Y EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE** de la Constructora Amarilo SAS o aprobación del Proyecto **LAGOS DE TORCA**, me permito informar que referente al proyecto que menciona, la Dirección de Desarrollo Aeroportuario emitió concepto mediante comunicado **4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016** antes referido.*

*Igualmente, el concepto límite de altura que imparte la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, **NO** puede entenderse como **permiso o licencia de construcción**, desenglobe, trámite ante planeación, trámite ante curadurías, afectación a predios, permisos de autoridades municipales y ambientales, autorización o cambio de uso de suelo, **tampoco sustrae al beneficio de obtener licencias o permisos que requieran de parte de las autoridades para el desarrollo de los proyectos correspondientes como tampoco determina ni certifica propiedad sobre la ocupación o titularidad de predios**, la Aerocivil solo emite concepto por altura, con el fin de salvaguardar la seguridad operacional de los aeródromos y garantiza la operación de los mismos" Negrilla y subrayado fuera de texto.*

De lo transcrito se resalta que el concepto de la Aeronáutica Civil refiere únicamente a determinar un límite a **la altura máxima de las edificaciones por condiciones de operación aeronáutica**. Se reitera que **el concepto no puede ser considerado un pronunciamiento respecto de los usos del suelo permitidos, ya que la facultad de regulación de los usos del suelo es exclusiva de los concejos municipales o distritales y se concreta a través de las normas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial — POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.**

Ahora bien, la Curaduría Urbana N° 3, mediante radicados **23-3-01544 del 22 de marzo de 2023**, **23-3-01614 del 04 de abril de 2023**, remite Derecho de Petición a la Aeronáutica Civil, solicitándoles pronunciamiento en relación a las solicitudes de licencia de construcción para las manzanas 1, 8, 13 19, 20 y 21.

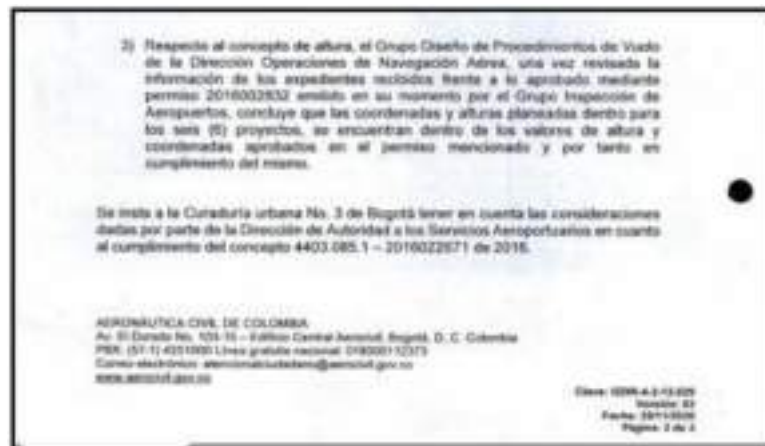
La Curaduría Urbana N° 3, mediante comunicado con radicado **23-3-01698 del 19 de abril de 2023**, informa a la Fiduciaria Bogotá SA, que la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil, solicitó la siguiente información:

- La posición geográfica en coordenadas elipsoidales latitud y longitud WGS-84 de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La Cota ortométrica de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La altura total en metros planteada a construir sobre los vértices de cada uno de los proyectos.

El día **20 de abril de 2023**, la constructora Amarilo S.A.S remite la información solicitada por la Curaduría Urbana No.3 para que esta sea debidamente enviada a la Aeronáutica Civil.

Así mismo la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña **señala que los proyectos se encuentran técnicamente viables** atendiendo a que la Aeronáutica Civil en el marco de las solicitudes de las Licencias y de la información complementaria de coordenadas enviadas por la Curaduría Urbana, da respuesta mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señalando lo siguiente:

"Respecto al concepto de altura, el Grupo de Diseño de Procedimiento de Vuelo de la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea, una vez revisada la información de los expedientes recibidos frente a lo aprobado mediante permiso 2016002832 emitido en su momento por el Grupo de Inspección de Aeropuertos, concluye que las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo". Subrayado fuera de texto.



Concepto Aeronáutica Civil 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023.

Es por lo anterior que se concluye que la **manzana 1** de la urbanización **"El Bosque"** corresponde al proyecto inmobiliario denominado **"PROYECTO EL ROBLE"**, proyecto para el que se presentó la solicitud de Licencia de Construcción **11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023**, expedido por la Curaduría Urbana N° 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña.

Así mismo en el expediente 11001-3-23-0107 folio 645, el acto administrativo **11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023**, por el cual se otorga **Licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para el predio urbano localizado en la dirección AC 235 52 90 65 manzana urbanística 1 del Lote Urbanístico Único**, correspondiente a la Urbanización Hacienda El Bosque, le asigna **número de pisos habitables de 12/6/11/3/6/1 pisos**.

De lo anterior y según lo expuesto por la Secretaría de Planeación Distrital en la Resolución No. 2134 de 2023 por la cual se resuelven los Recursos de Reposición en subsidiariedad con apelación presentados contra el Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0914, se concluye que *"el proyecto inmobiliario **"El Roble"** plantea su nivel arquitectónico 0.00 a 1.63 metros por debajo de la cota de terreno 2.553 msnm, cota ésta determinada por la Aeronáutica Civil como la cota base a partir de la cual se determina la altura máxima de 29 metros. Es decir, la placa del primer piso de las torres de 12 pisos se localiza en la cota 2.551.37 msnm, teniendo la torre una altura total, desde este nivel, de 30.52 metros. Se concluye entonces, que, si se mide la altura que alcanzan las edificaciones a partir de la cota de terreno 2.553 msnm, como indica el parámetro definido en el concepto de la Aeronáutica Civil, **no se están superando los 29 metros de altura**."* Así se concluye que la altura aprobada por la Curaduría Urbana No. 3 para el Acto Administrativo antes mencionado se encuentra acorde a lo estipulado por la Aeronáutica Civil.

8.3. RECURSOS DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO CON APELACIÓN EN CONTRA DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-3-23-0914 DEL 20 de junio de 2023

Los días 06 y 07 de julio de 2023, la Curaduría Urbana No 3, recibió recurso de reposición, en subsidio de apelación y adición- aclaración al recurso de reposición presentado, contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0917 de fecha 20 de junio de 2023, del expediente No. 11001-3-23-0117 del 24 de febrero de 2023 interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA solicitando entre otros *“revocar íntegramente el acto administrativo que concede la licencia de construcción y cerramiento contra el cual procede el presente recurso. Subsidiariamente, si el presente recurso no fuere resuelto favorablemente a las peticiones, apelamos ante el superior, Secretaría Distrital de Planeación, con los argumentos de este recurso y los que pueda formular nuevamente en su oportunidad, de tal manera que pueda considerarse fundamentado con la totalidad de argumentos expuestos, sin perjuicio de la sustentación adicional.”* atendiendo a que según el peticionante se desatendieron normas constitucionales, conceptos e instrucciones de la Aeronáutica Civil.

El día **07 de julio de 2023**, el señor Uriel Román C presenta *“RECURSO DE REPOSICIÓN ANTE EL CURADOR 3 DE BOGOTÁ Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN ANTE LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS No 11001-3-23-0917., 11001-3-23-0915 y 11001-3-23-0914 DEL 20 DE JUNIO DE 2023”* solicitando que se revoque dichos actos administrativos y que se actualice PLAN PARCIAL EL BOSQUE aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 que adoptó el Plan Parcial No 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca", a las conclusiones de la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020, mediante la cual aprobó la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto El DORADO y el Esquema de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto FLAMINIO SUAREZ (GUAYMARAL), y a los estudios de ruido concepto de ruido efectuados por la Aeronáutica Civil posteriores al año 2013.

El día **10 de julio de 2023**, la Personería Distrital de Bogotá presenta *“Recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001- 3- 23- 0916 de fecha 20 de junio de 2023, expediente No. 11001- 3 -23 - 0116 del 23 de febrero de 2023 (ID 1864)”* solicitando que se ACLARE, MODIFIQUE, ADICIONE el Acto Administrativo que otorga la licencia en cuestión, al no encontrarse conforme a la normatividad.

La Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1136 del 28 de julio** mediante el cual se **concede el recurso de Reposición interpuesto por la Personería Distrital de Bogotá y modifica el acto administrativo No. 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023**, en el sentido de incorporar dentro de los documentos que hacen parte del expediente 11001-3-23-0107 las certificaciones de cumplimiento de los Títulos J y K de la NSR-10 y cumplimiento RETIE, y reemplazar el informe completo del revisor independiente. Además, se corrige la parte resolutive del Acto Administrativo dejando como definitiva la siguiente:

"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 MZ 1 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0000AAAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N20911166, Número de Manzana Catastral 043 y lote(s) de manzana catastral 003, Manzana Urbanística 1 del Lote Urbanístico ÚNICO, correspondiente a la Urbanización HACIENDA DEL BOSQUE (Localidad Suba). En cinco (5) torres de doce (12) pisos de altura, una (1) torre de once (11) pisos de altura, tres (3) torres en seis (6) pisos de altura, un (1) edificio comunal en tres (3) pisos de altura, destinadas para ocho (8) unidades de Comercio de escala vecinal, quinientas dieciséis (516) unidades de vivienda multifamiliar V.I.S y ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de vivienda V.I.P, cuenta con ciento sesenta y seis (166) cupos de parqueo privados para el uso de vivienda y un (1) cupo para el uso de comercio de escala vecinal, y treinta y seis (36) cupos de parqueo para visitantes destinados al uso de vivienda y ocho (8) cupos de parqueo para visitantes para el uso de comercio de escala vecinal, (incluidos cinco (5) para personas con movilidad reducida), y ciento veinte seis (126) ciclistas. El proyecto general se desarrolla en doce (12) unidades estructurales independientes definidas en los planos CU-001 y CU-002. Titular(es): AMARLO SAS EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL

FIDEICOMISO EL BOSQUE FIDUBOGOTA S.A con NIT 800185295-1 (Representante Legal: MARGARITA LLORENTE CARREÑO con CC. 52250220). Constructor responsable: ALVAREZ BARBOSA JAIME ALFONSO con CC 19392027 Mat: 25202-11479 (...)".

Posteriormente la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1136** del 31 de julio de 2023 por medio del cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023, dicha entidad reitera y precisa que de *"conformidad con el artículo 313 de la constitución política, corresponde a los Concejos Municipales o Distritales, entre otras, la de "reglamentar los usos del suelo, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda", atribución que ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, dentro de los cuales se incluye el plan parcial, tal como señala la Ley 388 de 1997"* concluyendo que el Despacho no comparte las apreciaciones respecto a la generación de un riesgo con la expedición de la licencia solicitada, toda vez que no se desconoce las normas invocadas, por el contrario, se ciñe estrictamente a las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el caso concreto y se resuelve **"No acceder"** a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023, expedido por este Despacho" y **"Conceder"** el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo."

Por su parte la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá emite Resolución No. 2134 de 2023 mediante la cual se resuelve Recurso de Apelación, enfatizando en su estudio y análisis en el **CUMPLIMIENTO** de las normas urbanísticas del proceso licenciatario por el cual se expidió el Acto Administrativo Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023** atendiendo entre otros a que *"la determinación de la altura del proyecto por parte de la Aerocivil, aprobado con la Licencia de Construcción recurrida, por encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guayamaral, se realizó dentro de los parámetros de reglamentación del trámite de licenciamiento, respetando el nivel de competencias definidas en el ámbito nacional y distrital, especialmente el de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica como autoridad técnica, razón por la cual, se considera que el argumento formulado en el recurso carece de sustento fáctico y jurídico."*

Por lo anterior y por las demás razones expuestas por la Secretaría Distrital de Planeación esta entidad resuelve **"No Acceder"** a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA con Nit 860070422-4, en contra el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0914 de 20 de junio de 2023, expedido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C, ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO" y **"Confirmar"** en su integridad el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0914 de 20 de junio de 2023. "Por medio del cual se resuelve otorgar: -Licencia de Construcción, en las modalidades "Obra Nueva, Cerramiento, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 (Actual) con Chip(s) AAA000AAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N2091150 (...) Manzana Urbanística 1 del Lote Urbanístico Único."

8.4. RECURSOS DE REVOCATORIA DIRECTA EN CONTRA DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 11001-3-23-0914 DEL 20 DE JUNIO DE 2023

El día **04 de abril de 2024**, JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ como apoderado de la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL — AOPA COLOMBIA presentan solicitud de revocatoria directa del Acto Administrativo de Licencia de Construcción 11001-3-23-0914 alegando que *"los puntos L51 y L58 ubicados en la manzana EL ROBLE, están localizados en las áreas TRES Y CUATRO y no cuentan con concepto favorable por parte de la Unidad Administrativa especial de AERONAUTICA CIVIL y deben ser eliminadas del proyecto."*

El día 31 de mayo de 2024, la Curaduría Urbana No. 3 expide el Acto Administrativo No. 11001-3-24-1220 *"por la cual se resuelve el trámite de Revocatoria Directa en contra del acto administrativo 11001-3-23-0914 del 20*

de junio de 2023, expedido para el predio ubicado en la AC 235 52 90 65 MZ 1 (actual) de la localidad de Suba” en este la entidad es enfática al mencionar que no se cumplen los requisitos de procedencia de la acción al no acreditarse como vecinos interesados, aclarando que el concepto "vecino" fue definido por el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en los siguientes términos:

"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."
(Subrayado fuera del texto original)

Por lo que la Curaduría Urbana No. 3 concluyó que en el transcurso del trámite de revocatoria directa, los señores JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ y JORGE ENRIQUE GONZALEZ GONZALEZ **no acreditaron ser vecinos colindantes del predio** licenciado mediante Acto Administrativo 11001-23-0914 del 20 de junio de 2023 y tampoco se constituyeron como terceros interesados en el curso del expediente 11001-3-23-0107. Por lo cual, este Despacho no encuentra cumplido el requisito exigido en el numeral 2 del Artículo 2.2.6.1.2.3.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo que declaran **NO ACCEDER** a la solicitud de revocatoria directa del acto administrativo 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023

8.5. COMPONENTE JURÍDICO. DE LICENCIAMIENTO.

El presente informe se emite en el marco de la función de vigilancia preventiva ejercida por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en relación con el trámite de licencia urbanística de reurbanización otorgada al predio ubicado en la **Avenida Calle 235 No. 52-90/65 Mz 1 (ACTUAL)**, dentro de la **(UPZ) 3. Guaymaral, ubicada en la Localidad de Suba**.

La **obligación de solicitar concepto previo de la Aeronáutica Civil** para el otorgamiento de licencias urbanísticas en tratamiento de desarrollo y reurbanización **se encuentra regulada** en el **Decreto Distrital 088 de 2017**, el cual establece:

Esta disposición debe interpretarse **de forma restrictiva**, aplicándose **exclusivamente a los predios que se encuentren dentro del área de restricción aeroportuaria**, conforme a la cartografía oficial del POT adoptado por el Distrito.

De lo anteriormente expuesto, el proceso de licenciamiento que resultó en la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023** **SÍ** contó con un concepto previo de alturas y de control del ruido expedido por la Aeronáutica Civil mediante Oficios N° **2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y **2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023** en los que se concluyó la **APROBACIÓN Y FAVORABILIDAD CONDICIONADA** en el área **TRES** para el uso de vivienda y el cumplimiento de las alturas máximas exigidas de acuerdo a lo ya expuesto en el anterior numeral.

El uso del suelo autorizado (residencial), así como la altura proyectada, **no contraviene ninguna norma sectorial aeronáutica**, al contar con concepto **FAVORABLE** previo por parte de la Aeronáutica Civil.

Este informe se emite para efectos de verificación preventiva en el marco de las funciones atribuidas a esta Comisión por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

9. 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 11001-3-23-0914.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. 11001-3-23-0914., se encuentra un Estudio de suelos, sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio.



Estudio de suelos Licencia de

Construcción 11001-3-23-0914

PROYECTO:

El proyecto contempla la construcción de un conjunto de edificaciones sin sótano, compuesto por diferentes tipologías de estructuras: diez torres residenciales de 12 pisos, siete torres de 6 pisos, un edificio de parqueaderos de 12 pisos, un salón comunal de 3 pisos y un estacionamiento de 1 piso.

Las edificaciones serán diseñadas con muros de concreto y/o pórticos convencionales, previendo luces entre ejes de muros o columnas que oscilan entre 4,00 y 8,00 metros aproximadamente.

En cuanto a las cargas estructurales, se establecieron valores distribuidos y puntuales para cada tipología. Las torres de 12 pisos presentan una carga distribuida de 36 t/ml y una puntual de 288 t, mientras que las torres de 6 pisos tienen 18 t/ml y 144 t respectivamente. El salón comunal registra 9 t/ml de carga distribuida y 72 t puntuales. El edificio de parqueaderos de 12 pisos alcanza 39 t/ml y 468 t, y finalmente, la estructura de estacionamiento de un piso reporta 5 t/ml y 59 t.

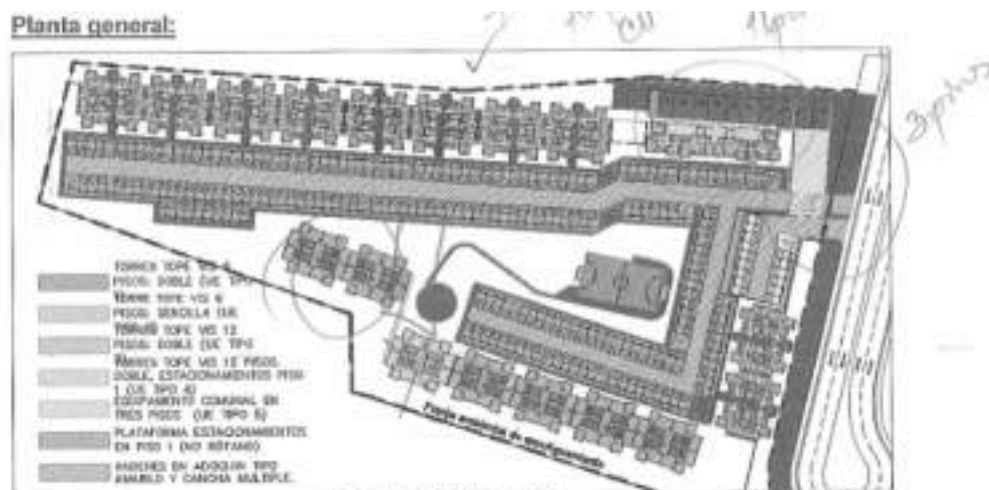


Figura 4 Planta general.

Estudio de suelos planta general del proyecto Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

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, ALTA**, ello según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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

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

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

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

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

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

NSR 10

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

Se evidencia en el estudio que se efectuaron 24 sondeos con profundidades entre 6 y 50 metros, realizados mediante equipos de percusión, lavado y barreno manual. La cantidad y profundidad de las perforaciones se definieron de acuerdo con lo establecido en la NSR-10 (capítulo H.3.2.3, tabla H.3.2.1), cumpliendo con los mínimos exigidos según la categoría del proyecto. Así mismo, se verificó que el 50% de los sondeos alcanzaran

profundidades de 25 m, 15 m y 6 m, y que al menos el 20% de ellos llegara a las mayores profundidades, en cumplimiento del numeral H.3.2.5 (h) de la norma.

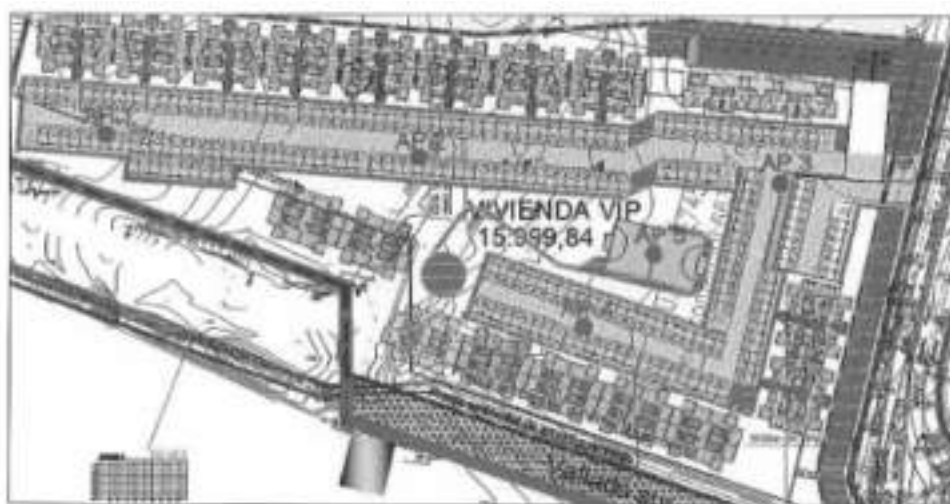


Figura 26 Localización de apiques

Estudio de suelos planta general de sondeos del proyecto Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** El estudio de cimentación recomienda emplear un sistema de pilotes como solución estructural, teniendo en cuenta la estratigrafía del terreno, el nivel de cargas previsto y las características arquitectónicas del proyecto.

Para las torres de 12 pisos sin sótano, se propone el uso de pilotes cilíndricos con diámetros entre 0.50 m y 1.10 m, y longitudes que varían entre 40 m y 50 m, medidos desde la losa de contrapiso.

El diseño se fundamentó en parámetros de fricción del suelo, considerando una fricción promedio de 1.69 t/m² y coeficientes diferenciales de resistencia según la profundidad, lo que garantiza la transmisión adecuada de cargas hacia los estratos más competentes detectados en la exploración geotécnica.

•

Tabla 4. Capacidad pilotes

Longitud diámetros (m)	Capacidad Pilotes (t)						
	0.50	0.60	0.70	0.80	0.90	1.00	1.10
40.0	78.86	94.64	110.41	126.18	141.95	157.73	173.50
41.0	81.37	97.65	113.92	130.20	146.47	162.75	179.02
42.0	83.88	100.66	117.44	134.21	150.99	167.77	184.54
43.0	86.39	103.67	120.95	138.23	155.51	172.79	190.06
44.0	88.90	106.68	124.46	142.24	160.03	177.81	195.59
45.0	91.41	109.70	127.98	146.26	164.54	182.83	201.11
46.0	93.92	112.71	131.49	150.28	169.06	187.84	206.63
47.0	96.14	115.36	134.59	153.82	173.05	192.27	211.50
48.0	98.35	118.02	137.69	157.36	177.03	196.70	216.37
49.0	100.57	120.68	140.79	160.91	181.02	201.13	221.25
50.0	102.78	123.34	143.89	164.45	185.01	205.56	226.12

Coefficientes de fricción Estudio de Suelos Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

- **Análisis de Asentamiento:** El análisis de asentamientos se realizó considerando las condiciones del terreno y aplicando el método de Poulos & Davis (Elastic Solutions for Soil and Rock Mechanics). Los resultados muestran los asentamientos probables en función de la relación entre el espaciamiento y el diámetro de los pilotes, con valores que oscilan entre 2.6 cm y 5.0 cm según el diámetro (0.50 m a 1.10 m) y la separación entre pilotes.

Adicionalmente, se efectuó el cálculo de asentamientos por consolidación para pilotes de 40 m de longitud y 0.60 m de diámetro, obteniéndose un rango estimado de 4 a 5 cm, lo cual se considera dentro de los límites aceptables para este tipo de estructuras.

- **Plan de seguimiento y monitoreo:** Se establece la realización de un control topográfico semanal, utilizando nivel de precisión y/o distanciómetro, con el fin de garantizar un seguimiento constante de posibles variaciones en la geometría del terreno o estructuras durante la ejecución de la obra.

De acuerdo con lo dispuesto en la NSR-10 (capítulo A.11.2), se determina la necesidad de instalar instrumentos sísmicos considerando la zona de amenaza sísmica media en la que se ubica el proyecto, el número de pisos (18 a 24) y el área construida. Según la tabla de referencia, para edificaciones con más de 30.000 m² y entre 16 y 25 pisos, corresponde instalar un mínimo de 2 acelerógrafos, garantizando así la adecuada instrumentación y monitoreo sísmico. **CUMPLE**

- **Parámetros de diseño sísmico:** El estudio proyectó unos parámetros de diseño sísmico que clasifican el suelo del área como tipo E según la NSR-10 de 2010. Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 523 de 2010, al tratarse de una zona lacustre, el perfil de suelo debe considerarse como tipo F.

Para el diseño estructural se adoptaron los valores de $A_a = 0.15$ y $A_v = 0.20$.

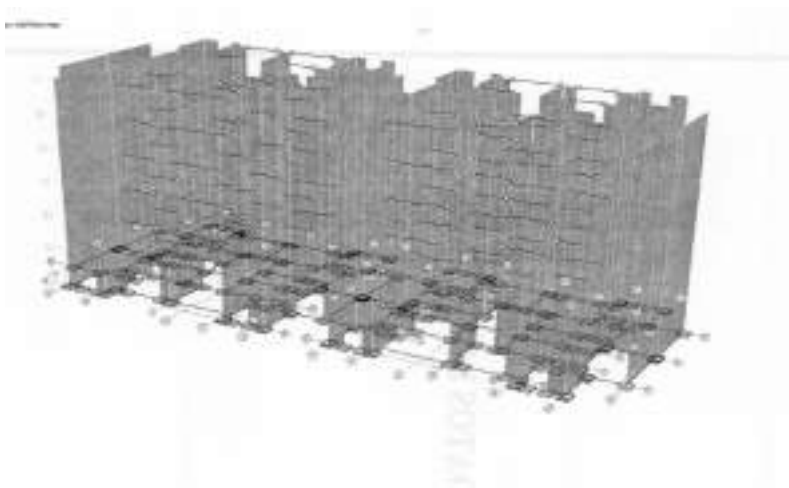
Adicionalmente, con base en la información suministrada por el SIRE (Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Atención de Emergencias de Bogotá), se determinó que el proyecto se localiza dentro de la zona Lacustre 200, lo que implica condiciones sísmicas más exigentes para garantizar la seguridad de la edificación. **CUMPLE**

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**.

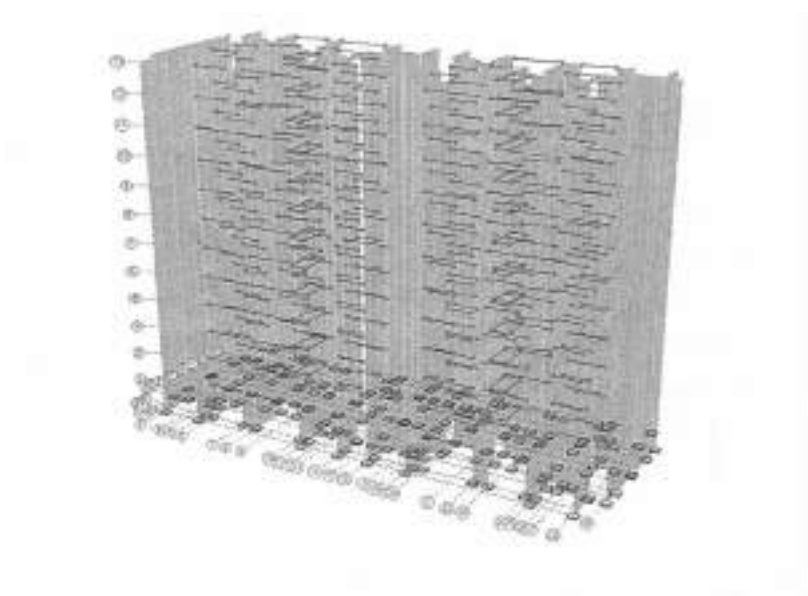
MEMORIAS DE CALCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado Construcción 11001-3-23-0914, se evidencian 5 memorias de cálculo sobre las cuales se deriva la aprobación de diseños estructurales para las torres

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRE de 6 -12 pisos:



Torre VIP Licencia de Construcción Licencia de Construcción 11001-3-23-0914



Torre de 12 pisos Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRE VIS y TRADICIONAL:

El proyecto contempla una edificación de 12 pisos, cuyo sistema estructural en los sentidos X e Y corresponde a muros de carga con capacidad moderada de disipación de energía (DMO), en concordancia con la NSR-10 A.3.

La cimentación se proyecta mediante pilotes, adaptados a las condiciones del terreno. El diseño sísmico se realiza considerando un espectro de diseño Lacustre 200, que corresponde a una zona de amenaza sísmica intermedia.

Finalmente, la estructura se clasifica dentro del Grupo de Uso I (NSR-10 A.2.5.1), lo que implica requisitos de seguridad y desempeño acordes a edificaciones de uso general.



Torre VIS Licencia de Construcción Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

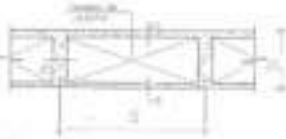
DISEÑO DE ELEMENTOS DE RESISTENCIA SISMICA:

El diseño sísmico se realizó conforme al Título C de la NSR-10, aplicando el procedimiento C.21.9.6.2 para muros de concreto bajo un análisis por desplazamientos, considerando fisuración y movimientos relativos. Se proyectaron diferentes tipologías de muros estructurales: tipo C (rigidez bidireccional y estabilidad torsional), tipo Cajón (alta rigidez frente a grandes desplazamientos), tipo T (disipación de energía en una dirección) y lineal (rigidez localizada con menor control torsional).

- **Cargas:** El estudio contempló las cargas propias de la edificación, incluyendo peso estructural, cargas muertas de acabados e instalaciones, y cargas vivas por uso residencial. Estas se modelaron como distribuciones uniformes de **180 kgf/m²**, en cumplimiento de la **NSR-10 (Grupo de Uso I, Título B)**.

AVALUO DE CARGAS PISO TIPO





Torta (p+1) = 0.30 (m)

Altura placa (p) = 0.10 (m)

Area (A) = 24.00 m²

S.L. M.S.R.

PLACA	24.0 x 1	3.480 kN/m ²	0.240 T/m ²
ACABADOS		1.000 kN/m ²	0.100 T/m ²
MUROS y/o PARTICIONES		0.308 kN/m ²	0.031 T/m ²
CARGA MUERTA (CMQ) =		3.788 kN/m²	0.371 T/m²
CARGA VIVA (CV) =		1.600 kN/m²	0.180 T/m²
CARGA TOTAL (CT) =		5.388 kN/m²	0.551 T/m²
CARGA ULTIMA (CU) =		7.220 kN/m²	0.720 T/m²
CARGA REAL DE CIMENTACION (CRC) = CT + w vigas + w columnas + w muros			
w vigas =		0.00 kN/m ²	0.000 T/m ²
w columnas =		3.96 kN/m ²	0.396 T/m ²
CRC =		3.96 kN/m²	0.396 T/m²
CARGA DE SISMO (MÉTODO DE LA FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE) = CRC - CV			
CS =		2.36 kN/m²	0.236 T/m²
CARGA DE SISMO MODELO (PLACA)			
CS =		1.31 kN/m²	0.131 T/m²

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo de las Torres Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

- **Diseño sísmico:** El estudio establece los parámetros de diseño sísmico de las edificaciones según la zona geotécnica, aplicando coeficientes de amplificación, aceleración pico efectiva y un coeficiente de importancia $I = 1.0$, correspondientes a un Grupo de Uso I (residencial), en cumplimiento con el Título A de la NSR-10.

ACCELERATIONS ON NON-STRUCTURAL ELEMENTS- MZS BOGOTA-2010

FLOOR	ACCELERATIONS	AS	AS	AS	AS	AS
Level	5x	5x/50g	NSR-10	ASCE7-16	ASCE7-16	ASCE7-16
13	26.81	1.33	0.480	0.540	0.720	0.630
12	26.14	1.22	0.440	0.510	0.675	0.592
11	24.80	1.11	0.400	0.460	0.630	0.550
10	21.60	1.00	0.360	0.420	0.585	0.517
9	19.20	0.89	0.340	0.420	0.540	0.480
8	16.79	0.79	0.320	0.390	0.495	0.442
7	14.23	0.67	0.300	0.360	0.450	0.400
6	12.00	0.58	0.280	0.330	0.405	0.367
5	9.40	0.44	0.260	0.300	0.360	0.330
4	7.19	0.33	0.240	0.270	0.315	0.290
3	4.80	0.22	0.220	0.240	0.270	0.250
2	2.80	0.11	0.200	0.210	0.225	0.217
1	0.0	0.0	0.180	0.180	0.180	0.180

Seismic base level = 1
 Weight above seismic base, W_b = 28.82 m
 Equivalent weight, W_{eq} = 0.75 W_b = 21.61 m
 Ground acceleration, A_g = As Fa 1 = 0.180
 Spectral acceleration, S_a = 0.360
 NSR-10: $a_x = S_a$ for $h < h_{eq}$ for $h > h_{eq}$
 $a_x = A_s + (S_a - A_s) h / h_{eq}$ for $h < h_{eq}$
 ASCE7-16: $a_x = A_s (1 + 2 h / h_{eq})$
 ASCE7-16: $a_x = A_s (1 + 3 h / h_{eq})$
 Eurocode 8: $a_x = A_s [1/2 (1 + h / h_{eq}) - 0.5]$ for $(h/h_{eq}) < 0.5$
 Eurocode 8: $a_x = A_s (1 + 2 h / h_{eq})$ for $h > h_{eq}$ ($h_{eq} = 0.2$ m)
 Note: ACS recommends using ASCE7-16/10 accelerations for this project
 Force on structural non-seismic element : $F_p = a_i W_p / W_b$
 Force on nonstructural element : $F_p = a_i W_p / W_b$
 $a_i = 0.5 A_s$ for W_p
 a_i : component amplification factor

Parámetros de diseño sísmico memorias de cálculo Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

- ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto contempla un análisis de las posibles irregularidades estructurales, abordando de manera integral los aspectos que puedan comprometer el comportamiento sísmico de la edificación. En este sentido, se evalúan las irregularidades en planta, relacionadas con asimetrías geométricas, discontinuidades o distribuciones inadecuadas de rigidez y resistencia; así como las irregularidades en altura, derivadas de cambios bruscos en la geometría, rigidez o cargas entre pisos consecutivos.

Adicionalmente, se incluye el estudio de las irregularidades torsionales, que se presentan cuando el centro de rigidez no coincide con el centro de masa, generando giros no deseados en la estructura durante un evento sísmico. También se analizan las condiciones de ausencia de redundancia estructural, es decir, la carencia de sistemas alternativos de resistencia que puedan redistribuir las solicitaciones en caso de falla localizada.

PLAN TORSIONAL IRREGULARITY CHECK - NSR-10

Level	g/c max	g/c min	max/min g/c	max/min g/c	g/c max	g/c min	max/min g/c	max/min g/c
13	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
12	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
11	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
10	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
9	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
8	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
7	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
6	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
5	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
4	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
3	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
2	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000
1	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000

Torsional irregularity is considered to exist if $g/c \max > 1.2 g/c \min$
 Torsional irregularity is considered to exist if $g/c \max > 1.4 g/c \min$
 g/c: the amplification factor at the base seismic mass due to torsion without rigid floor

Torsional irregularities are NOT noted

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo 11001-3-23-0914

- VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** En las memorias de cálculo se evaluaron las deflexiones relativas entre pisos, conforme a los criterios de la NSR-10. Los análisis, tanto

dinámicos como estáticos, demostraron que la deriva máxima en las dos direcciones principales no supera el 1%, garantizando así el ajuste a la norma.

EngSolutions RCB Version 9.1.1 - License No: B88B1-A36T1 Page No. 1

Company: IP1 SAS
Project: VIS TDR SENC 12P CUBUN
File: C:\PCB\Bosque\183-BOSQUE\TORRESAS-MSTR SENC 12P CUBUN-PL.ch

Engineer: WMB
12/04/20 10/20/2022

P-DELTA ANALYSIS - SUMMARY MAXIMUM STORY DRIFT RATIO, %H

Story	U122-W120-01 (Center of Mass)			U122-W120-02 (Center of Mass)			Story
	U122-W120-01	U122-W120-02	U122-W120-03	U122-W120-04	U122-W120-05	U122-W120-06	
12	0.0007	0.0008	0.0007	0.0009	0.0011	0.0009	0-12
11	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	1-11
10	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	2-10
9	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	3-9
8	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	4-8
7	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	5-7
6	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	6-6
5	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	7-5
4	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	8-4
3	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	9-3
2	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	10-2
1	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	11-1
BASE	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	12-BASE
Mean	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	
Max	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	
Min	0.0008	0.0009	0.0008	0.0010	0.0012	0.0010	

U122-W120-01 (Center of Mass)
U122-W120-02 (Center of Mass)
U122-W120-03 (Center of Mass)
U122-W120-04 (Center of Mass)
U122-W120-05 (Center of Mass)
U122-W120-06 (Center of Mass)

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo Licencia de Construcción 11001-3-23-0914

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**.

10. CONCLUSIONES

En atención a lo expuesto, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0914, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 No. 52 – 65, Manzana 1, **NO SE AJUSTA** a la normativa legal vigente al momento de su expedición. Lo anterior, por cuanto al tratarse de un proyecto de vivienda multifamiliar VIS y VIP, resulta obligatoria la asignación de subsidios, lo que exige el cumplimiento del porcentaje previsto en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006. La aprobación de dos tipologías diferentes de la Planta Piso 1 UE-VIP implica un incumplimiento de este requisito.

En este sentido, la Curaduría Urbana deberá expedir un acto administrativo aclaratorio en el que precise y justifique que la tipología aprobada corresponde a la planta que incorpora las unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida. Tal actuación se encuentra sustentada en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, como una aclaración por errores meramente formales de transcripción, digitación u omisión, sin que ello implique modificación en el sentido material de la decisión adoptada en el acto administrativo.

Por otra parte, se establece que el predio objeto de estudio se encuentra en un Área de Actividad Residencial, dentro de una Zona Residencial Neta, donde el uso principal es el residencial. No obstante, corresponde al promotor y/o constructor del proyecto implementar las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Finalmente, respecto a la altura aprobada en los actos administrativos objeto de estudio, se concluye que **SÍ SE AJUSTA** a la normativa vigente, en virtud del concepto No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, emitido por la Aeronáutica Civil. Dicho concepto autorizó una altura máxima para los diferentes proyectos de vivienda que componen el Plan Parcial “El Bosque”, ubicado en el sector de Guaymaral, precisando que los lotes de construcción se encuentran dentro de las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del mencionado aeropuerto.

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.

11. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que verifique la oportunidad y el procedimiento correspondiente de acuerdo con los hallazgos evidenciados, para que pueda informar dentro del proceso de acción popular No. 11001 33 42 067 2024 00132 00, ante el **Juzgado Sesenta y Siete Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D.C.**
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.
3. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Curaduría Urbana No 3**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que aclare la aprobación de 2 tipologías para el piso 1 UE-VIP.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Suba**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes, en cuanto a la ejecución por parte del constructor de las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral en el proyecto de vivienda.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias realice la verificación de la implementación de las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral en el proyecto de vivienda.
7. **Cerrar el caso 2447**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

La comisionada Nagia Pinto aclara que la Personería se declara impedida en este caso para la votación, ya que la misma interpuso un recurso al proyecto por unos aspectos diferentes a los observados por el estudio técnico; por lo anterior se concluye que al sólo estar presentes 3 miembros de la Comisión se pierde el quorum para aprobar el caso. **Los Comisionados solicitan que este caso se presente nuevamente en la próxima Comisión cuando haya quorum para la votación.**

3.3. CASO No. 2448

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Asociación Colombiana de Aviación Civil General -AOPA Colombia SAS.
RADICADO INTERNO.	ACCIÓN POPULAR 11001 33 42 067 2024 00132 del 28 de agosto de 2024.
CURADOR.	Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva y Cerramiento.
EXPEDIENTES.	11001-3-3-23-0115 del 24 de febrero de 2023.
ACTOS ADMINISTRATIVOS. UBICACIÓN DEL PREDIO. NORMA APLICADA.	LC 11001-3-23-0915.del 20 de junio de 2023 y ejecutoriada el 11 de octubre de 2023. Calle 235 No 52-90/65.MZ 21 Decreto 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 088 de 2017, El Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022.
UPZ	No.3 Guaymaral.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

Mediante Auto del 28 de agosto de 2024, el Juzgado Sesenta y Siete (67) Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D. C., Sección Segunda, en el proceso de Acción Popular, con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00, cuyo accionante es la Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia y el accionado es la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., se vincula entre otros a la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, por lo cual se realiza la apertura de cinco (5) casos de proyectos de construcción que según el accionante, presentan conflictos con el área de influencia aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho (Guaymaral) por la altura desarrollada.

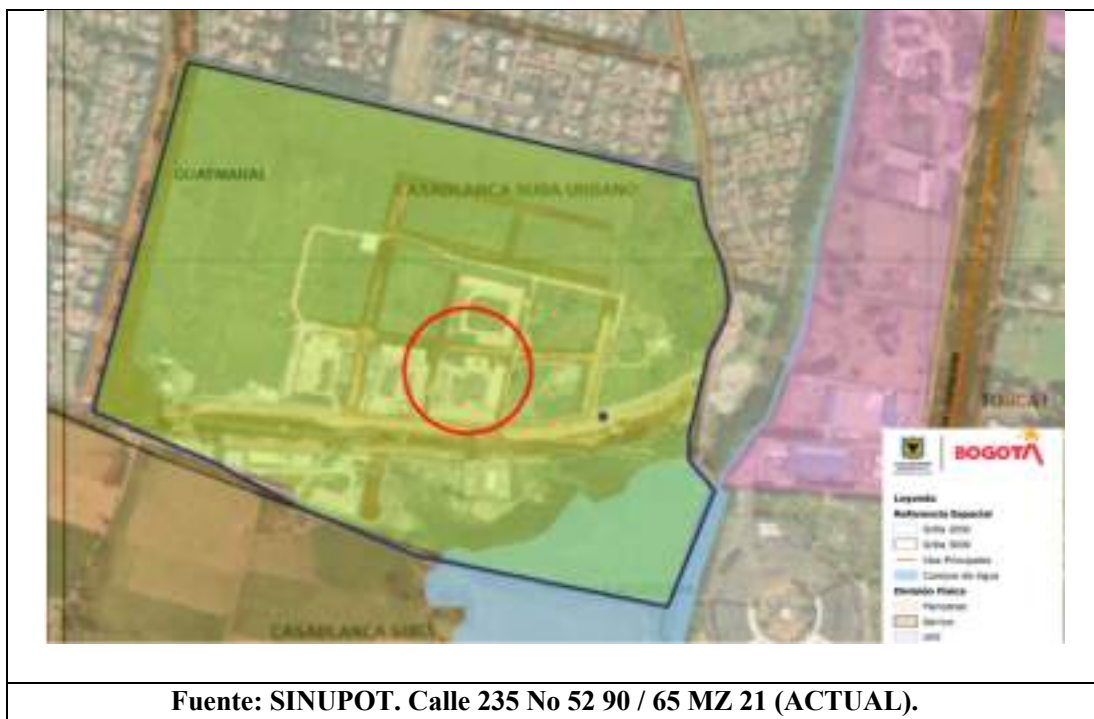
En atención al pronunciamiento del Juzgado, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto 1077 de 2015, realiza de oficio la apertura formal de los casos identificados bajo los números 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, con base en la información suministrada el juzgado en la Acción Popular con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00.

Cada caso está vinculado a actos administrativos y radicaciones específicas de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2448**, con el fin de verificar que el acto administrativo, Licencia de Construcción No LC 11001-1-23-0915 del 20 de junio 2023 y ejecutoriado con fecha 11 de octubre de 2023, se encuentra o no ajustado a las normas urbanísticas y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

4. CONSIDERACIONES.

4.1. LOCALIZACIÓN.



4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-23-00915 del 20 de junio de 2023, para el proyecto denominado “**ALMENDRO**”, estaban vigentes las siguientes normas:

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

Decreto Distrital No 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”*

El Decreto Distrital 653 de 2019 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones”*

Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 *“Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones”*

PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL -POZ -NORTE-CIUDAD “LAGOS DE TORCA”.

En primer lugar, es importante considerar lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los cuales los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo

nivel a través de los cuales se precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de territorios específicos.

En línea de lo expuesto, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente en su momento (Decreto Distrital 190 de 2004) introdujo la figura del POZ como un instrumento de planificación intermedia entre los suelos urbanos y los de expansión urbana, definiéndolos en el Artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Bogotá Anterior).

“Artículo 48. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal.

Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.

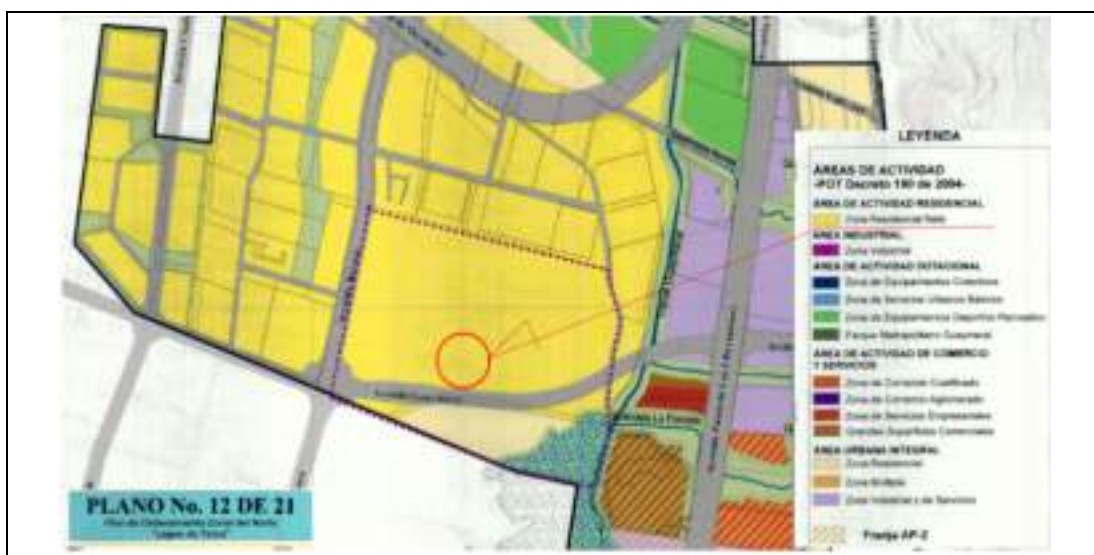
(...)

Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar (...).”

En este marco normativo, se expidió el Decreto Distrital No 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".

El artículo 481 Actuación Estratégica Lagos de Torca del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, establece que la actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen, por lo cual el presente estudio normativo se desarrolla en este marco normativo.

Conforme al Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0914 se localiza en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, tal como se muestra a continuación



Fuente: Mapa de Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión. 12 de 21. Plan de Ordenamiento Zonal del Norte. “Largos de Torca”.

Al revisar el Plano No. 11 de 21 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, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0914 se localiza en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, tal como se ilustra a continuación.



Fuente: Mapa de Tratamientos Urbanísticos 11 de 21. Plan de Ordenamiento Zonal del Norte. “Lagos de Torca”.

En segundo lugar, el instrumento de planificación referente al plan parcial se define en el Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. El cual señala la Parte 2, Estructura del Sector de Desarrollo Territorial, las disposiciones Generales en materia de su definición.

***"Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".*

En ese mismo sentido, el Artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los planes parciales como:

“(…)

"instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

En el marco normativo del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, se formuló y adoptó el Plan Parcial No. 26 El Bosque mediante el Decreto Distrital 653 de 2019.



Fuente: Plano de delimitación Plan Parcial No 26

El referido Plan Parcial contiene las determinantes de superior jerarquía previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior).

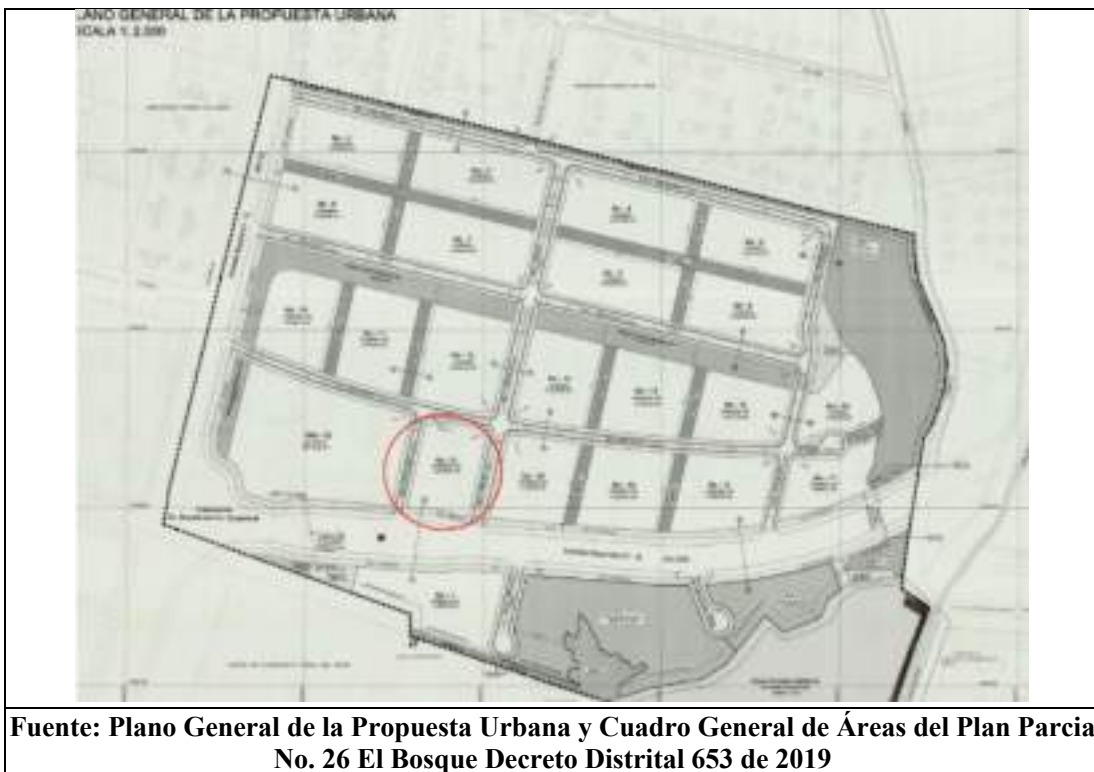
Así mismo, se detalló la correspondiente cartera de coordenadas y la cartografía asociada e incorporada, junto con las actas de concertación ambiental tales como:

- **Resolución No 2513 de 2016.** “Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte-Ciudad Lagos de Torca de Bogotá D.C.” Emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR.
- **Resolución Administrativa No 02074 de 2016.** “Por el cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte-Ciudad Lagos de Torca, para el perímetro urbano de Bogotá D.C.”

Las anteriores Resoluciones Administrativas, se constituyen en determinante dentro del trámite de adopción de los planes parciales a desarrollar en el ámbito de la Ciudad “Lagos de Torca”.

El predio objeto de licenciamiento se encuentran ubicado en la UPZ tres (3) Guaymaral, y su ámbito de aplicación está regulado por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte- “Ciudad Lagos de Torca”, el cual hace parte integral del Plan Parcial denominado “El Bosque”, aprobado mediante el Decreto Distrital 653 de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictas otras disposiciones”.

Al revisar el Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque que hace parte integral del Decreto Distrital 653 de 2019, el predio objeto de licenciamiento corresponde a la Manzana 21 – Vivienda Multifamiliar VIS, VIP y Comercio a escala zonal, con un área de 10.843,87 m2.



Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 4 expidió la Licencia de Urbanismo mediante la Resolución 1101-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022, la cual precisó las condiciones normativas del predio objeto de licenciamiento, especialmente las condiciones de edificabilidad conforme a las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Plan Parcial El Bosque, al considerar las Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

El presente análisis se realiza con fundamento en la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 “*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones*”.

4.3 ANÁLISIS.

Área de la Actividad	Residencial.
Zona	Residencial Neta
Tratamiento	Desarrollo
Usos permitidos	Uso principal: Residencial. Uso complementario: Comercio. Uso complementario: Servicios personales.

4.4 ASPECTOS DEL ANÁLISIS.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 11001-3-23-0915 DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2023. Proyecto: Almendro.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022	LC 11001-3-23-0915	SE AJUSTA
-------------	---	---------------------------	------------------

ZONIFICACIÓN.

UPZ	3 Guaymaral	3 Guaymaral	SI
Área de actividad	Residencial	Residencial	
Zona	Residencial Neta	Residencial Neta	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	SI

USOS.

Usos	Residencial Comercio	Vivienda Multifamiliar VIS -VIP Comercio	SI
-------------	-------------------------	--	----

EDIFICABILIDAD.

Índice de Ocupación. Art 127 Dec 088 de 2027, mod Art 14 Dec 049 de 2018.	Para VIP, VIS y Comercio 0,80	0,63	SI
Índice de Construcción. Art 127 Dec 088 de 2027, mod Art 14 Dec 049 de 2018.	VIP IC básico = 0,20 Adicional 0,22 IC Máximo 0,42 VIS Y COMERCIO =0,20 Adicional solo VIS= 1,48	2,22	SI
Altura.	Definido de la Aerocivil Concepto 4403.085.1- 2016022671. Comprende el Área 1 = Altura máxima 29 m y el Área 2 =Altura máxima 49 m.	Doce (12) pisos Seis (6) pisos. Tres (03) pisos. Un (01) piso Altura: 31,07 m	SI
Antejardín.	Se permite	Via V-6 OP2 = 0,00 Via V-5 = 0,00	SI
Tipología edificatoria.	Aislada	Aislada	SI
Aislamiento en edificaciones.	Se permite. Resolución 11001-4-4-22- 1187 del 01 de agosto 2022	En 18,40 m. En 51,17 m	SI
Sótano. Art 123 del Dec 088 de 2017	Se permite.	Un (1) sótano Conforme al acto administrativo 11001-3-23- 1131 del 28 de julio de 2023, El cual concede el	SI

		recurso de la LC 11001-3-23-0915.	
Semisótano. Art 123 del Dec 088 de 2017	Se permite.	No plantea	SI
Voladizo.	Se permite.	Via V-6 OP2 = 0,00 Via V-5 = 0,00	SI
Cerramiento. Art 124 Dec 088 de 2017	Se permite	Longitud en 54,70 m H= 1,80 m	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 Sector demanda A	Privados	Se permite un (1) estacionamiento privado por cada 8 viviendas.	Vivienda VIP : Quince (15) cupos Vivienda VIS: Ciento diez (110) cupos Comercio: Un (01) cupo	SI
	Visitantes	Se permite un (1) estacionamiento de visitantes por cada 18 viviendas.	Vivienda VIP: Seis (6) cupos. Vivienda VIS: Veintidós (22) cupos Comercio: siete (07) cupos	SI
Bicicletas.		Se permite.	Bicicleteros VIP: Veintiún (21) cupos VIS: Sesenta nueve (69) cupos Comercio: ocho (08) cupos.	SI
Motos		No Exige	No plantea	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Equipamiento Comunal Privado EPC.	Destinación	zonas verdes	Zonas verdes = 4513,83 m2 = 1096 %	SI
		Mínimo 15% Servicios comunales 6 M2 X 150 Viviendas sobre el A.N.U	Servicios comunales= 611,62 m2 = 114 %	SI
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto.		

VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS.

Ley 1114 de 2006 y C-536-12: Parágrafo 3 de la ley 1114 de 2006,	“a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%)		
--	---	--	--

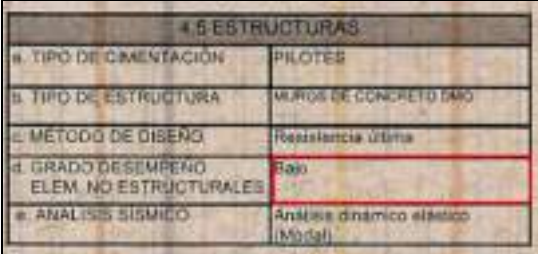
Disposición del 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas VIS	de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida"	Propuesta indicada en 500 soluciones de vivienda VIS-VIP. No Cumple con el porcentaje indicado, el cual establece cuatro (4) unidades VIS para PMR.	NO
---	---	--	----

EN PRIMER LUGAR: Del estudio anterior podemos concluir un aspecto que incide directamente con el Acto Administrativo No 11001-13-23-0915 del 20 de junio de 2023 y ejecutoria del 11 de octubre 2023. Y específicamente en los aspectos urbanísticos: **NO SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente: Es de indicar que el proyecto contempla unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida; pero **su ejecución está condicionada a la venta de dichas unidades**, lo que implica un incumplimiento en lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 del 27 de diciembre de 2006 y de lo señalado en la Sentencia C-536 de 2012 de la Corte Constitucional.

EN SEGUNDO LUGAR: El aspecto se da con la expedición de la Resolución No 11001-3-23- 1131 del 28 de julio de 2023. "Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto Administrativo 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023; en la que la Curaduría Urbana No 3, decide conceder el recurso de reposición interpuesto por la Personería de Bogotá.

El análisis técnico permitió realizar el cuadro comparativo entre el Acto Administrativo No 11001-3-23-0915 del 20 de junio del 2023 y el Acto Administrativo 11001-3-1131 del 28 de julio 2023.

1. Aclaración del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023 en el cuadro descriptivo del Literal d. Numeral. 4.5. Estructuras. El cual describe el grado de desempeño de los elementos no estructurales, el cual corresponde a **BUENO**.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023		(ACLARACION). ACTO ADMINISTRATIVO NO 11001-3-23-1131 DEL 28 DE JULIO 2023.
		Aclaración del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023 en el cuadro descriptivo del Literal d. Numeral. 4.5. Estructuras. El cual describe el grado de desempeño de los elementos no estructurales, el cual corresponde a BUENO .
CONCLUSION: El cuadro descriptivo en el literal d, Grado de desempeño de elementos no estructurales, enuncia el grado de desempeño Bajo, sin embargo, al verificar la descripción en cada uno de los planos del proyecto arquitectónico aprobado, se detalla en su descripción el grupo de uso 1, y el grado de desempeño Bueno.		

2. La corrección de su contenido resolutivo del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023. El cual quedo así:

"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 MZ 21 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0000AAAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N20911151, Número de Manzana Catastral 018 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística 21

del Lote Urbanístico ÚNICO, correspondiente a la Urbanización HACIENDA EL BOSQUE (Localidad Suba). En ocho (8) torres de doce (12) pisos de altura, cinco (5) torres en seis (6) pisos de altura, dos (2) edificios comunales en tres (3) y un (1) piso de altura, destinadas para ocho (8) unidades de Comercio de escala Zonal, trecientos ochenta (380) unidades de vivienda multifamiliar V.I.S y ciento veinte (120) unidades de vivienda V.I. P, cuenta con ciento veinticinco (125) cupos de parqueo privados para el uso de vivienda y un (1) cupo para el uso de comercio de escala zonal, y veintiocho (28) cupos de parqueo para visitantes destinados al uso de vivienda y siete (7) cupos de parqueo para visitantes para el uso de comercio, (incluidos cuatro (4) para personas con movilidad reducida), y noventa y ocho (98) ciclistas. El proyecto general se desarrolla en diez (10) unidades estructurales independientes definidas en los planos CU-001 y CU-002. Titular(es): FIDUCIARIA BOGOTÁ SA con NIT 800142383-7(Representante Legal: ANDRÉS NOGUERA RICAURTE con CC. 80503834). Constructor responsable. - ALVAREZ BARBOSA JAIME ALFONSO con CC 19392027 Mat: 25202-11479 CND (...)" (Subrayado fuera de texto).

El análisis técnico permite evidenciar que en el contenido de la resolución detalla la correspondencia de cuadro descriptivo en el Numeral 3.2 Proyecto Arquitectónico, la descripción del Sótano y demás áreas.

3. La corrección del cuadro descriptivo en el Numeral 3.2 Proyecto arquitectónico, del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023	(ACLARACION) ACTO ADMINISTRATIVO NO 11001-3-23-1131 DEL 28 DE JULIO 2023.
	Aclaración del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023 en el cuadro descriptivo en el Numeral. 3.2 Proyecto Arquitectónico el cual quedó así
CONCLUSION: El análisis técnico permitió verificar que el área de sótano y demás áreas arquitectónicas corresponden con los cuadros de áreas contenidos en el plano CU-001 "Localización General y Cuadro de áreas"	

Y finalmente.

4. La corrección en el Numeral 4.1, Volumetría, según el Literal C, conforme al Acto Administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023.¹

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023	(ACLARACION) ACTO ADMINISTRATIVO NO 11001-3-23-1131 DEL 28 DE JULIO 2023.
	Corrección en el cuadro descriptivo en Literal C. Numeral 4.1 Volumetría del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023.
CONCLUSION: El análisis permite indicar la corrección efectuada en el cuadro descriptivo de edificabilidad en el Literal C del Numeral 4.1	

4.5 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

Para llevar a cabo el estudio técnico del proyecto “ALMENDRO” se tiene en cuenta el proyecto arquitectónico, el cual fue aprobado mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023.

El programa arquitectónico describe lo siguiente:

- Ocho (8) torres de doce (12) pisos de altura.
- seis (6) torres en seis (6) pisos de altura.
- Dos (2) edificios comunales en tres (3) y un (1) piso de altura, destinadas para ocho (8) unidades de Comercio de escala Zonal.
- Trescientos ochenta (380) unidades de vivienda multifamiliar V.I.S
- Ciento veinte (120) unidades de vivienda V.I.P.
- Ciento veintiséis (126) cupos de parqueo privados para el uso de vivienda de los cuales quince (15) son para vivienda VIP y ciento diez (110) para vivienda VIS y un (01) cupo para el uso de comercio de escala zonal.
- Veintiocho (28) cupos de parqueo para visitantes destinados para vivienda VIS y VIP y siete (7) cupos de parqueo para visitantes para el uso de comercio. Incluidos cuatro (4) cupos para personas con movilidad reducida.
- Noventa y ocho (98) cupos para bicicletas de los cuales noventa (90) cupos son para vivienda VIS y VIP. Y ocho (8) cupos son para el comercio.

En la siguientes graficas se ilustran:

1. La zonificación de las diez (10) unidades estructurales contenido en ocho (8) torres conforme al proyecto arquitectónico aprobado.

2. El plano de localización de la manzana 21 con respecto al área de influencia del Plan Parcial No 26 “El Bosque

Fuente: Plano de localización y áreas. Acto Administrativo No11001-3-23-0915

Fuente: Plano de localización y áreas. Acto Administrativo 11001-3-23-0915

3. La ilustración de los esquemas de implantación general de uso en vivienda y los porcentajes de distribución del suelo para vivienda VIS y VIP.

Plano de localización y áreas. Acto Administrativo 11001-3-23-0915

4. Esquemas específico y de distribución de las diez (10) unidades estructurales del proyecto.

Fuente: Plano de planta general- piso 1 Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Planta general- piso tipo Acto Administrativo 11001-3-23-0915.

Fuente: Planta general de cubiertas- Acto Administrativo 11001-3-23-0915.

Fuente: Fachada general vista general- Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Planta piso 1. Unidades de vivienda VIS. Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Planta piso 2. Unidades de vivienda VIS. Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Planta piso 1. Unidades de vivienda VIS y comercio Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Planta piso 2. Unidades de vivienda VIS . Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Plano de corte AA . Unidades de vivienda VIS . Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente: Plano Piso 1 Unidades de vivienda VIP . Acto Administrativo 11001-3-23-0915.

4.6 RESPECTO A LA QUEJA DE LA ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA

A. USO APROBADO EN VIVIENDA.

Ahora bien, conforme al Título III . Normas Urbanísticas determinadas en el Capítulo I . Áreas de la Actividad y usos del suelo del Decreto Distrital 653 de 2019, establece:

“Artículo 28-NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial No 26 “El Bosque”, de conformidad con el contenido 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, los cuadros Anexos “1 y 2 del POT, son los siguientes:

a) Área de Actividad Residencial-Zona Residencial Neta.

Fuente: Decreto 653 de 2019.

B. USO DE COMERCIO.

Dentro del análisis técnico el Artículo 29 del Decreto 653 de 2019, establece la aplicación regulatoria con respecto al uso de comercio:

(...)

Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el cincuenta (50%) de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

A continuación, se señalan los usos de comercio, servicios y dotacionales en concordancia con el Plan Parcial

Fuente: Normas Urbanísticas - Decreto 653 de 2019

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0915, mediante el cual se otorga una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 21, **CUMPLE** con la normativa legal vigente al momento de su expedición, en cuanto a la aprobación del uso de vivienda multifamiliar VIS, VIP y Comercio.

En lo que respecta con la normatividad asociada a los estándares de habitabilidad y demás normatividad aplicada al proyecto en materia de Vivienda de Interés Social-VIS y Vivienda de Interés Prioritario –VIP, están sujetos a las condiciones del artículo 121. Estándares de Habitabilidad del Decreto Distrital 088 de 2017².

El cual determina:

“Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. **El área mínima de la vivienda de interés social y prioritario será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.** (Subrayado fuera de texto).
2. *Se permitirá Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS no para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.*
3. *En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas. Podrán ventilarse por ductos.*

Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores a través de patios.

4. *Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si esta se encuentra dividida en dos o más alturas se debe tomar la mayor altura.*

5. *En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar se contará con el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel”.*

En síntesis, el análisis efectuado y de acuerdo con el programa arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo **LC 11001-3-23-0195 del 20 de junio de 2023**, Su connotación es para vivienda multifamiliar VIS Y VIP. **Sin embargo, dentro de las consideraciones de carácter normativo del proyecto aprobado, con respecto al área mínima habitable para las unidades de vivienda VIS y VIP es de 42 m².**

Conforme a lo anterior, se concluye que el proyecto arquitectónico en virtud de las áreas mínimas solicitadas, **SE AJUSTA** a la norma aplicable en el momento del proceso del trámite de licencia.

El esquema de usos del suelo aplicado para el proyecto corresponde a:

ESQUEMA GENERAL DE USO.		
USO	AREA M2	PORCENTAJE DE UTILIZACION
VIP	5421,94 M2	50%
VIS	4879,73 M2	44%
COMERCIO	542,19 M2	6%
AREA UTIL MANZANA (21)	10843,87 M2	100%

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

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

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

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

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

Fuente: Plano Piso 1 Unidades de vivienda VIP . Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Detalle apto tipo PMR.
Fuente: Acto Administrativo 11001-3-23-0915. Detalle en planta de la torre 2 a nivel del primer piso de las respectivas unidades de vivienda para personas. PMR.

De acuerdo con el programa arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo LC No 11001-3-23-0915, con fecha de expedición del 20 de junio de 2023, se evidenció la proyección de vivienda para la población con discapacidad es **cuatro (4) unidades de vivienda VIS-PMR.**

El diseño aprobado contempla una unidad de vivienda de interés prioritario -VIP por cada 100 del total de unidades del proyecto, los cuales se encuentran en la serie de unidades 101 de las torres 2 y 4 y en las series de las unidades 104 de las torres 3 y 5.

USO	CANTIDAD DE VIVIENDA	CANTIDAD TOTAL	Contemplar el (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población PMR
VIS	380	500	5
VIP	120		

Esto en virtud parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006. Por lo tanto, las actuaciones de la Curaduría Urbana No 3, **NO SE AJUSTAN** a los componentes de edificabilidad y el porcentaje regulado en función del uso aprobado para personas con movilidad reducida (PMR).

4.8 MANEJO DEL RUIDO

De acuerdo con el Artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 se establece:

“ARTÍCULO 101. Lineamientos sobre el manejo del ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, delimitados en el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, se establecen en la Resolución No. 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las medidas sobre el control de ruido se deben ajustar a los siguientes lineamientos:

1. En los casos en los que se superen los niveles máximos de ruido permitidos para el uso a desarrollar, las edificaciones deberán implementar las medidas de mitigación necesarias para reducir los niveles de ruido al interior de las edificaciones a los establecidos en la norma.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

3. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas

para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen (...). *(negrita y subrayado fuera de texto original)*.

Con relación a esto la Aeronáutica Civil dentro del concepto técnico ambiental de construcción de vivienda residencial en cercanías al aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral No. 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, menciona:

*“(...) La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; **al interesado le corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales** y como medida de prevención para la salud auditiva de la población usuaria de tales instalaciones.*

*Igualmente, se debe tener en cuenta el desarrollo del aeropuerto y crecimiento de las operaciones a futuro; por lo tanto, **dentro del proyecto de vivienda debe contemplar como urbanista se haga el área de amortiguación hacia el lateral del aeropuerto, construyendo barreras vivas a todo lo largo del lindero, entre el predio y el área de influencia del aeropuerto, con las cuales se pretende reducir los niveles de ruido producidos por la operación del aeropuerto sobre los futuros residentes (...)**” (negrita y subrayado fuera de texto original).*

Así las cosas, es responsabilidad del promotor y/o constructor del proyecto realizar las adecuaciones necesarias para mitigar los niveles de ruido producidos por la operación aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral

4.9 ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

El análisis de la edificabilidad permitida en relación con la altura para el proyecto denominado ALMENDRO, ubicado Calle 235 No 52 -90/65 (Actual) de la Manzana Urbanística 21 y que corresponde a la Urbanización HACIENDA EL BOSQUE en la Localidad de Suba. Es pertinente mencionar el marco normativo.

Según Numeral 1.1 del Artículo 122 Normas Volumétricas. - 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 de dictan otras disposiciones*” Establece lo siguiente:

ARTÍCULO 122. Normas volumétricas.

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

*1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, **así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.** En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.*

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido (...)”.

De igual forma el artículo 35 del Decreto Distrital 653 de 2019 establece:

“Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018”.

De acuerdo con lo anterior la altura alcanzada en estos predios está sujeta a concepto emitido por la Aeronáutica Civil. Es por esta razón que, mediante el radicado No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, la Aeronáutica Civil aprueba una altura máxima para la construcción de un proyecto de vivienda denominado “El Bosque” ubicado en el sector de Guaymaral, donde determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros.

Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros.

Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.

Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros.

A continuación, se ilustra el concepto emitido por la Aeronáutica Civil No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016 y la representación de las zonas incluyentes dentro del Plan Parcial.

Fuente Concepto No 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023	

De acuerdo con lo anterior, la autoridad competente, con la información adicional requerida de coordenadas, señala que el proyecto: ALMENDRO, ubicado en la manzana 21 del plan parcial “El Bosque”, **El análisis permite identificar que el predio está en el Área 1, Área 2 del cono de aproximación de la Aeronáutica esta entre 29 m y 49 m, desde la cota base de 2553 m. en su mayoría en el Área Dos (altura máxima en 49 mts) de acuerdo con las áreas establecidas por la Aeronáutica Civil, están dando, cumplimiento al límite de alturas.**

Fuente: Descripción cuadro de volumetría - según Acto Administrativo LC 11001-3-23-0915.

A continuación, se evidencia el proyecto arquitectónico aprobado:

Fuente: Planos arquitectónicos aprobados. Acto Administrativo No 11001-3-23-0915.

El estudio técnico determina que la altura máxima aprobada con respecto al concepto emitido por la Aeronáutica Civil, así como la ratificación y confirmación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP realizado mediante resolución administrativa No 2145 del 29 de septiembre de 2023. El cual permite determinar que su integridad el Acto Administrativo No 1100131-23-0915 del 20 de junio de 2023 y ejecutoriada del 11 de octubre de 2023. **SE AJUSTA**, a las condiciones reglamentarias de edificabilidad en relación con las alturas permitidas.

4.10 ANÁLISIS NORMATIVO CON RESPECTO A ESTACIONAMIENTOS.

El proyecto arquitectónico aprobado planteó lo siguiente:

- Ciento veintiséis (126) cupos de parqueo privados para el uso de vivienda de los cuales quince (15) son para vivienda VIP y ciento diez (110) para vivienda VIS y un (01) cupo para el uso de comercio de escala zonal.
- Veintiocho (28) cupos de parqueo para visitantes destinados para vivienda VIS y VIP y siete (7) cupos de parqueo para visitantes para el uso de comercio. Incluidos cuatro (4) cupos para personas con movilidad reducida.
- Noventa y ocho (98) cupos para bicicletas de los cuales noventa (90) cupos son para vivienda VIS y VIP. Y ocho (8) cupos son para el comercio.

No obstante, dada la connotación de uso para **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (VIS)** y **VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.VIP**. Su regulación se establece en función el Anexo 4. Decreto Distrital 190 de 2004, la exigencia general de estacionamientos en estas condiciones. (Ver cuadro 1. Anexo 4 Decreto Distrital 190 de 2004).

Fuente: Cuadro 1. Anexo 4 Decreto Distrital 190 de 2004

En línea con lo anterior, la Resolución No 11001-4-22-1187 del 1 de agosto de 2022.³ Establece la cuota exigida de estacionamientos conforme al uso o usos planteados para el Sector de Demanda A:

El acceso vehicular a las áreas útiles deberá cumplir con las normas específicas definidas para uso y las condiciones y precisiones, según el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

A continuación, se describen los cupos de estacionamientos propuestos:

Fuente: Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Fuente. Cuadro de estacionamientos propuestos. Acto Administrativo 11001-3-23-0915

Para el uso de Vivienda Multifamiliar, la regulación determina que por cada 8 viviendas se debe contar con un (1) estacionamiento privado. Y para visitantes por cada 18 vivienda se debe contar con un (1) estacionamiento. De acuerdo con el programa arquitectónico de la licencia de construcción bajo su modalidad, se evidencia la aprobación de quinientos (500) unidades de vivienda V.I.S y VIP.

- **CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS.**

Estacionamientos privados establece: 1x8 viviendas.
 $500 \text{ unidades de vivienda VIS-VIP} / 8 = 62,50$ cupos mínimo exigido.

El propuesto es de 125 cupos de estacionamientos privados el cual se encuentra descrito en el plano de cuadro de estacionamientos y en 126 cupos de estacionamientos descrito en la licencia de construcción en el literal 2. 2 estacionamientos. Numeral 2. Características básicas del proyecto.

Estacionamientos para visitantes establece: 1x18 viviendas.
 $500 \text{ unidades de vivienda VIS-VIP} / 18 = 27,77$ cupos mínimo exigido.

Propuesto en 28 cupos de estacionamientos para visitantes.
Número total de cupos mínimos exigidos= 90.

Estacionamientos para personas con movilidad reducida establece: 1x30 de los exigidos

$\Sigma = (\text{Cupos privado exigido} + \text{Cupos visitantes exigido}) = 62,50 + 27,77 = 90,27/30 = 3,009.$

Propuesto de tres (3) cupos de estacionamientos para visitantes incluyente para personas con movilidad reducida PMR.

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

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

- **CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS.**

Estacionamientos de bicicletas establece: 1 x cada estacionamiento privado y de visitantes.
 $90 \text{ cupos de estacionamientos} / 1 = 90$ cupos
Propuesto de 90 cupos para bicicletas.

Las acciones de la Curaduría Urbana N 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña, en relación con las exigencias reglamentarias respecto al número de estacionamientos vehiculares y de bicicletas para su utilización en: Vivienda Multifamiliar VIS, VIP y comercio, **SE AJUSTAN**, a lo establecido por la normativa vigente en cuanto a los cupos de estacionamientos.

5.COMPONENTE JURÍDICO

5.1. Criterio Normativo Relativo A La Necesidad De Contar Con Concepto Previo Por Parte De La Aeronáutica Civil Para El Proyecto Urbanístico Denominado “El Bosque” Perteneciente Al Plan De Ordenamiento Zonal Del Norte “Ciudad Lagos De Torca”

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define lo siguiente dentro del numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.4 se menciona:

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

Ahora bien, el predio objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraba localizado en la Unidad de Planeamiento Vecinal No 03 denominada “Guaymaral”, el predio objeto de estudio, se encuentra en **Tratamiento de Desarrollo**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:

MAPA CU-5.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Complementario a lo dispuesto anteriormente, el Decreto Distrital 653 de 2019 ***“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial ‘El Bosque’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’*** dispone en su artículo 35 sobre normas volumétricas que ***“Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018.”*** y el Decreto 555 de 2021 (POT Actual de la ciudad de Bogotá) en su artículo 481 menciona que ***“La actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto)

Es por lo anterior que se remite el estudio al Decreto 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”, Plan de Ordenamiento Zonal en el que se encuentra el Plan Parcial denominado “El Bosque” sobre el que se expidieron los actos administrativos de Licencias de Construcción objeto de estudio, por lo que en el artículo 122 del POZN se establece que “La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto). Es de la lectura y del análisis de las normas anteriormente expuestas, que las alturas máximas aprobadas en los actos administrativos que se expidan sobre dicho POZN deben ajustarse a las restricciones puntuales que se otorguen por parte de la Aeronáutica Civil en concepto previo, tal y como se evidencia para los casos concretos en los conceptos con radicados, **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016, 2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023 y Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y que fueron debidamente descritos y estudiados en los Informes Técnicos presentados.

5.2. Uso Permitido. Concepto Por Parte De La Aeronáutica Civil Para Uso De Vivienda.

Es importante tener en cuenta para este punto que tanto en los diferentes derechos de petición presentados por el señor Uriel Román y la sociedad AOPA Colombia, como en los recursos de reposición contra el Acto Administrativo de Licencia de Construcción interpuestos por el señor Uriel Román y el señor Juan Manuel Rodríguez en calidad de apoderado del señor Hans Timcke representante legal de la sociedad ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA y en la acción popular interpuesta, el punto de la discusión se ha basado en la omisión de estudios referentes a contaminación auditiva, riesgo de accidentes y un concepto previo de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil de la siguiente forma:

- **Omisión de estudios pertinentes para la aprobación de la licencia de construcción.** Argumentos relacionados con el tema de los aeropuertos, alturas, ruido y del concepto de la aeronáutica civil que hace parte del expediente del Decreto Distrital 653 de 2019.
- **Desatención de normas en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente hace mención ala Resolución 8321 de 1983 "Por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos", solicitando revocar la licencia por violar el artículo 29 de dicha Resolución que determina: "No se permitirán hospitales, clínicas, sanatorios, centros educativos, vivienda y recreación en las zonas de influencia de ruido producido por aeronaves y en aquellas en las cuales las operaciones aérea interfieren con el descanso,' el bienestar y la seguridad de las personas o les causen molestias o alteraciones en la salud"
- **Desatención de concepto e instrucciones de la unidad administrativa especial de la Aeronáutica Civil en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente solicita revocar el acto administrativo del recurso por ser violatorio del artículo 51 de la CPC — "ARTÍCULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". Y señala que el concepto de la aeronáutica del año 2016 señala áreas como desfavorables para la localización de unidades residenciales.

Para analizar estos puntos es importante tener en cuenta que el Plan Parcial N° 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" adoptado por el Decreto Distrital 653 de 2019 zona en la que se encuentra el predio ubicado Calle 235 No. 52-90/65 Mz 21 objeto del Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023.

En el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "El Bosque" se evidencia en el literal **a) del numeral 5.4.6. "Normas Volumétricas" la siguiente regla:** "(...) *La altura máxima permitida para el desarrollo del Plan Parcial estará sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.* Negrilla y subrayado fuera del texto.

En este sentido, dicho instrumento consideró los lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil **específicamente en la formulación del Plan Parcial El Bosque, el promotor aportó el concepto de la Aeronáutica Civil y con ello sustentó la propuesta de altura máxima dentro del instrumento de planeamiento que fue adoptado.**

La Aeronáutica Civil mediante radicado **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016**, dirigido a Amarilo SAS, señaló lo Siguiente:

"Concepto Inspección Aeropuertos. Conforme al concepto emitido por la Aerocivil sobre el tema altura, entregado bajo el oficio 4404-085-198.3-2016002832 del 28 de mayo de 2016 se determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

***Área UNO** a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros. **Área DOS** a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros. **Área TRES** a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.*

***Área CUATRO** a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros." (Negrilla por fuera del texto)*

En relación al Concepto Ambiental de Ruido señala lo siguiente la Aeronáutica: "(...) revisada cada ubicación de los lotes del proyecto con respecto a la modelación de ruido realizada para el Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral en el año 2013, se estableció que el lote **UNO y DOS** se encuentra ubicado fuera del área definida por la curva de 65 dB Ldn promedio día noche; el lote **TRES y CUATRO** se encuentra en ' el límite de la curva de los 60 a 65 dB Ldn de acuerdo con los valores permisibles establecidos en la resolución 627 de 2006 del decreto único reglamentario 1076 de 2015 del MADT.

Por lo anterior, esta dirección conceptúa **FAVORABLE** para el lote **UNO y DOS** del proyecto solicitado, conceptúa **DESFAVORABLE** el lote **TRES y CUATRO**, para la construcción de vivienda residencial. Se precisa, que la construcción estará afectada por el ruido de las actividades aeroportuarias, por esta razón se hace necesario que la constructora tenga conocimiento de las siguientes condiciones: (...)" (Negrilla y subrayado por fuera del texto)



Concepto Aeronáutica Civil 2023344000009656 del 24 de mayo de 2023.

Si bien la Aeronáutica Civil en su concepto señala que para los lotes **tres (3) y cuatro (4)** es desfavorable para la construcción de vivienda, el **Plan de Ordenamiento Territorial -POT** es el instrumento donde se recogen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan y administran el desarrollo espacial del territorio y la utilización del suelo en el Distrito Capital y quien determina los tratamientos urbanísticos, las zonas y los usos permitidos y restringidos para cada caso concreto.

5.3. Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil- Alturas Permitidas.

Posterior al concepto mencionado del año 2016 de la Aeronáutica, dentro de la documentación de los recursos anteriores, fue reiterado en la respuesta contenida en el Oficio N° **4109.145-2020005882 del 23 de febrero de 2020** en el cual el Coordinador Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo -ASM de dicha entidad señaló:

*"En atención a su solicitud, referente a la **CONCERTACIÓN y/o AUTORIZACIÓN** que se dio entre la **AERONÁUTICA CIVIL Y EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE** de la Constructora Amarillo SAS o aprobación del Proyecto **LAGOS DE TORCA**, me permito informar que referente al proyecto que menciona, la Dirección de Desarrollo Aeroportuario emitió concepto mediante comunicado **4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016** antes referido.*

*Igualmente, el concepto límite de altura que imparte la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, **NO** puede entenderse como permiso o licencia de construcción, desenglobe, trámite ante planeación, trámite ante curadurías, afectación a predios, permisos de autoridades municipales y ambientales, autorización o cambio de uso de suelo, tampoco sustrae al beneficio de obtener licencias o permisos que requieran de parte de las autoridades para el desarrollo de los proyectos correspondientes como tampoco determina ni certifica propiedad sobre la ocupación o titularidad de predios, la Aerocivil solo emite concepto por altura, con el fin de salvaguardar la seguridad operacional de los aeródromos y garantiza la operación de los mismos" (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

De lo transcrito se resalta que el concepto de la Aeronáutica Civil refiere únicamente a determinar un límite a **la altura máxima de las edificaciones por condiciones de operación aeronáutica**. Se reitera que **el concepto no**

puede ser considerado un pronunciamiento respecto de los usos del suelo permitidos, ya que la facultad de regulación de los usos del suelo es exclusiva de los concejos municipales o distritales y se concreta a través de las normas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial — POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Ahora bien, la Curaduría Urbana N° 3, mediante radicados **23-3-01543 del 22 de marzo de 2023**, **23-3-01614 del 04 de abril de 2023**, remite Derecho de Petición a la Aeronáutica Civil, solicitándoles pronunciamiento en relación a las solicitudes de licencia de construcción para las manzanas 1, 8, 13 19, 20 y 21.

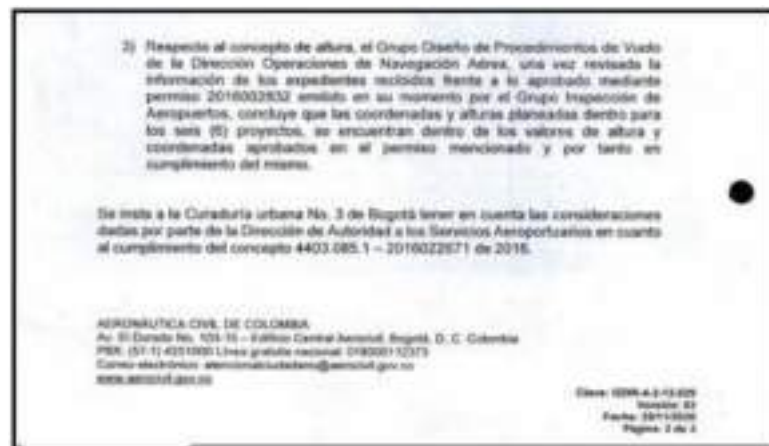
La Curaduría Urbana N° 3, mediante comunicado con radicado **23-3-01698 del 19 de abril de 2023**, informa a la Fiduciaria Bogotá SA, que la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil, solicitó la siguiente información:

- La posición geográfica en coordenadas elipsoidales latitud y longitud WGS-84 de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La Cota ortométrica de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La altura total en metros planteada a construir sobre los vértices de cada uno de los proyectos.

El día **20 de abril de 2023**, la constructora Amarilo S.A.S remite la información solicitada por la Curaduría Urbana No.3 para que esta sea debidamente enviada a la Aeronáutica Civil.

Así mismo la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña **señala que los proyectos se encuentran técnicamente viables** atendiendo a que la Aeronáutica Civil en el marco de las solicitudes de las Licencias y de la información complementaria de coordenadas enviadas por la Curaduría Urbana, da respuesta mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señalando lo siguiente:

"Respecto al concepto de altura, el Grupo de Diseño de Procedimiento de Vuelo de la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea, una vez revisada la información de los expedientes recibidos frente a lo aprobado mediante permiso 2016002832 emitido en su momento por el Grupo de Inspección de Aeropuertos, concluye que las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo". (Subrayado fuera de texto).



Concepto Aeronáutica Civil _2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023.

Es por lo anterior que se concluye que la **manzana 20** de la urbanización **"El Bosque"** corresponde al proyecto inmobiliario denominado **"PROYECTO ALMENDRO"**, proyecto para el que se presentó la solicitud de Licencia de Construcción **11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023**, expedido por la Curaduría Urbana N° 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña.

Así mismo en el expediente 11001-3-23-0115 folio 723, el acto administrativo **11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023**, por el cual se otorga **Licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para el predio urbano localizado en la dirección AC 235 52 90 65/ manzana urbanística 20 del Lote Urbanístico Único**, correspondiente a la Urbanización Hacienda El Bosque, le asigna **número de pisos habitables de 12/6/3/1 pisos**. Ahora bien, el proyecto **PROYECTO ALMENDRO ubicado en la manzana 21 del plan parcial El Bosque**, de acuerdo con el concepto de la Aeronáutica **4403.085.1 — 2016022671 con fecha 15 de junio de 2016**, se localiza en su mayoría en el **Área Dos** (altura máxima 49 mts) de acuerdo con las áreas establecidas por la Aeronáutica, están dando cumplimiento al límite de alturas.

En este sentido la autoridad competente es decir la Aeronáutica mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señaló que los **SEIS (6) proyectos**, incluyendo **PROYECTO ALMENDRO** objeto de estudio de la **Licencia de Construcción 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023**, están dando cumplimiento a las **alturas dispuestas y aprobadas**.

5.4. Recursos De Reposición En Subsidio Con Apelación En Contra Del Acto Administrativo De Licencia De Construcción 11001-3-23-0915 Del 20 De Junio De 2023

Los días 06 y 07 de julio de 2023, la Curaduría Urbana No 3, recibió recurso de reposición, en subsidio de apelación y adición- aclaración al recurso de reposición presentado, contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0915 de fecha 20 de junio de 2023, del expediente No. 11001-3-23-0115 del 23 de febrero de 2023 interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA solicitando entre otros *“revocar íntegramente el acto administrativo que concede la licencia de construcción y cerramiento contra el cual procede el presente recurso. Subsidiariamente, si el presente recurso no fuere resuelto favorablemente a las peticiones, apelamos ante el superior, Secretaría Distrital de Planeación, con los argumentos de este recurso y los que pueda formular nuevamente en su oportunidad, de tal manera que pueda considerarse fundamentado con la totalidad de argumentos expuestos, sin perjuicio de la sustentación adicional.”* atendiendo a que según el peticionante se desatendieron normas constitucionales, conceptos e instrucciones de la Aeronáutica Civil.

El día **10 de julio de 2023**, la Personería Distrital de Bogotá presenta *“Recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001- 3- 23- 0916 de fecha 20 de junio de 2023, expediente No. 11001- 3 -23 - 0116 del 23 de febrero de 2023 (ID 1864)”* solicitando que se ACLARE, MODIFIQUE, ADICIONE el Acto Administrativo que otorga la licencia en cuestión, al no encontrarse conforme a la normatividad.

La Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1131 del 28 de julio** mediante el cual se **concede el recurso de Reposición interpuesto por la Personería Distrital de Bogotá y modifica el acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023**, en el sentido de incorporar dentro de los documentos que hacen parte del expediente 11001-3-23-0107 las certificaciones de cumplimiento de los Títulos J y K de la NSR-10 y cumplimiento RETIE, y reemplazar el informe completo del revisor independiente y finalmente **Corregir** el numeral 3.2 proyecto arquitectónico, del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023, el cual quedará así:

Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1137 del 31 de julio de 2023** por medio del cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023, dicha entidad reitera y precisa que de *“conformidad con el artículo 313 de la constitución política, corresponde a los Concejos Municipales o Distritales, entre otras, la de “reglamentar los usos del suelo, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, atribución que ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, dentro de los cuales se incluye el plan parcial, tal como señala la Ley 388 de*

1997” concluyendo que el Despacho no comparte las apreciaciones respecto a la generación de un riesgo con la expedición de la licencia solicitada, toda vez que no se desconoce las normas invocadas, por el contrario, se ciñe estrictamente a las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el caso concreto y se resuelve “**No acceder** a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023, expedido por este Despacho” y “**Conceder** el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.”

Por su parte la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá emite Resolución No. 2145 de 2023 mediante la cual se resuelve Recurso de Apelación, enfatizando en su estudio y análisis en el **CUMPLIMIENTO** de las normas urbanísticas del proceso licenciatario por el cual se expidió el Acto Administrativo Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023** atendiendo entre otros a que “la determinación de la altura del proyecto por parte de la Aerocivil, aprobado con la Licencia de Construcción recurrida, por encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, se realizó dentro de los parámetros de reglamentación del trámite de licenciamiento, respetando el nivel de competencias definidas en el ámbito nacional y distrital, especialmente el de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica como autoridad técnica, razón por la cual, se considera que el argumento formulado en el recurso carece de sustento fáctico y jurídico.”

Por lo anterior y por las demás razones expuestas por la Secretaría Distrital de Planeación esta entidad resuelve “**No Acceder** a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA con Nit 860070422-4, en contra el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0915 de 20 de junio de 2023, expedido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C, ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO” y “**Confirmar** en su integridad el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0915 de 20 de junio de 2023. "Por medio del cual se resuelve otorgar: -Licencia de Construcción, en las modalidades "Obra Nueva, Cerramiento, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 (Actual) con Chip(s) AAA000AAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N2091151 (...) Manzana Urbanística 20 del Lote Urbanístico Único."

5.5. Componente Jurídico. De Licenciamiento.

El presente informe se emite en el marco de la función de vigilancia preventiva ejercida por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en relación con el trámite de licencia urbanística de reurbanización otorgada al predio ubicado en la **Avenida Calle 235 No. 52-90/65 Mz 21 (ACTUAL)**, dentro de la **(UPZ) 3. Guaymaral, ubicada en la Localidad de Suba**.

La **obligación de solicitar concepto previo de la Aeronáutica Civil** para el otorgamiento de licencias urbanísticas en tratamiento de desarrollo y reurbanización **se encuentra regulada** en el **Decreto Distrital 088 de 2017**.

Esta disposición debe interpretarse **de forma restrictiva**, aplicándose **exclusivamente a los predios que se encuentren dentro del área de restricción aeroportuaria**, conforme a la cartografía oficial del POT adoptado por el Distrito.

De lo anteriormente expuesto, el proceso de licenciamiento que resultó en la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0915 del 20 de junio de 2023** **SÍ** contó con un concepto previo de alturas y de control del ruido expedido por la Aeronáutica Civil mediante Oficios N° **2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y **2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023** en los que se concluyó la **APROBACIÓN Y FAVORABILIDAD** en las **ÁREAS UNO Y DOS** para cualquier construcción y el cumplimiento de las alturas máximas exigidas de acuerdo a lo ya expuesto en el anterior numeral.

El uso del suelo autorizado (residencial), así como la altura proyectada, **no contraviene ninguna norma sectorial aeronáutica**, al contar con concepto **FAVORABLE** previo por parte de la Aeronáutica Civil.

Este informe se emite para efectos de verificación preventiva en el marco de las funciones atribuidas a esta Comisión por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

6.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 11001-3-23-0915.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos técnicos que conforman el trámite de licenciamiento No. LC 11001-3-23-0915, se incluye el Estudio de Suelos, en el cual se describen y analizan las condiciones geotécnicas del predio.



Estudio de suelos Licencia de Construcción LC11001-3-23-0915.

PROYECTO:

El proyecto contempla 13 torres de vivienda sin sótano (8 de 12 pisos y 5 de 6 pisos), diseñadas en muros de concreto y/o pórticos convencionales, con luces de 4 a 8 m y cargas de hasta 288 T en pedestales y 18 T/m².



Figura 4 Planta general.

Estudio de suelos planta general del proyecto Licencia de Construcción LC11001-3-23-0915.

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, ALTA** , ello según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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

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

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

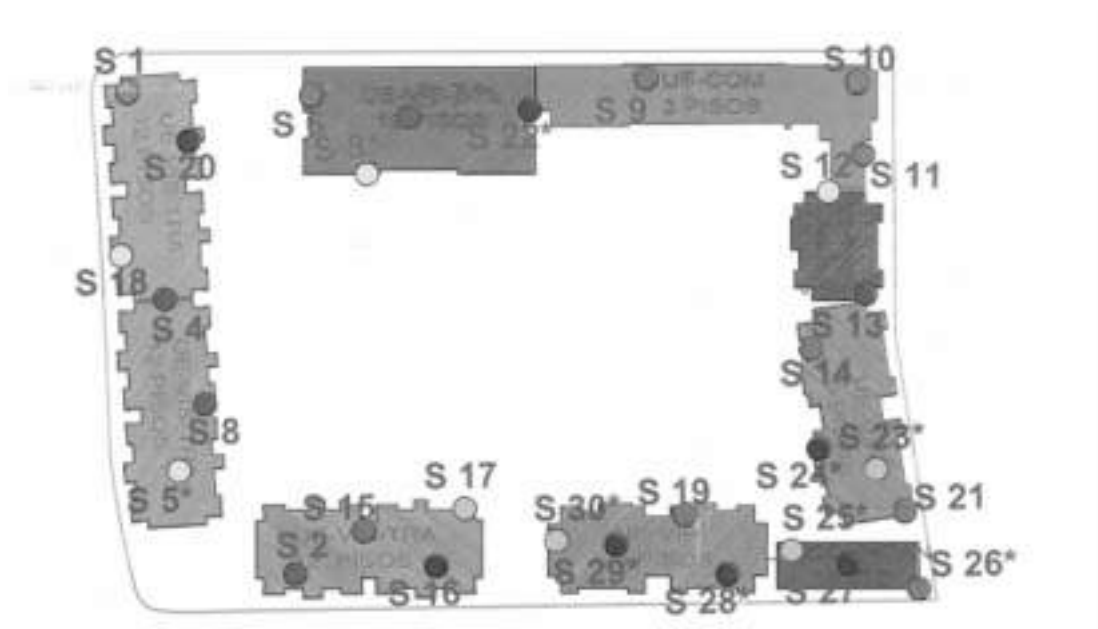
Según lo dispuesto en el “*Título H 3.2.3. De la NSR 10 “Número mínimo de Sondeos”*”, conociendo las categorías del proyecto se obtiene:

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

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

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

La investigación de subsuelo incluyó 16 sondeos mecánicos con profundidades entre 6,0 m y 50,0 m, y 6 piezoconos con profundidades entre 29,87 m y 40,04 m, realizados mediante equipos de percusión y lavado. El número y profundidad de los sondeos se ajustaron a lo establecido en la NSR-10 (capítulo H.3.2.3), cumpliendo con los mínimos requeridos para proyectos de categorías alta, media y baja. Adicionalmente, se verificó que el 20% de las perforaciones alcanzara las mayores profundidades exigidas y que los esfuerzos del suelo bajo cimentación no superaran el 10% de los esfuerzos iniciales, conforme al numeral H.3.2.5.



Estudio de suelos planta general de sondeos del proyecto Licencia de Construcción LC11001-3-23-0915.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** El sistema de fundación para las torres de 12 pisos se basa en pilotes cilíndricos de 0,50 a 1,10 m de diámetro y 48 m de longitud, diseñados con parámetros de fricción útil de 1,59 t/m² y una presión en la punta de 52,69 t/m².

En las edificaciones de 6 pisos se proyectó un sistema de placa aligerada sobre un colchón de recebo de 0,40 m, complementada con pilotes que absorban el 65% de la carga para controlar deformaciones. Si existen rellenos mayores a 0,40 m o diferencias de nivel, se contempló necesario que los pilotes asuman el 100% de la carga.

- **Análisis de Asentamiento:** os asentamientos probables de los pilotes se calcularon mediante el método de Poulos & Davis, obteniendo valores entre 3 y 8 cm según el diámetro y espaciamiento del grupo de pilotes. Adicionalmente, el cálculo por consolidación para pilotes de 48 m de longitud arrojó asentamientos de 2 a 3 cm.

- **Plan de seguimiento y monitoreo**

Control topográfico: Se realizarán lecturas semanales con nivel de precisión y/o distanciómetro para verificar desplazamientos o deformaciones.

Acelerógrafos:

Según la NSR-10 (cap. A.11.2), debido a que el proyecto se encuentra en zona de amenaza sísmica **media**, se proyectó evaluar la instalación de instrumentos sísmicos en función del área construida y el número de pisos:

- o Más de 30.000 m² y 5–15 pisos → mínimo 1 instrumento.
- o Más de 30.000 m² y 16–25 pisos → mínimo 2 instrumentos.
- o Más de 300 unidades y más de 25 pisos → mínimo 3 instrumentos.

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**.

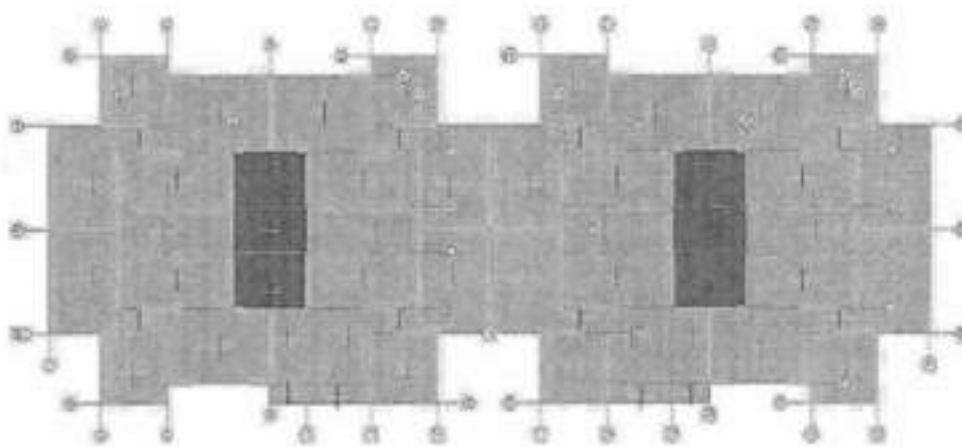
MEMORIAS DE CÁLCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado Construcción LC11001-3-23-0915, se evidencian 6 memorias de cálculo sobre la cual se describen las características y diseños estructurales de las torres que comprenden el proyecto.

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRE DE 6 Y 12:

Se realizó un análisis dinámico de la estructura con el software EngSolutions RCB v9.0.4, siguiendo la NSR-10. En el modelo se incluyeron los elementos que participan en el sistema de resistencia sísmica:

- Muros de concreto: considerados en ambas direcciones, con rigidez total en el plano principal y 50% en la dirección ortogonal, para reflejar su aporte real.
- Viguetas de entrepiso: solo transmiten cargas gravitacionales, sin aportar rigidez al sistema.
- Placas de entrepiso y diafragmas: modeladas como diafragmas rígidos para garantizar la transmisión adecuada de cargas horizontales



Torre VIP Licencia de Construcción LC11001-3-23-0915.

DISEÑO DE TORRES:

El diseño de los elementos de resistencia sísmica se efectuó de acuerdo con el Título C de la NSR-10, aplicando el procedimiento C.21.9.6.2 para los muros de concreto. El método adoptado se basa en el análisis por desplazamientos, considerando el movimiento relativo de la cubierta y el efecto de la fisuración de los elementos estructurales.

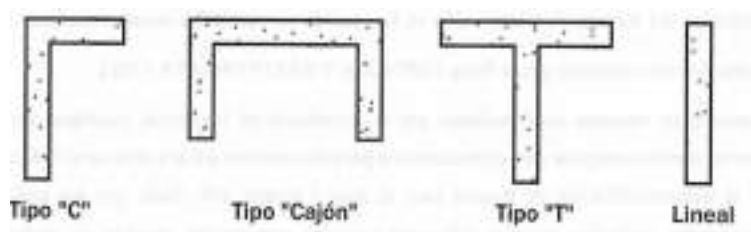


Figura No. 2: Vista en planta de diferentes configuraciones para muros de concreto.

Muros diseñados en Torres VIP LC11001-3-23-0915.

- Cargas:** Se tuvieron en cuenta las cargas que actúan sobre la estructura, incluyendo el peso propio de los elementos portantes, las cargas muertas asociadas a acabados, instalaciones y demás componentes permanentes no estructurales, así como las cargas vivas propias del uso residencial. Para el modelado se emplearon cargas uniformemente distribuidas en planta, con una magnitud de 180 kgf/m^2 ($0,180 \text{ kgf/cm}^2$), en concordancia con lo establecido en la NSR-10 para edificaciones del Grupo de Uso I, garantizando así el cumplimiento de los parámetros exigidos en el Título B de la norma.

CARGA MUERTA (CM)=	5,574 kN/m ²	0,567 T/m ²
CARGA VIVA (CV)=	1,800 kN/m ²	0,180 T/m ²
CARGA TOTAL (CT)=	3,374 kN/m ²	0,537 T/m ²
CARGA ULTIMA (CU)=	7,37 kN/m ²	0,717 T/m ²
CARGA REAL DE CIMENTACION (CRC) = CT + w vigas + w columnas + w mrv		
w vigas-viguetas =	0,03 kN/m ²	0,003 T/m ²
w muros conch=	3,54 kN/m ²	0,354 T/m ²
w muros emp=	5,23 kN/m ²	0,523 T/m ²
CRC=	12,17 kN/m ²	1,217 T/m ²
CARGA DE SISMO (MÉTODO DE LA FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE) = CRC - CV		
CS=	10,37 kN/m ²	1,037 T/m ²

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo de las Torres LC11001-3-23-0915.

- Diseño sísmico:** Las memorias establecen los parámetros de diseño sísmico de acuerdo con la zona geotécnica, aplicando coeficientes de amplificación, aceleración pico efectiva y un coeficiente de importancia $I=1.0$ para edificaciones de uso residencial (Grupo de Uso I). Se confirma el cumplimiento de lo exigido en el Título A de la NSR-10.

		X-direction	Y-direction
Computed Period	=	0.635	0.432
Ta = Ct (H) ^{0.75}	=	0.049 H ^{0.75}	0.049 H ^{0.75}
	=	0.363	0.363
Tmax = Cu Ta	=	0.435	0.435
Fundamental Period	=	0.435	0.432
Energy-Disspat coeff, R	=	2.5	2.5
1.2 Av Fv I / T	=	1.931	1.944
2.5 Aa Fa I	=	.45	.45
Ga	=	.45	.45
Base Shear, Vo	=	581.08	581.08
Static Shear, .8Vo (ton)	=	464.86	464.86

Parámetros de diseño sísmico memorias de cálculo LC11001-3-23-0915.

- **ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto incluye una revisión de las posibles irregularidades estructurales en cuanto a distribución en planta, variaciones en altura, efectos torsionales y falta de redundancia, conforme a los lineamientos definidos en la NSR-1

PLAN TORSIONAL IRREGULARITY CHECK - NSR-10

Level	EARTHQUAKE - X				EARTHQUAKE - Y			
	Δ/h max	Δ/h avg	max/avg Δ/h	Irregular	Δ/h max	Δ/h avg	max/avg Δ/h	Irregular
7	0.0074	0.0074	1.0004	NO	0.0033	0.0033	1.0107	NO
6	0.0072	0.0072	1.0004	NO	0.0033	0.0032	1.0109	NO
5	0.0064	0.0064	1.0004	NO	0.0030	0.0030	1.0116	NO
4	0.0054	0.0054	1.0004	NO	0.0026	0.0026	1.0181	NO
3	0.0041	0.0041	1.0003	NO	0.0019	0.0019	1.0168	NO
2	0.0020	0.0020	1.0003	NO	0.0010	0.0010	1.0272	NO
1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Torsional irregularity is considered to exist if Δ/h max > 1.2 Δ/h avg
 EXTreme torsional irregularity is considered to exist if Δ/h max > 1.4 Δ/h avg
 N/A: Not applicable to levels 20 or below seismic base not levels without rigid floors

Torsional irregularities do NOT exist.

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo LC11001-3-23-0915.

- **VERIFICACIÓN DE LAS DERIVAS:** En las memorias de cálculo estructural se realizó la verificación de los desplazamientos relativos entre pisos sucesivos, conforme a lo dispuesto en la NSR-10. Los estudios estáticos y dinámicos del sistema de resistencia revelan que las derivas máximas registradas en las dos direcciones principales se encuentran dentro del límite del 1%, lo que garantiza la conformidad con los requisitos normativos.

EngSolutions RCB - Version 9.1.1 - License No: A3D775-A17932 Page No. 1

Company: Ipi Engineer: Andres
Project: Unifield 5:02:18 p. m. 22/07/2022

P-DELTA ANALYSIS - SUMMARY MAXIMUM STORY DRIFT RATIO, Δh

Story	Drift Ratio at CORNER OF MASS			MAXIMUM Corner Drift-Drift Ratio			
	Drift U	Drift V	Drift R	Drift U	Drift V	Drift R	Ratio
8	0.0076	0.0032	0.0076	0.0076	0.0032	0.0076	0.00
6	0.0076	0.0032	0.0076	0.0076	0.0032	0.0076	0.00
4	0.0069	0.0030	0.0069	0.0069	0.0030	0.0069	0.00
2	0.0069	0.0030	0.0069	0.0069	0.0030	0.0069	0.00
1	0.0062	0.0028	0.0062	0.0062	0.0028	0.0062	0.00
Bas	0.0069	0.0030	0.0069	0.0069	0.0030	0.0069	0.00
Ratio	0.0076	0.0032	0.0076	0.0076	0.0032	0.0076	

Drift U = $\Delta U / H_{max}$
Drift V = $\Delta V / H_{max}$
Drift R = $\Delta R / H_{max} + \Delta R_{max} / H_{max}$

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC11001-3-23-0915.

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 CÁLCULO ESTRUCTURAL**.

7.CONCLUSIONES.

El estudio técnico concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0915, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 No. 52 – 65, Manzana 21, **NO SE AJUSTA** al componente de edificabilidad en virtud al porcentaje de unidades de vivienda multifamiliar VIS y VIP, exigidas para las personas con movilidad reducida (PMR), conforme al Parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006.

La consolidación y verificación de los cuadros de edificabilidad correspondiente al área de sótano y demás áreas arquitectónicas corresponden con los cuadros de áreas contenidos en el plano CU-001 “Localización General y Cuadro de Áreas. Lo anterior de conformidad con el análisis técnico comparativo del acto administrativo No 11001-3-23-0915 del 20 de junio del 2023 y el Acto Administrativo 11001-3-1131 del 28 de julio 2023. Dichas actuaciones administrativas de la Curaduría Urbana No 3, **SE AJUSTAN**.

El predio por su condición de localiza en el Área de la Actividad Residencial Neta, cuyo uso es para vivienda Multifamiliar VIS-VIP. Sin embargo, les corresponde a los intervinientes del proyecto en su ejecución implementar medidas que permitan mitigar por impactos del ruido generados por su proximidad de operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral.

Finalmente, el estudio técnico con respecto a la altura aprobada en los actos administrativos objeto de estudio, se concluye que **SÍ SE AJUSTA** a la normativa vigente, en virtud del cuenta con los conceptos No. 4403-085.1 - 022671 del 15 de junio de 2016, emitido por la Dirección de Desarrollo Aeroportuario-AEROCIVIL.

Dicho concepto autorizó una altura máxima para los diferentes proyectos de vivienda que componen el Plan Parcial “El Bosque”. De la misma manera la **Secretaría Distrital de Planeación –SDP, mediante Resolución Administrativa No 2145 del 29 de septiembre de 2023**, dicho acto generó su determinación e integridad el Acto Administrativo No 1100131-23-0915 del 20 de junio de 2023.

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 CÁLCULO ESTRUCTURAL**.

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 **Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que verifique la oportunidad y el procedimiento correspondiente de acuerdo con los hallazgos evidenciados, para que pueda informar dentro del proceso de acción popular No. 11001 33 42 067 2024 00132 00, ante el **Juzgado Sesenta y Siete Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D.C.**
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Curaduría Urbana No 3 y/o Juana Sanz Montaña**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que verifique, aclare las inconsistencias en virtud de la descripción de las áreas, espacios y la descripción del contenido resolutivo del Acto Administrativo No 11001-3-23-0915 del 20 de junio del 2023.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador en cada uno de los hallazgos estudiados.
5. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador de conformidad con las observaciones del presente estudio técnico.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
7. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Suba**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes.
8. **Cerrar el caso 2448.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

La comisionada Nagia Pinto aclara que la Personería se declara impedida en este caso para la votación, ya que la misma interpuso un recurso al proyecto por unos aspectos diferentes a los observados por el estudio técnico; el Comisionado Javier Jiménez aprueba el caso con una observación sobre las conclusiones, ya que observa problemas de redacción y precisión en cuanto al concepto de la SDP; el Comisionado Gustavo Perry se excusa por ingresar tarde a la Comisión, igualmente se excusa por no poder votar ya que ingresó al final de la presentación del caso; por lo anterior, no es posible aprobar el caso. **Los Comisionados solicitan que este caso se presente nuevamente en la próxima Comisión cuando haya quorum para la votación.**

3.4. CASO No. 2449

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia

RADICADO SDHT: ACCIÓN POPULAR 11001 33 42 067 2024 00132 del 28 de agosto de 2024.

CURADOR: Arq. Juana Sanz Montaña – Curaduría Urbana 3

TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Construcción: Obra Nueva, Cerramiento

RADICADO: 11001- 3-23-0116 del 24 de febrero de 2023

No LICENCIA: Licencia de Construcción 11001- 3-23-0916 expedida el 20 de junio de 2023

URBANIZACIÓN: Hacienda El Bosque

UBICACIÓN DEL PREDIO: AC 235 #52-65 – MZ 20

NORMA APLICADA: Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No. 11001-4-22-1187 con fecha ejecutoria del 21 de noviembre de 2022.

UPZ: No. 3- Guaymaral

2. MOTIVO DEL ESTUDIO

Mediante Auto del 28 de agosto de 2024, el Juzgado Sesenta y Siete (67) Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D. C., Sección Segunda, en el proceso de Acción Popular, con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00, cuyo accionante es la Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia y el accionado es la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., se vincula entre otros a la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, por lo cual se realiza la apertura de cinco (5) casos de proyectos de construcción que según el accionante, presentan conflictos con el área de influencia aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho (Guaymaral) por la altura desarrollada.

En atención al pronunciamiento del Juzgado, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto 1077 de 2015, realiza de oficio la apertura formal de los casos identificados bajo los números 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, con base en la información suministrada el juzgado en la Acción Popular con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00.

Cada caso está vinculado a actos administrativos y radicaciones específicas de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2449**, con el fin de verificar que el acto administrativo de Licencia de Construcción No 11001-3-23-0916, con fecha de expedición 20 de junio de 2023 y ejecutoriada con fecha 11 de octubre de 2023, se encuentran ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

4. CONSIDERACIONES

1. LOCALIZACIÓN



AC 325 #52-65- MZ 20

Fuente: Sinupot

2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-23-0914 del 20 de junio de 2023, para el proyecto denominado “**Guayacán**”, estaban vigentes las siguientes normas urbanísticas:

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

Decreto Distrital No 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*”, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023.

El Decreto Distrital 653 de 2019 “*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del ‘Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictas otras disposiciones*”

Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 “*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C,' se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones*”.

PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL -POZ -NORTE-CIUDAD “LAGOS DE TORCA”.

En primer lugar, es importante considerar lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los cuales los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel a través de los cuales se precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de territorios específicos.

En línea de lo expuesto, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente en su momento (Decreto Distrital 190 de 2004) introdujo la figura del POZ como un instrumento de planificación intermedia entre los suelos urbanos y los de expansión urbana, definiéndolos en el Artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Bogotá Anterior).

“Artículo 48. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal.

Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.

(...)

Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar (...).”

En este marco normativo, se expidió el Decreto Distrital No 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"*.

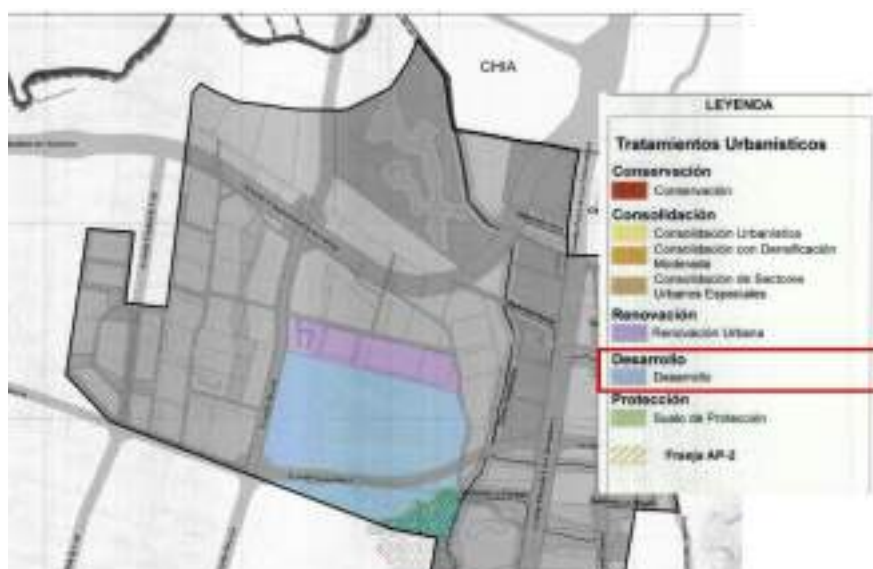
El artículo 481 Actuación Estratégica Lagos de Torca del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, establece que la actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen, por lo cual el presente estudio normativo se desarrolla en este marco normativo.

Conforme al Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, el predio objeto de la licencia de construcción **11001-3-23-0916** se localiza en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, tal como se muestra a continuación:



Fuente: Extracto Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017

Al revisar el Plano No. 11 de 21 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, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0916 se localiza en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, tal como se ilustra a continuación:



Fuente: Extracto Plano No. 11 de 21 Tratamientos Urbanísticos del Decreto Distrital 088 de 2017

En el marco normativo del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, se formuló y adoptó el Plan Parcial No. 26 El Bosque mediante el Decreto Distrital 653 de 2019.

En segundo lugar, el instrumento de planificación referente al plan parcial se define en el Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. El cual señala la Parte 2, Estructura del Sector de Desarrollo Territorial, las disposiciones Generales en materia de su definición.

***"Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".*

En ese mismo sentido, el Artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los planes parciales como:

“(…)

"instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de

habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

En el marco normativo del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, se formuló y adoptó el Plan Parcial No. 26 El Bosque mediante el Decreto Distrital 653 de 2019.



Fuente: Plano de delimitación Plan Parcial No 26

El referido Plan Parcial contiene las determinantes de superior jerarquía previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior).

Así mismo, se detalló la correspondiente cartera de coordenadas y la cartografía asociada e incorporada, junto con las actas de concertación ambiental tales como:

- **Resolución No 2513 de 2016.** “Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte-Ciudad Lagos de Torca de Bogotá D.C.” Emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR.
- **Resolución Administrativa No 02074 de 2016.** “Por el cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte-Ciudad Lagos de Torca, para el perímetro urbano de Bogotá D.C.”

Las anteriores Resoluciones Administrativas, se constituyen en determinante dentro del trámite de adopción de los planes parciales a desarrollar en el ámbito de la Ciudad “Lagos de Torca”.

Al revisar el Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque que hace parte integral del Decreto Distrital 653 de 2019, el predio objeto de licenciamiento corresponde a la **Manzana 20 – VIP con un área de 12,364.07m²**, tal como puede observarse a continuación:



Fuente: Plano General de la Propuesta No. 26 El Bosque Decreto Distrital 653 de 2019, con ubicación de la Manzana 20 – Proyecto “Guayacan”.

Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 4 expidió la Licencia de Urbanismo mediante la Resolución 1101-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 la cual precisó las condiciones normativas del predio objeto de licenciamiento, especialmente las condiciones de edificabilidad conforme a las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Plan Parcial El Bosque, al considerar las Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

El presente análisis se realiza con fundamento en la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 *“Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones”*.

5. ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- o Tratamiento: Desarrollo.
- o Área de actividad: Residencial.
- o Usos permitidos:
 - Uso principal: Residencial.
 - Uso complementario: Comercio.
 - Uso complementario: Servicios Personales.

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023 – Proyecto Guayacán.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 190 de 2004	APROBADO EN LA LC. 11001-3-23-0916	SE AJUSTA
------	---	---------------------------------------	-----------

	Decreto Distrital 088 de 2017 Decreto Distrital 653 de 2019 Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022		
ZONIFICACIÓN			
UPZ	03, Guaymaral	03, Guaymaral	SI
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Zona	Residencial Neta	Residencial Neta	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	SI
USOS			
Usos	Principal: Vivienda Multifamiliar. Complementario: Comercio y Servicios Personales	Vivienda Multifamiliar VIP Y VIS y Comercio	SI
EDIFICABILIDAD			
Índice de Ocupación	0.80	0.66	SI
Índice de Construcción	VIS (21.870,04m2) y comercio (277,87m2): 1.90 VIP: 0.52 (6.099,30m2) 2.42 IC Max.	2.38	SI
Altura	-Zona dos: Altura máxima 49 metros.	- 28,80 metros - 14,40 metros - 2.80 metros	SI
Antejardín	No se Exige	No Aplica	SI
Tipología edificatoria	Aislada	Continua	NO
Aislamiento	-Edificaciones de 1 a 3 pisos: 5.00 mts (entre edificaciones) – 3.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 4 y 5 pisos: 7.00 mts (entre edificaciones) – 4.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 6 y 7 pisos: 9.00 mts (entre edificaciones) – 5.00 mts (contra predios vecinos) - Edificaciones de 8 o más pisos: 1/2 de altura total (entre edificaciones) – 1/3 de altura total (contra predios vecinos)	Entre edificaciones: -31.15m -22.07m -20.81m -36.33m	SI
Sótano	Se permite	1 sótano	SI
Semisótano		No Plantea	SI

Voladizo	Se permite	No Plantea	SI	
Cerramiento	Se permite	-Altura: 1.60 m -Longitud: 70.99 ml	SI	
ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos (B)	Privados	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP 1 cupo de estacionamiento por cada 8 viviendas Comercio Escala Zonal 1 por cada 250 m2	Vivienda Multifamiliar - VIP: 19 cupos. Vivienda Multifamiliar – VIS: 134 cupos. Comercio Escala Zonal: 2 cupos	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP 1 cupo de estacionamiento por cada 18 viviendas Comercio Escala Zonal 1 por cada 30 m2	Vivienda Multifamiliar - VIP: 26 cupos. Vivienda Multifamiliar – VIS: 8 cupos. Comercio Escala Zonal: 7 cupos	SI
Bicicleteros	1 por cada dos estacionamientos exigidos	119 cupos	SI	
Movilidad Reducida	1 x cada 30 estacionamientos exigidos.	5 cupos	SI	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia Vivienda VIS	6mt2 por menos de 150 unidades de vivienda	4.327 m2	SI
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40%	1.055% = 5,278.13m2	SI
		Servicios Comunes 15%	113% = 704,82m2	
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS				
Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas VIS y VIP.	“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para personas con movilidad reducida	1 (la unidad aparece como opcional en los planos, dependiendo de su venta)	NO	

Del estudio anterior se concluye que la Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva y Cerramiento No. 11001-3-23-0916, expedida el 20 de junio de 2023, **NO SE AJUSTA** a la normativa aplicable, en la medida en que, aunque el proyecto contempla unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida, su ejecución se condiciona a la venta de dichas unidades. Esta circunstancia configura un incumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 del 27 de diciembre de 2006 y de lo establecido en la Sentencia C-536 de 2012 de la Corte Constitucional.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

El proyecto se compone de 8 torres distribuidas, de la siguiente manera:

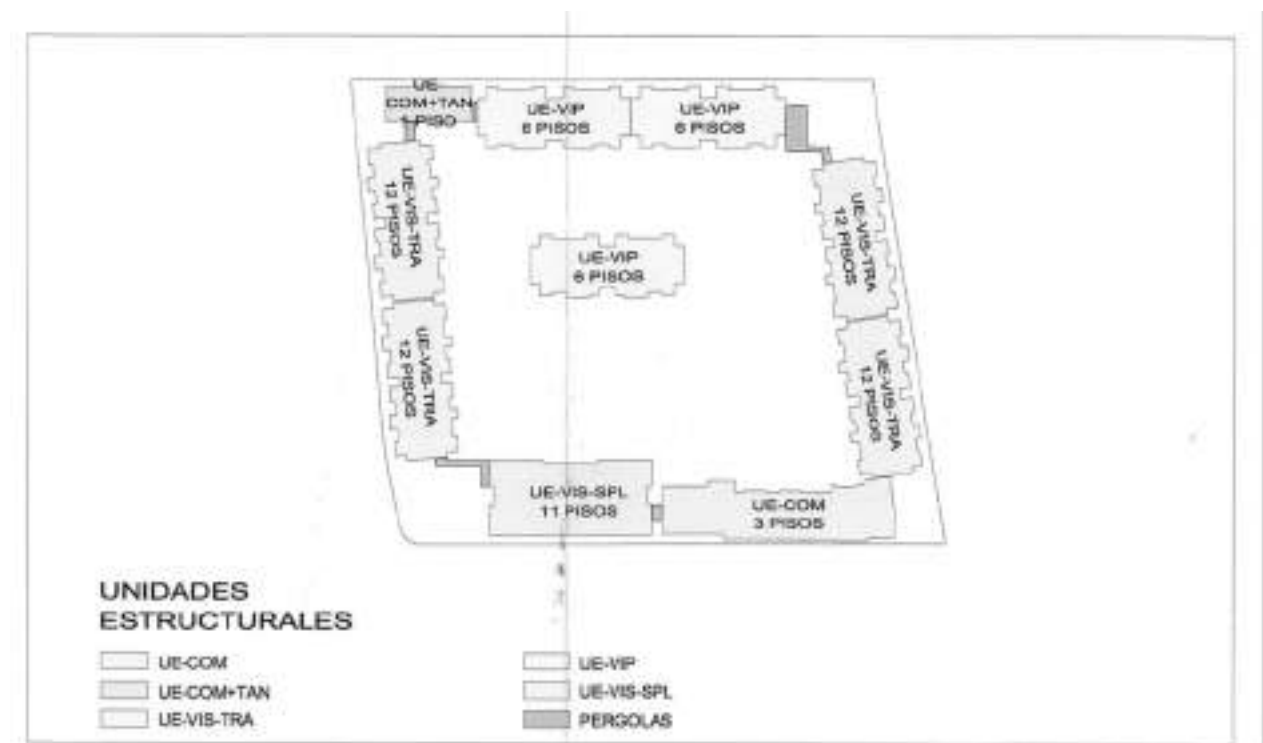
- 3 torres en (6) pisos de altura
- 1 torre de (11) pisos de altura
- 4 torres de (12) pisos de altura
- 2 edificios comunales en (3) y (1) piso de altura, destinadas para (8) unidades de Comercio de escala Zonal

Vivienda Multifamiliar:

- 468 unidades de vivienda multifamiliar VIS
-144 unidades de vivienda VIP.

Estacionamientos:

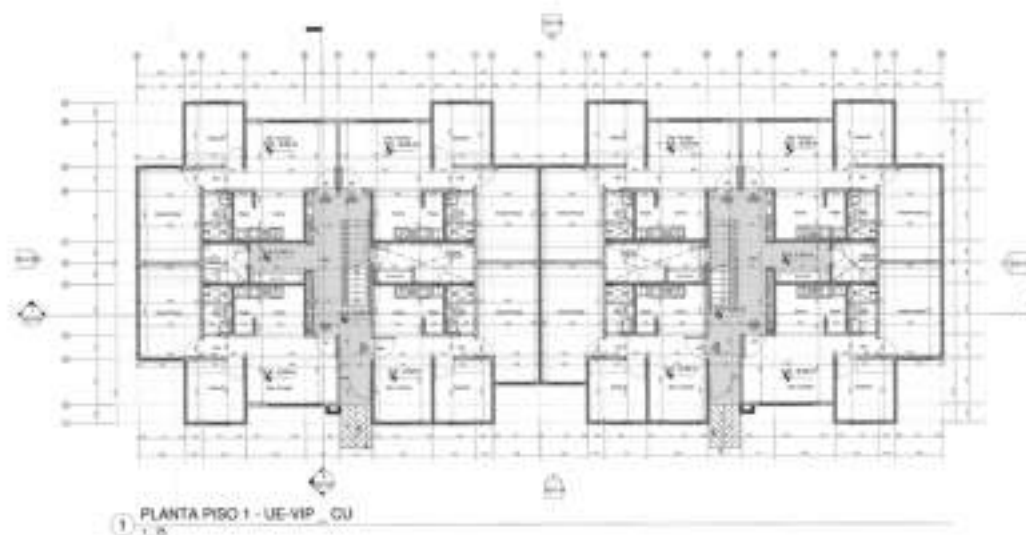
- 153 cupos de parqueos privados para el uso de vivienda
- 2 cupos correspondientes al uso de comercio de escala zonal
- 34 cupos de parqueo para visitantes destinados al uso de vivienda
- 7 cupos de parqueo para visitantes para el uso de comercio (incluidos cinco (5) para personas con movilidad reducida)
- 119 bicicleteiros.



5. **HALLAZGOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0916 DEL 20 JUNIO DE 2023**

6.1 APROBACION DE 2 TIPOLOGIAS DE PLANTA PISO 1 – UE -VIP

En los planos arquitectónicos aprobados mediante el acto administrativo No. 11001-3-23-0916 se identificaron dos tipologías diferentes del piso 1 UE-VIP:



Planta Piso 1-UE-VIP Proyecto Guayacán, Aprobada en Acto Administrativo 11001-3-23-0916



Planta Piso 1-UE-VIP - **OPCION P.M.R.** -Proyecto Guayacán, Aprobada en Acto Administrativo 11001-3-23-0916

Aunque el acto administrativo contempla seis (6) unidades de vivienda para personas con movilidad reducida, localizadas en el primer piso, en la planimetría arquitectónica correspondiente a la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-106 se evidencian **dos variantes de distribución**:

- Una versión sin incluir las unidades de vivienda para personas con movilidad reducida.
- Otra en la que sí se representan dichas unidades.

En los planos denominados “Plantas Piso 1” y “Piso 1 P.M.R-UE-VIP” aparecen además notas aclaratorias en las que se señala lo siguiente:

“Nota: Esta unidad de vivienda es opcional, depende de su venta como adaptado para personas con movilidad reducida, en el diseño se incluye una opción de apartamento por cada 100 del total de unidades del proyecto, se encuentran ubicados en la serie de apartamentos 101 de las torres 7, 9 y 11, y en el apartamento 104 de las torres 8, 10 y 12”.

Ahora bien, el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 del 27 de diciembre de 2006 establece:

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

En la misma línea, la Corte Constitucional en la Sentencia C-536 de 2012 precisó:

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

Dado que el proyecto analizado corresponde a vivienda multifamiliar VIS y VIP, y por tanto está sujeto a la asignación de subsidios, resulta obligatorio cumplir con el porcentaje señalado en la Ley 1114. En consecuencia, la actuación de la Curadora Urbana No. 3 al aprobar dos tipologías distintas para el piso 1-UE-VIP **NO SE AJUSTA a lo dispuesto en la norma vigente al momento de expedir la licencia.**

No obstante, debe señalarse que la Curaduría tiene la posibilidad de emitir un acto administrativo aclaratorio en el que precise que la planta aprobada es la que contempla las viviendas para personas con movilidad reducida. Tal corrección encuentra fundamento en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, al tratarse de una aclaración frente a errores meramente formales de transcripción, digitación u omisión de palabra. Dicho ajuste, en todo caso, **no puede modificar el sentido material de la decisión contenida en el acto administrativo.**

6. RESPECTO A LA QUEJA DE LA ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA

7.1 Uso Aprobado

Como fue mencionado anteriormente el predio objeto de estudio se encuentra dentro de un **Área de Actividad Residencial y en Zona Residencial Neta** a lo cual dentro del artículo 28 del Decreto Distrital 653 de 2019 se estipula lo siguiente:

*“Artículo 28º- **NORMAS DE USO DEL SUELO.** Los usos permitidos para el Plan Parcial n.º 26 “El Bosque”, de conformidad con lo contenido en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 2 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019, los Cuadros Anexos n.ºs 1 y 2 del POT, son los siguientes:*

- a. *Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.*

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1 a la 21.
Complementarias	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m ² cada uno.	Manzanas 1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

(...)"

Es decir que para el predio objeto de estudio, **EL USO DE VIVIENDA ES EL USO PRINCIPAL.**

De acuerdo con esto es importante señalar lo establecido en el punto 8.20 de la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022:

“8.20 USOS DEL SUELO PERMITIDOS. Los usos permitidos para el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, en concordancia con lo contenido 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, los Cuadros Anexos Nos. 1 y 2 del POT, son los siguientes:

a) Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta:

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	1 a la 21.
Complementaria	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m ² cada uno.	1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

(...)"

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. **11001-3-23-0916 del 20 de junio de 202**, mediante el cual se otorga una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 20, **CUMPLE** con la normativa legal vigente al momento de su expedición, en cuanto a la aprobación del uso de vivienda multifamiliar.

7.2 Manejo del Ruido

De acuerdo con el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 se establece:

“ARTÍCULO 101. Lineamientos sobre el manejo del ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, delimitados en el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, se establecen en la Resolución No. 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las medidas sobre el control de ruido se deben ajustar a los siguientes lineamientos:

1. En los casos en los que se superen los niveles máximos de ruido permitidos para el uso a desarrollar, las edificaciones deberán implementar las medidas de mitigación necesarias para reducir los niveles de ruido al interior de las edificaciones a los establecidos en la norma.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

3. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen (...). (negrita y subrayado fuera de texto original).

Con relación a esto la Aeronáutica Civil dentro del concepto técnico ambiental de construcción de vivienda residencial en cercanías al aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral No. 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, menciona:

*“(...) La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; **al interesado le corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales** y como medida de prevención para la salud auditiva de la población usuaria de tales instalaciones.*

*Igualmente, se debe tener en cuenta el desarrollo del aeropuerto y crecimiento de las operaciones a futuro; por lo tanto, **dentro del proyecto de vivienda debe contemplar como urbanista se haga el área de amortiguación hacia el lateral del aeropuerto, construyendo barreras vivas a todo lo largo del lindero, entre el predio y el área de influencia del aeropuerto, con las cuales se pretende reducir los niveles de ruido producidos por la operación del aeropuerto sobre los futuros residentes (...)**” (negrita y subrayado fuera de texto original).*

Así las cosas, es responsabilidad del promotor y/o constructor del proyecto realizar las adecuaciones necesarias para mitigar los niveles de ruido producidos por la operación aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral.

7.3 Altura Aprobada

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 20, de acuerdo con el artículo 122 del Decreto 088 de 2017:

“ARTÍCULO 122. Normas volumétricas.

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

*1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, **así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.** En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.*

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido (...)."

De igual forma el artículo 35 del Decreto Distrital 653 de 2019 establece:

“Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018”.

De acuerdo con lo anterior la altura alcanzada en estos predios está sujeta a concepto emitido por la Aeronáutica Civil. Es por esta razón que, mediante el radicado No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, la Aeronáutica Civil aprueba una altura máxima para la construcción de un proyecto de vivienda denominado “El Bosque” ubicado en el sector de Guaymaral, donde determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

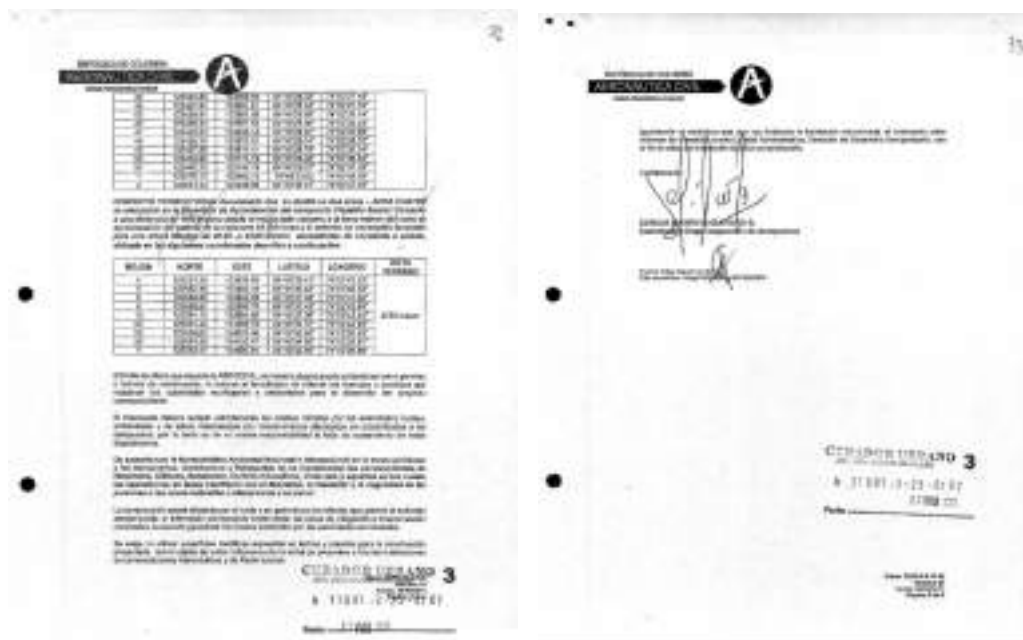
- Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros.
- **Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros.**
- Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.
- Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros.

REPÚBLICA BOLIVARIANA
DE VENEZUELA

PROCESO ELECTORAL

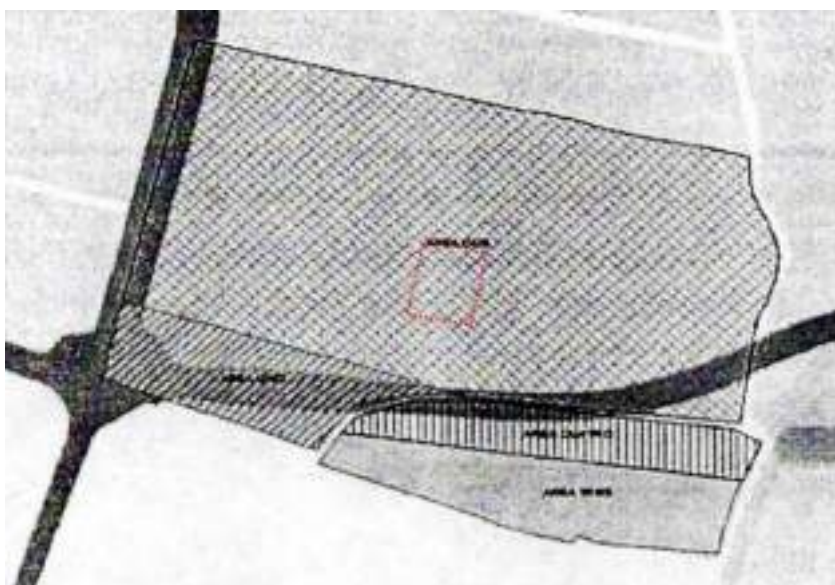
SECCION	BOLETIN	FECHA	ACTOS	COMISARIO	OTRO
11	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
13	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
14	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
15	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
16	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
17	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
18	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
19	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
20	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
21	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
22	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
23	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
24	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
25	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
26	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
27	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
28	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
29	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
30	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
31	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
32	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
33	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
34	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
35	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
36	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
37	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
38	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
39	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
40	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
41	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
42	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
43	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
44	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
45	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
46	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
47	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
48	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
49	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
50	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
51	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
52	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
53	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
54	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
55	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
56	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
57	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
58	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
59	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
60	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
61	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
62	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
63	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
64	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
65	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
66	10/01/12	10/01/12	10/01/12	10/01/12	
67</					

[illegible]



Concepto emitido por la Aeronáutica Civil No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016

Cabe señalar que según el concepto emitido por la Aeronáutica Civil 4403.085.1 — 2016022671, se evidencia que el predio objeto de estudio se ubica dentro del área dos.



Identificación de manzana 13 en planimetría utilizada dentro del concepto de la Aeronáutica Civil 4403.085.1 — 2016022671

En ese sentido, se concluye que la altura aprobada en el **Acto Administrativo No. 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023, SE AJUSTA** a lo establecido por la Aeronáutica Civil, toda vez que la altura máxima prevista en el proyecto denominado “Guayacán” corresponde a torres de 12 pisos con una altura de 28,80 metros, mientras que la Aeronáutica Civil autorizó un máximo de 49 metros.

6. ESTUDIO JURÍDICO

6.1. Criterio Normativo Relativo A La Necesidad De Contar Con Concepto Previo Por Parte De La Aeronáutica Civil Para El Proyecto Urbanístico Denominado “El Bosque” Perteneciente Al Plan De Ordenamiento Zonal Del Norte “Ciudad Lagos De Torca”

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define lo siguiente dentro del numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.4 se menciona:

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

Ahora bien, el predio objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraba localizado en la Unidad de Planeamiento Vecinal No 03 denominada “Guaymaral”, el predio objeto de estudio, se encuentra en **Tratamiento de Desarrollo**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



MAPA CU-5.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Complementario a lo dispuesto anteriormente, el Decreto Distrital 653 de 2019 ***“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial ‘El Bosque’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’*** dispone en su artículo 35 sobre normas volumétricas que ***“Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018.”*** y el Decreto 555 de 2021 (POT Actual de la ciudad de Bogotá) en su artículo 481 menciona que ***“La actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto)

Es por lo anterior que se remite el estudio al Decreto 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”, Plan de Ordenamiento Zonal en el que se encuentra el Plan Parcial denominado “El Bosque” sobre el que se expidieron los actos administrativos de Licencias de Construcción objeto de estudio, por lo que en el artículo 122 del POZN***

se establece que *“La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.”* (Negrilla y sublíneas por fuera del texto). Es de la lectura y del análisis de las normas anteriormente expuestas, que las alturas máximas aprobadas en los actos administrativos que se expidan sobre dicho POZN deben ajustarse a las restricciones puntuales que se otorguen por parte de la Aeronáutica Civil en concepto previo, tal y como se evidencia para los casos concretos en los conceptos con radicados, **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016, 202334400009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023 y Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y que fueron debidamente descritos y estudiados en los Informes Técnicos presentados.

6.2 Uso Permitido. Concepto Por Parte De La Aeronáutica Civil Para Uso De Vivienda.

Es importante tener en cuenta para este punto que tanto en los diferentes derechos de petición presentados por el señor Uriel Román y la sociedad AOPA Colombia, como en los recursos de reposición contra el Acto Administrativo de Licencia de Construcción interpuestos por el señor Uriel Román y el señor Juan Manuel Rodríguez en calidad de apoderado del señor Hans Timcke representante legal de la sociedad ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA y en la acción popular interpuesta, el punto de la discusión se ha basado en la omisión de estudios referentes a contaminación auditiva, riesgo de accidentes y un concepto previo de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil de la siguiente forma:

- **Omisión de estudios pertinentes para la aprobación de la licencia de construcción.** Argumentos relacionados con el tema de los aeropuertos, alturas, ruido y del concepto de la aeronáutica civil que hace parte del expediente del Decreto Distrital 653 de 2019.
- **Desatención de normas en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente hace mención a la Resolución 8321 de 1983 "Por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos", solicitando revocar la licencia por violar el artículo 29 de dicha Resolución que determina: "No se permitirán hospitales, clínicas, sanatorios, centros educativos, vivienda y recreación en las zonas de influencia de ruido producido por aeronaves y en aquellas en las cuales las operaciones aérea interfieren con el descanso,' el bienestar y la seguridad de las personas o les causen molestias o alteraciones en la salud"
- **Desatención de concepto e instrucciones de la unidad administrativa especial de la Aeronáutica Civil en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente solicita revocar el acto administrativo del recurso por ser violatorio del artículo 51 de la CPC — "ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". Y señala que el concepto de la aeronáutica del año 2016 señala áreas como desfavorables para la localización de unidades residenciales.

Para analizar estos puntos es importante tener en cuenta que el Plan Parcial N° 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" adoptado por el Decreto Distrital 653 de 2019 zona en la que se encuentra el predio ubicado Calle 235 No. 52-90/65 Mz 20 objeto del Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023.

En el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "El Bosque" se evidencia en el literal **a) del numeral 5.4.6. "Normas Volumétricas" la siguiente regla: "(...) La altura máxima permitida para el desarrollo del Plan Parcial estará sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas,**

equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. Negrilla y subrayado fuera del texto.

En este sentido, dicho instrumento consideró los lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil **específicamente en la formulación del Plan Parcial El Bosque, el promotor aportó el concepto de la Aeronáutica Civil y con ello sustentó la propuesta de altura máxima dentro del instrumento de planeamiento que fue adoptado.**

La Aeronáutica Civil mediante radicado 4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016, dirigido a Amarilo SAS, señaló lo Siguiente:

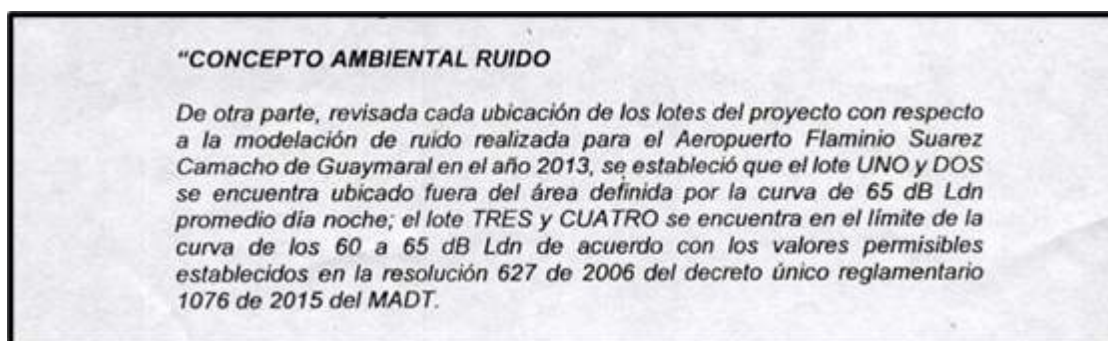
"Concepto Inspección Aeropuertos. Conforme al concepto emitido por la Aerocivil sobre el tema altura, entregado bajo el oficio 4404-085-198.3-2016002832 del 28 de mayo de 2016 se determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros. Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros. Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.

Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros." Negrilla por fuera del texto

En relación al Concepto Ambiental de Ruido señala lo siguiente la Aeronáutica: "(...) revisada cada ubicación de los lotes del proyecto con respecto a la modelación de ruido realizada para el Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral en el año 2013, se estableció que el lote UNO y DOS se encuentra ubicado fuera del área definida por la curva de 65 dB Ldn promedio día noche; el lote TRES y CUATRO se encuentra en ' el límite de la curva de los 60 a 65 dB Ldn de acuerdo con los valores permisibles establecidos en la resolución 627 de 2006 del decreto único reglamentario 1076 de 2015 del MADT.

Por lo anterior, esta dirección conceptúa **FAVORABLE** para el lote UNO y DOS del proyecto solicitado, conceptúa **DESFAVORABLE** el lote TRES y CUATRO, **para la construcción de vivienda residencial.** Se precisa, que la construcción estará afectada por el ruido de las actividades aeroportuarias, por esta razón se hace necesario que la constructora tenga conocimiento de las siguientes condiciones: (...". Negrilla y subrayado por fuera del texto



Concepto Aeronáutica Civil 2023344000009656 del 24 de mayo de 2023.

Si bien la Aeronáutica Civil en su concepto señala que para los lotes tres (3) y cuatro (4) es desfavorable para la construcción de vivienda, el **Plan de Ordenamiento Territorial -POT** es el instrumento donde se recogen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan y

administran el desarrollo espacial del territorio y la utilización del suelo en el Distrito Capital y quien determina los tratamientos urbanísticos, las zonas y los usos permitidos y restringidos para cada caso concreto.

6.3 Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil- Alturas Permitidas.

Posterior al concepto mencionado del año 2016 de la Aeronáutica, dentro de la documentación de los recursos anteriores, fue reiterado en la respuesta contenida en el Oficio N° **4109.145-2020005882 del 24 de febrero de 2020** en el cual el Coordinador Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo -ASM de dicha entidad señaló:

*"En atención a su solicitud, referente a la **CONCERTACIÓN** y/o **AUTORIZACIÓN** que se dio entre la **AERONAUTICA CIVIL Y EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE** de la Constructora Amarilo SAS o aprobación del Proyecto **LAGOS DE TORCA**, me permito informar que referente al proyecto que menciona, la Dirección de Desarrollo Aeroportuario emitió concepto mediante comunicado **4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016** antes referido.*

*Igualmente, el concepto límite de altura que imparte la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, **NO** puede entenderse como **permiso o licencia de construcción**, desenglobe, trámite ante planeación, trámite ante curadurías, afectación a predios, permisos de autoridades municipales y ambientales, autorización o cambio de uso de suelo, **tampoco sustrae al beneficio de obtener licencias o permisos que requieran de parte de las autoridades para el desarrollo de los proyectos correspondientes como tampoco determina ni certifica propiedad sobre la ocupación o titularidad de predios**, la Aerocivil solo emite concepto por altura, con el fin de salvaguardar la seguridad operacional de los aeródromos y garantiza la operación de los mismos" Negrilla y subrayado fuera de texto.*

De lo transcrito se resalta que el concepto de la Aeronáutica Civil refiere únicamente a determinar un límite a **la altura máxima de las edificaciones por condiciones de operación aeronáutica**. Se reitera que **el concepto no puede ser considerado un pronunciamiento respecto de los usos del suelo permitidos, ya que la facultad de regulación de los usos del suelo es exclusiva de los concejos municipales o distritales y se concreta a través de las normas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial — POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan**.

Ahora bien, la Curaduría Urbana N° 3, mediante radicados **23-3-01544 del 22 de marzo de 2023**, **23-3-01614 del 04 de abril de 2023**, remite Derecho de Petición a la Aeronáutica Civil, solicitándoles pronunciamiento en relación a las solicitudes de licencia de construcción para las manzanas 1, 8, 13 19, 20 y 21.

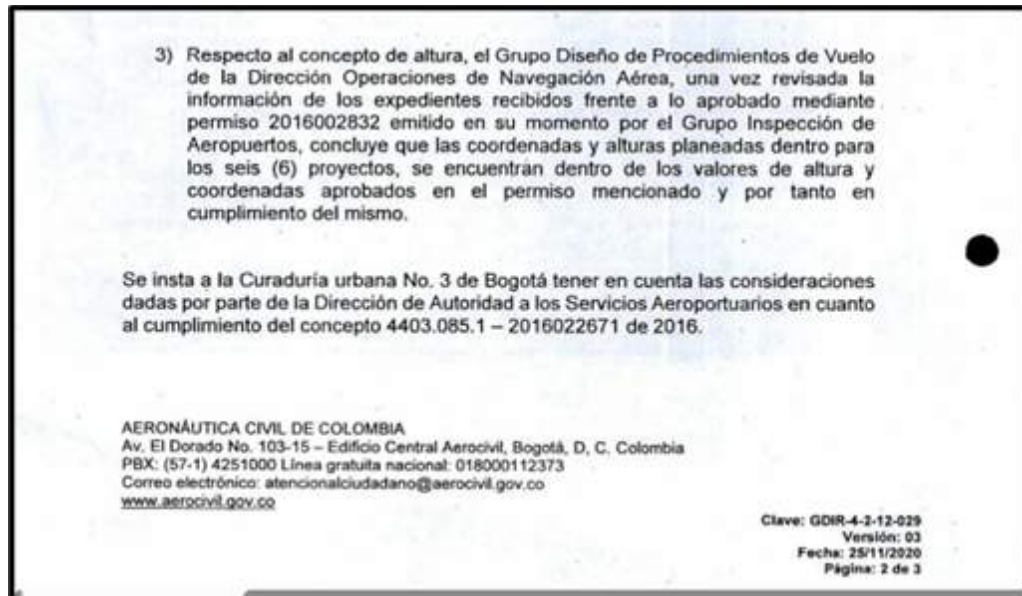
La Curaduría Urbana N° 3, mediante comunicado con radicado **23-3-01698 del 19 de abril de 2023**, informa a la Fiduciaria Bogotá SA, que la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil, solicitó la siguiente información:

- La posición geográfica en coordenadas elipsoidales latitud y longitud WGS-84 de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La Cota ortométrica de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La altura total en metros planteada a construir sobre los vértices de cada uno de los proyectos.

El día **20 de abril de 2023**, la constructora Amarilo S.A.S remite la información solicitada por la Curaduría Urbana No.3 para que esta sea debidamente enviada a la Aeronáutica Civil.

Así mismo la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña **señala que los proyectos se encuentran técnicamente viables** atendiendo a que la Aeronáutica Civil en el marco de las solicitudes de las Licencias y de la información complementaria de coordenadas enviadas por la Curaduría Urbana, da respuesta mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señalando lo siguiente:

"Respecto al concepto de altura, el Grupo de Diseño de Procedimiento de Vuelo de la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea, una vez revisada la información de los expedientes recibidos frente a lo aprobado mediante permiso 2016002832 emitido en su momento por el Grupo de Inspección de Aeropuertos, concluye que las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo". (Subrayado fuera de texto).



Concepto Aeronáutica Civil 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023.

Es por lo anterior que se concluye que la **manzana 20** de la urbanización "**El Bosque**" corresponde al proyecto inmobiliario denominado "**PROYECTO GUAYACÁN**", proyecto para el que se presentó la solicitud de Licencia de Construcción **11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023**, expedido por la Curaduría Urbana N° 3 y/o Arq. Juana Sanz Montañón.

Así mismo en el expediente 11001-3-23-0116 folio 645, el acto administrativo **11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023**, por el cual se otorga **Licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para el predio urbano localizado en la dirección AC 235 52 90 65/ manzana urbanística 20 del Lote Urbanístico Único**, correspondiente a la Urbanización Hacienda El Bosque, le asigna **número de pisos habitables de 12/6/11/3/1 pisos**. Ahora bien, el proyecto **PROYECTO GUAYACÁN** de acuerdo con el concepto de la Aeronáutica **4403.085.1 — 2016022671 con fecha 15 de junio de 2016**, se localiza en su mayoría en el **Área Dos** (altura máxima 49 mts) de acuerdo con las áreas establecidas por la Aeronáutica, están dando cumplimiento al límite de alturas.

En este sentido la autoridad competente es decir la Aeronáutica mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señaló que los **SEIS (6) proyectos**, incluyendo **PROYECTO GUAYACÁN** objeto de estudio de la **Licencia de Construcción 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023**, están dando cumplimiento a las **alturas dispuestas y aprobadas**.

6.4. Recursos De Reposición En Subsidio Con Apelación En Contra Del Acto Administrativo De Licencia De Construcción 11001-3-23-0916 Del 20 De Junio De 2023

Los días **06 y 07 de julio de 2023**, la Curaduría Urbana No 3, recibió recurso de reposición, en subsidio de apelación y adición- aclaración al recurso de reposición presentado, contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0916 de fecha 20 de junio de 2023, del expediente No. 11001-3-23-0116 del 24 de febrero de

2023 interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA solicitando entre otros *“revocar íntegramente el acto administrativo que concede la licencia de construcción y cerramiento contra el cual procede el presente recurso. Subsidiariamente, si el presente recurso no fuere resuelto favorablemente a las peticiones, apelamos ante el superior, Secretaría Distrital de Planeación, con los argumentos de este recurso y los que pueda formular nuevamente en su oportunidad, de tal manera que pueda considerarse fundamentado con la totalidad de argumentos expuestos, sin perjuicio de la sustentación adicional.”* atendiendo a que según el peticionante se desatendieron normas constitucionales, conceptos e instrucciones de la Aeronáutica Civil.

El día 10 de julio de 2023, la Personería Distrital de Bogotá presenta *“Recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001- 3- 23- 0916 de fecha 20 de junio de 2023, expediente No. 11001- 3 -23 - 0116 del 24 de febrero de 2023 (ID 1864)”* solicitando que se ACLARE, MODIFIQUE, ADICIONE el Acto Administrativo que otorga la licencia en cuestión, al no encontrarse conforme a la normatividad.

La Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1132 del 31 de julio de 2023** por medio del cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023, dicha entidad reitera y precisa que de *“conformidad con el artículo 313 de la constitución política, corresponde a los Concejos Municipales o Distritales, entre otras, la de “reglamentar los usos del suelo, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, atribución que ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, dentro de los cuales se incluye el plan parcial, tal como señala la Ley 388 de 1997”* concluyendo que el Despacho no comparte las apreciaciones respecto a la generación de un riesgo con la expedición de la licencia solicitada, toda vez que no se desconoce las normas invocadas, por el contrario, se ciñe estrictamente a las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el caso concreto y se resuelve **“No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor JUAN MANUEL GIRALDO VELEZ en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023, expedido por este Despacho”** y **“Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.”**

Por su parte la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá emite Resolución No. 2143 de 2023 mediante la cual se resuelve Recurso de Apelación, enfatizando en su estudio y análisis en el **CUMPLIMIENTO** de las normas urbanísticas del proceso licenciario por el cual se expidió el Acto Administrativo Licencia de Construcción **No. 11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023** atendiendo entre otros a que *“la determinación de la altura del proyecto por parte de la Aerocivil, aprobado con la Licencia de Construcción recurrida, por encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, se realizó dentro de los parámetros de reglamentación del trámite de licenciamiento, respetando el nivel de competencias definidas en el ámbito nacional y distrital, especialmente el de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica como autoridad técnica, razón por la cual, se considera que el argumento formulado en el recurso carece de sustento fáctico y jurídico.”*

Por lo anterior y por las demás razones expuestas por la Secretaría Distrital de Planeación esta entidad resuelve **“No Acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA con Nit 860070422-4, en contra el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0916 de 20 de junio de 2023, expedido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C, ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO”** y **“Confirmar en su integridad el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0916 de 20 de junio de 2023. “Por medio del cual se resuelve otorgar: -Licencia de Construcción, en las modalidades “Obra Nueva, Cerramiento, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 (Actual) con Chip(s) AAA000AAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N2091150 (...) Manzana Urbanística 20 del Lote Urbanístico Único.”**

6.5. Licenciamiento

El presente informe se emite en el marco de la función de vigilancia preventiva ejercida por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en relación con el trámite de licencia urbanística de reurbanización otorgada al predio ubicado en la **Avenida Calle 235 No. 52-90/65 Mz 20 (ACTUAL)**, dentro de la **(UPZ) 3. Guaymaral, ubicada en la Localidad de Suba**.

La **obligación de solicitar concepto previo de la Aeronáutica Civil** para el otorgamiento de licencias urbanísticas en tratamiento de desarrollo y reurbanización **se encuentra regulada** en el **Decreto Distrital 088 de 2017**.

Esta disposición debe interpretarse **de forma restrictiva**, aplicándose **exclusivamente a los predios que se encuentren dentro del área de restricción aeroportuaria**, conforme a la cartografía oficial del POT adoptado por el Distrito.

De lo anteriormente expuesto, el proceso de licenciamiento que resultó en la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0916 del 20 de junio de 2023** **SÍ** contó con un concepto previo de alturas y de control del ruido expedido por la Aeronáutica Civil mediante Oficios N° **2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y **2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023** en los que se concluyó la **APROBACIÓN Y FAVORABILIDAD** en las **ÁREAS UNO Y DOS** para cualquier construcción y el cumplimiento de las alturas máximas exigidas de acuerdo a lo ya expuesto en el anterior numeral.

El uso del suelo autorizado (residencial), así como la altura proyectada, **no contraviene ninguna norma sectorial aeronáutica**, al contar con concepto **FAVORABLE** previo por parte de la Aeronáutica Civil.

Este informe se emite para efectos de verificación preventiva en el marco de las funciones atribuidas a esta Comisión por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

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 11001-3-23-0916.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos técnicos que conforman el trámite de licenciamiento No. LC 11001-3-23-0916, se incluye el Estudio de Suelos, en el cual se describen y analizan las condiciones geotécnicas del predio.



Estudio de suelos Licencia de Construcción LC11001-3-23-0916.

PROYECTO:

El proyecto denominado Bosque manzana 20 prevé la construcción de varias edificaciones sin sótano, entre ellas: 10 torres de 12 pisos, 4 torres de 6 pisos, un edificio de parqueaderos de 6 niveles y un salón comunal de 3 niveles. Las estructuras estarán conformadas por muros de concreto y/o pórticos tradicionales, con luces entre ejes de muros y/o columnas que oscilarán aproximadamente entre 4 y 8 metros.



Estudio de suelos planta general de ubicación del proyecto Licencia de Construcción LC11001-3-23-0916.

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, ALTA**, ello según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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

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

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

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

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

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

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

El estudio comprendió la ejecución de 14 sondeos mecánicos con profundidades entre 6,0 m y 50,0 m, 6 ensayos de piezocono con profundidades entre $z = -29,39$ m y $z = -40,29$ m, y un ensayo indirecto de refracción sísmica de 30 m de profundidad en un tramo de 110 m. Esta metodología, avalada por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, permitió obtener un perfil estratigráfico detallado, así como parámetros dinámicos básicos del suelo como espesores de capas, velocidades sísmicas, módulos de deformación y relación de Poisson.

Planta general:

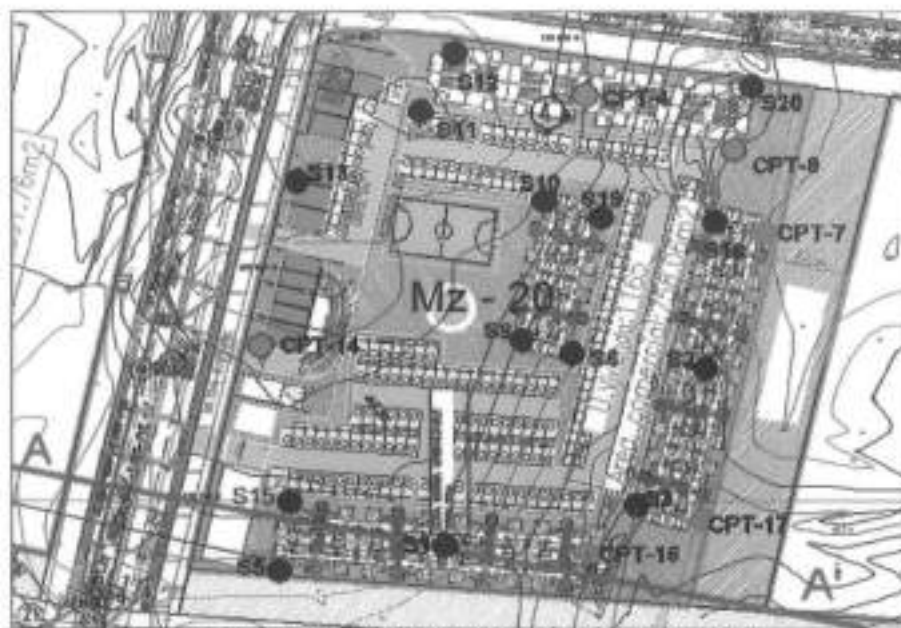


Figura 12 Planta general localizando la sección de análisis.

Estudio de suelos planta general de sondeos del proyecto Licencia de Construcción LC11001-3-23-0916.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** El estudio recomendó un sistema de cimentación profunda mediante pilotes, debido a la estratigrafía identificada y al nivel de cargas del proyecto. Para las torres de 12 pisos sin sótano, se planteó el uso de pilotes cilíndricos de 0,50 a 1,10 m de diámetro y 50 m de longitud, apoyados en estratos de arcilla limosa-arenosa de alta resistencia localizados entre 39,0 y 48,5 m de profundidad.
- **Análisis de Asentamiento:** El estudio incluyó el cálculo de asentamientos por consolidación para pilotes de 50,0 m de longitud y 0,50 m de diámetro, obteniéndose un asentamiento total estimado de aproximadamente 4 cm. El análisis consideró los diferentes estratos del suelo (limos, arcillas limosas, arenas y turba), evaluando parámetros geotécnicos y esfuerzos por capa, lo que permitió determinar la contribución de cada estrato al asentamiento global de la cimentación.

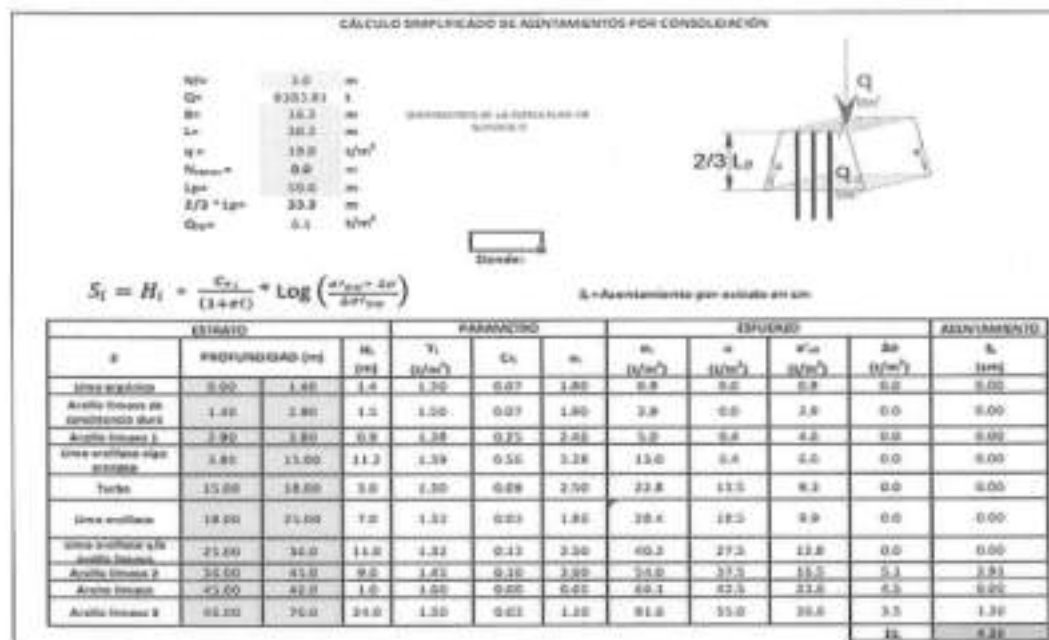


Figura 19 Cálculo simplificado de asentamientos por consolidación.
Estudio de suelos Licencia de Construcción LC11001-3-23-0916.

- **Diseño sísmico:** El estudio definió los parámetros de diseño sísmico para el proyecto, concluyendo que el suelo corresponde a un perfil tipo F por encontrarse en zona lacustre, de acuerdo con el Decreto 523 de 2010. Se establecieron valores de aceleración pico efectiva ($A_a=0,15$ y $A_v=0,20$) y, con base en la microzonificación Lacustre 200, se fijaron los coeficientes de amplificación y periodos de vibración para el diseño estructural.
- **Plan de seguimiento y monitoreo**

Control topográfico: Se realizarán lecturas semanales con nivel de precisión y/o distanciómetro para verificar desplazamientos o deformaciones.

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 Construcción LC11001-3-23-0915, se evidencian 6 memorias de calculo sobre la cual se describen las características y diseños estructurales de las torres que comprenden el proyecto.

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRE DE 6 Y 12:

El análisis y diseño estructural del proyecto se desarrolló conforme a la NSR-10, especificando los materiales principales: concreto de placas (210 kg/cm^2), concreto de vigas y pilotes (280 kg/cm^2), y diferentes tipos de

acero de refuerzo ($F_y=2400, 4200$ y 4850 kg/cm^2). Asimismo, se establecen requisitos adicionales de ductilidad para las mallas en elementos que hacen parte del sistema de resistencia sísmica, en cumplimiento con las normas NTC2289 y TC2043.

DISEÑO DE TORRES:

- **Cargas:** Se tuvieron en cuenta las cargas que actúan sobre la estructura, incluyendo el peso propio de los elementos portantes, las cargas muertas asociadas a acabados, instalaciones y demás componentes permanentes no estructurales, así como las cargas vivas propias del uso residencial. Para el modelado se emplearon cargas uniformemente distribuidas en planta, con una magnitud de 180 kgf/m^2 ($0,180 \text{ kgf/cm}^2$), en concordancia con lo establecido en la NSR-10 para edificaciones del Grupo de Uso I, garantizando así el cumplimiento de los parámetros exigidos en el Título B de la norma.

CARGA MUERTA (CM)=	3.574 kN/m ²	0.367 T/m ²
CARGA VIVA (CV) =	1.800 kN/m ²	0.180 T/m ²
CARGA TOTAL (CT)=	5.374 kN/m ²	0.537 T/m ²
CARGA ULTIMA (CU) =	7.37 kN/m ²	0.717 T/m ²
CARGA REAL DE CIMENTACION (CRC) = CT + w vigas + w columnas + w msv		
w vigas=	0.03 kN/m ²	0.003 T/m ²
w columnas=	3.54 kN/m ²	0.354 T/m ²
w msv=	5.23 kN/m ²	0.523 T/m ²
CRC=	12.17 kN/m ²	1.217 T/m ²
CARGA DE SISMO (MÉTODO DE LA FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE) = CRC - CV		
CS=	10.37 kN/m ²	1.037 T/m ²

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo de las Torres LC11001-3-23-0916.

- **Diseño sísmico:** Las memorias definen los parámetros de diseño sísmico en función de la zonificación geotécnica del sitio, incorporando los coeficientes de amplificación espectral correspondientes, la aceleración pico efectiva (A_a y A_v) y un coeficiente de importancia $I = 1,0$, asignado a edificaciones clasificadas en el Grupo de Uso I con destino residencial. Los resultados obtenidos garantizan la conformidad con los requerimientos normativos establecidos en el Título A de la NSR-10.

Parámetros de diseño sísmico memorias de calculo LC11001-3-23-0916.

- **ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto contempla la evaluación de irregularidades estructurales potenciales, considerando discontinuidades en la distribución en planta, cambios abruptos en la configuración en altura, efectos torsionales derivados de asimetrías geométricas y deficiencias por ausencia de redundancia estructural. Dicho análisis se desarrolla en

concordancia con los criterios establecidos en la NSR-10 para la clasificación, identificación y tratamiento de irregularidades en sistemas resistentes

WEIGHT (MASS) IRREGULARITY CHECK

Floor	Wn	Wn/Wn+1	Wn/Wn-1	Irregular
12	346.8	-	1.022	-
11	338.8	-	1.000	-
10	338.8	1.000	1.000	NO
9	338.8	1.000	1.000	NO
8	338.8	1.000	1.000	NO
7	338.8	1.000	1.000	NO
6	338.8	1.000	1.000	NO
5	338.8	1.000	1.000	NO
4	338.8	1.000	1.000	NO
3	338.8	1.000	0.813	NO
2	417.0	1.231	-	NO
1	N/A	N/A	N/A	N/A

Wn: Effective weight of floor n, in ton

Wn/Wn+1: Ratio between weight of floor n and weight of floor above n

Wn/Wn-1: Ratio between weight of floor n and weight of floor below n

Weight (mass) irregularity is considered to exist if effective weight of any floor is more than 1.3 times the effective weight of an adjacent floor. That is, if $W_n/W_{n+1} > 1.3$ or $W_n/W_{n-1} > 1.3$. A roof that is lighter than the floor below is not considered.

N/A: Not applicable to floors at or below seismic base

Verificación de Irregularidades Memoria de calculo LC11001-3-23-0916.

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** Las memorias de cálculo estructural incluyen la comprobación de los desplazamientos horizontales relativos entre niveles consecutivos, en cumplimiento de lo establecido por la NSR-10. Los análisis estáticos y dinámicos del sistema resistente evidencian que las derivas máximas obtenidas en las direcciones X y Y se mantienen dentro de los límites permitidos, asegurando así el cumplimiento de la normativa vigente.

P-DELTA ANALYSIS - SUMMARY MAXIMUM STORY DRIFT RATIO, Δ/h

Story	Drift-Ratio at CENTER OF MASS			MAXIMUM Corner Story-Drift-Ratio			
	DriftX	DriftY	DriftR	DriftX	DriftY	DriftR	Axis
11	0.0045	0.0060	0.0060	0.0053	0.0041	0.0061	B1-32
10	0.0047	0.0060	0.0060	0.0053	0.0040	0.0060	B1-32
9	0.0047	0.0060	0.0060	0.0052	0.0040	0.0060	B1-32
8	0.0045	0.0058	0.0058	0.0050	0.0038	0.0058	B1-32
7	0.0043	0.0056	0.0056	0.0048	0.0036	0.0056	B1-32
6	0.0040	0.0052	0.0052	0.0044	0.0033	0.0052	B1-32
5	0.0036	0.0047	0.0047	0.0040	0.0047	0.0047	B1-32
4	0.0031	0.0041	0.0041	0.0035	0.0041	0.0041	B1-32
3	0.0026	0.0034	0.0034	0.0028	0.0034	0.0034	B1-32
2	0.0019	0.0025	0.0025	0.0021	0.0025	0.0025	B1-32
1	0.0009	0.0013	0.0013	0.0010	0.0013	0.0013	B1-C16
CM	0.0003	0.0003	0.0003	0.0003	0.0005	0.0005	A1-25
Maxims	0.0047	0.0060	0.0060	0.0053	0.0041	0.0061	

DriftX = $(\Delta_x/h)_{max}$

DriftY = $(\Delta_y/h)_{max}$

DriftR = $((\Delta_x/h)^2 + (\Delta_y/h)^2)^{1/2} \max$

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC11001-3-23-0916.

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

En atención a lo expuesto, se concluye que el Acto Administrativo No. **11001-3-23-0916**, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 No. 52 – 65, Manzana 20, **NO SE AJUSTA** a la normativa legal vigente al momento de su expedición, por cuanto al tratarse de un proyecto de vivienda multifamiliar VIS y VIP sujeto a la asignación de subsidios resulta obligatorio dar cumplimiento al porcentaje previsto en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, exigencia que no se cumple dado que en la licencia se aprobaron dos tipologías distintas para la Planta Piso 1 UE-VIP, una de las cuales omite las seis (6) unidades de vivienda adaptadas para personas con movilidad reducida, las cuales fueron definidas como “opcionales” y localizadas únicamente en los apartamentos 101 de las torres 7, 9 y 11, y en los apartamentos 104 de las torres 8, 10 y 12, configurándose así un incumplimiento frente a la obligatoriedad legal establecida en la citada norma.

Por otra parte, se establece que el predio objeto de estudio se encuentra en un Área de Actividad Residencial, dentro de una Zona Residencial Neta, donde el uso principal es el residencial. No obstante, corresponde al promotor y/o constructor del proyecto implementar las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Finalmente, respecto a la altura aprobada en el acto administrativo objeto de estudio, se concluye que **SÍ SE AJUSTA** a la normativa vigente, en virtud del concepto No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, emitido por la Aeronáutica Civil. Dicho concepto autorizó una altura máxima para los diferentes proyectos de vivienda que componen el Plan Parcial “El Bosque”, ubicado en el sector de Guaymaral, precisando que los lotes de construcción se encuentran dentro de las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del mencionado aeropuerto.

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0916, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el predio ubicado en la Calle 235 No. 52 – 65, Manzana 20, **SE AJUSTA** a la normativa legal vigente al momento de su expedición.

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

9. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que verifique la oportunidad y el procedimiento correspondiente de acuerdo con los hallazgos evidenciados, para que pueda informar dentro del proceso de acción popular No. 11001 33 42 067 2024 00132 00, ante el **Juzgado Sesenta y Siete Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D.C.**
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Curaduría Urbana No 3**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que ajuste y modifique la aprobación de 2 tipologías para el piso 1 UE-VIP en el acto administrativo de acuerdo con lo dispuesto en la ley 1114 de 2006.

4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Suba**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes, en cuanto a la ejecución por parte del constructor de las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral en el proyecto de vivienda.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias realice la verificación de la implementación de las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral en el proyecto de vivienda.
6. **Cerrar el caso 2449.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

La comisionada Nagia Pinto aclara que la Personería se declara impedida en este caso para la votación, ya que la misma interpuso un recurso al proyecto por unos aspectos diferentes a los observados por el estudio técnico; la Comisionada también observa que el concepto relacionado al cumplimiento de vivienda que responda a comunidad con movilidad reducida no es claro si se debe cumplir para vivienda NO VIS o si es sólo para vivienda VIS/VIP, por esto se ha solicitado una mesa de trabajo al Ministerio de Vivienda para aclarar este concepto; ya que se ha presentado en este caso la aprobación de dos plantas diferentes para el mismo piso, con la observación que se construirá siempre y cuando el mercado lo requiera; el Comisionado Javier Jiménez aprueba el caso; el Comisionado Gustavo Perry presenta una observación con relación a la recomendación planteada para solicitar a SDP la aclaración al requerimiento de vivienda para personas con movilidad reducida; el equipo técnico le aclara que la conclusión es la solicitud a la Curaduría expresamente para que aclare cuál de las 2 plantas es la aprobada; así las cosas aprueba el caso con la observación relacionada; la comisionada Jazmín aprueba el caso. **Los Comisionados aprueban este caso con las observaciones relacionadas.**

3.5. CASO No. 2450

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia
RADICADO INTERNO.	ACCIÓN POPULAR 11001 33 42 067 2024 00132 del 28 de agosto de 2024
CURADOR.	Arq. Juana Sanz Montaña
TIPO DE TRAMTE.	Licencia de Construcción en Modalidad de Obra Nueva y Cerramiento
EXPEDIENTES.	11001-3-23-0117 del 24 de febrero de 2023
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023, ejecutoria del 05 de octubre de 2023
UBICACIÓN DEL PREDIO	Calle 235 no. 52 – 65 MZ 19
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 653 de

2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022.

POZ NORTE

Decreto Distrital 088 de 2017.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

Mediante Auto del 28 de agosto de 2024, el Juzgado Sesenta y Siete (67) Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D. C., Sección Segunda, en el proceso de Acción Popular, con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00, cuyo accionante es la Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia y el accionado es la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., se vincula entre otros a la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, por lo cual se realiza la apertura de cinco (5) casos de proyectos de construcción que según el accionante, presentan conflictos con el área de influencia aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho (Guaymaral) por la altura desarrollada.

En atención al pronunciamiento del Juzgado, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto Nacional 1077 de 2015, realiza de oficio la apertura formal de los casos identificados bajo los números 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, con base en la información suministrada el juzgado en la Acción Popular con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00.

Cada caso está vinculado a actos administrativos y radificaciones específicas de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2450**, con el fin de verificar que el acto administrativo de Licencia de Construcción No 11001-3-23-0917, con fecha de expedición 20 de junio de 2023 y ejecutoriada con fecha 05 de octubre de 2023, se encuentran ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



CALLE 235 No. 52 – 65 MZ 19
Localización SINUPOT

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023, para el proyecto denominado “**Alamo**”, estaban vigentes las siguientes normas:

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

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*”, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023.

El Decreto Distrital 653 de 2019 “*Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones*”

Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 “*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., “se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones”.*

PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL -POZ -NORTE-CIUDAD “LAGOS DE TORCA”.

En primer lugar, es importante considerar lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los cuales los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel a través de los cuales se precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de territorios específicos.

En línea de lo expuesto, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente en su momento (Decreto Distrital 190 de 2004) introdujo la figura del POZ como un instrumento de planificación intermedia entre los suelos urbanos y los de expansión urbana, definiéndolos en el Artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Bogotá Anterior).

“Artículo 48. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal.

Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.

(...)

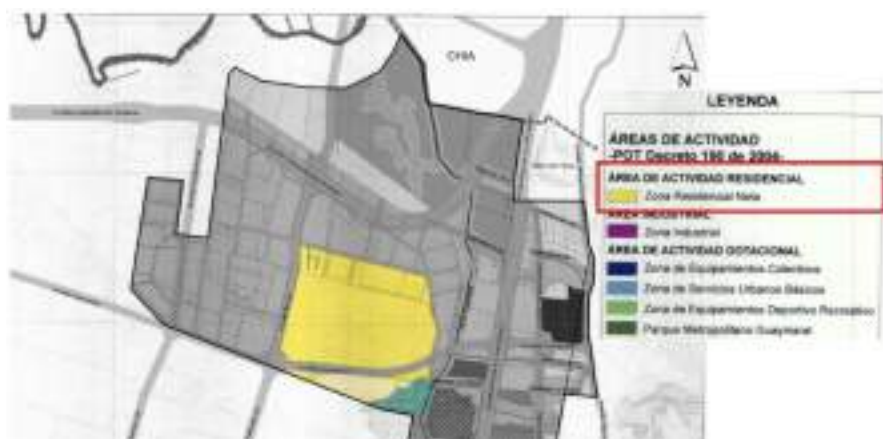
Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar (...).”

En este marco normativo, se expidió el Decreto Distrital No 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*”.

El artículo 481 Actuación Estratégica Lagos de Torca del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, establece que la actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088

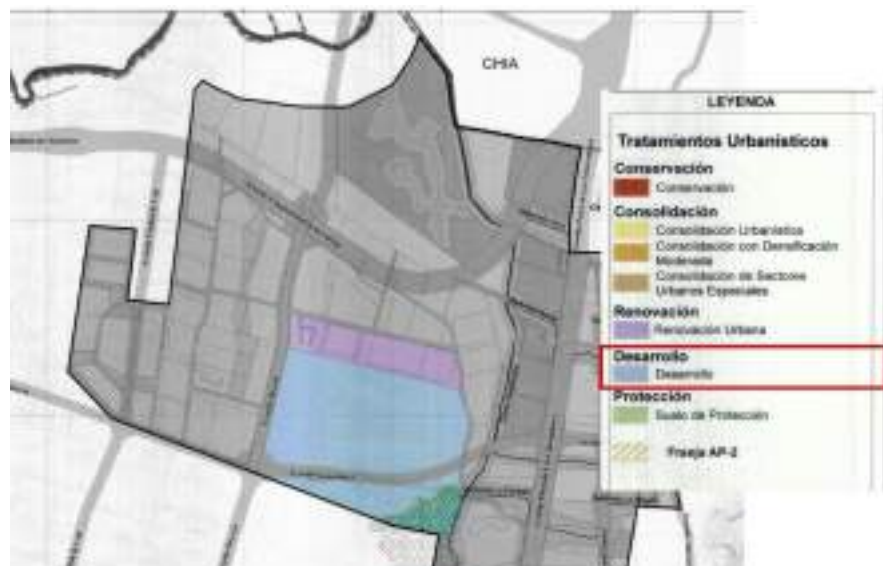
de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen, por lo cual el presente estudio normativo se desarrolla en este marco normativo.

Conforme al Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0917 se localiza en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, tal como se muestra a continuación:



Fuente: Extracto Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017

Al revisar el Plano No. 11 de 21 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, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0917 se localiza en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, tal como se ilustra a continuación:



Fuente: Extracto Plano No. 11 de 21 Tratamientos Urbanísticos del Decreto Distrital 088 de 2017

En segundo lugar, el instrumento de planificación referente al plan parcial se define en el Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. El cual señala la Parte 2, Estructura del Sector de Desarrollo Territorial, las disposiciones Generales en materia de su definición.

"Plan Parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".

En ese mismo sentido, el Artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los planes parciales como:

“(…)

"instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

En el marco normativo del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, se formuló y adoptó el Plan Parcial No. 26 El Bosque mediante el Decreto Distrital 653 de 2019.



El referido Plan Parcial contiene las determinantes de superior jerarquía previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior).

Así mismo, se detalló la correspondiente cartera de coordenadas y la cartografía asociada e incorporada, junto con las actas de concertación ambiental tales como:

- **Resolución No 2513 de 2016.** “Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte-Ciudad Lagos de Torca de Bogotá D.C.” Emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR.

- **Resolución Administrativa No 02074 de 2016.** *“Por el cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte-Ciudad Lagos de Torca, para el perímetro urbano de Bogotá D.C”*

Las anteriores Resoluciones Administrativas, se constituyen en determinante dentro del trámite de adopción de los planes parciales a desarrollar en el ámbito de la Ciudad “Lagos de Torca”.

Al revisar el Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque que hace parte integral del Decreto Distrital 653 de 2019, el predio objeto de licenciamiento corresponde a la Manzana 19 – VIS con un área de 12.978,31 m2, tal como puede observarse a continuación:



Fuente: Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque Decreto Distrital 653 de 2019 Manzana 19 Proyecto “Alamo”.

Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 4 expidió la Licencia de Urbanismo mediante la Resolución 1101-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 la cual precisó las condiciones normativas del predio objeto de licenciamiento, especialmente las condiciones de edificabilidad conforme a las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Plan Parcial El Bosque, al considerar las Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

El presente análisis se realiza con fundamento en la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 *“Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones”.*

5. ANÁLISIS

Así las cosas, la norma urbana que le aplica al predio es:

- o Tratamiento: Desarrollo.
- o Área de actividad: Residencial.
- o Usos permitidos:
 - Uso principal: Residencial.
 - Uso complementario: Comercio.
 - Uso complementario: Servicios Personales.

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

1. Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023 – Proyecto Alamo.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 088 de 2017, Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022	APROBADO EN LA LC. 11001-3-23-0917	SE AJUSTA
-------------	---	---	------------------

ZONIFICACIÓN

POZ Norte	Decreto Distrital 088 de 2017	Decreto Distrital 088 de 2017	SI
Área de Actividad	Residencial	Residencial	SI
Zona	Residencial Neta	Residencial Neta	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	SI
USOS			
Usos	Principal: Vivienda Multifamiliar. Complementario: Comercio y Servicios Personales	Vivienda Multifamiliar	SI

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	0.80	0.62	SI
Índice de Construcción	2.30 (Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022)	2.27	SI
Altura	-Zona uno: Altura máxima 29 metros. -Zona dos: Altura máxima 49 metros. -Zona tres: Altura máxima 32 – 45 metros -Zona cuatro: Altura máxima 40 – 49 metros	- 6,7 metros - 14,40 metros - 28,80 metros	SI
Antejardín	No se Exige	-0.0 metros por vía V-6 op 1 No Aplica	SI
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada	SI
Aislamiento	-Edificaciones de 1 a 3 pisos: 5.00 mts (entre edificaciones) – 3.00 mts (contra predios vecinos).	- Entre edificaciones: 17,07 metros. - Entre edificaciones: 53 metros. - Entre edificaciones: 22,08 metros.	SI

	- Edificaciones de 4 y 5 pisos: 7.00 mts (entre edificaciones) – 4.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 6 y 7 pisos: 9.00 mts (entre edificaciones) – 5.00 mts (contra predios vecinos) - Edificaciones de 8 o más pisos: 1/2 de altura total (entre edificaciones) – 1/3 de altura total (contra predios vecinos)	- Entre edificaciones: 18,40 metros. - Entre edificaciones: 38,64 metros. - Entre edificaciones: 13,07 metros.	
Sótano		1 sótano	SI
Semisótano	Se permite	No Plantea	SI
Voladizo	Se permite	No Plantea	SI
Cerramiento	Se permite	-Altura: 1.80 metros - Longitud: 68,47 metros lineales	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos (B)	Privados	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP 1 cupo de estacionamiento por cada 8 viviendas = 76 cupos. Comercio Escala Zonal 1 por cada 250 m2 = 1 cupo	Vivienda Multifamiliar: 153 cupos. Comercio Escala Zonal: 1 cupo	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar VIS y VIP 1 cupo de estacionamiento por cada 18 viviendas= 34 cupos Comercio Escala Zonal 1 por cada 30 m2 = 7 cupos	Vivienda Multifamiliar: 34 cupos Comercio Escala Zonal: 7 cupos	SI
	Movilidad Reducida	1 por cada 30 estacionamientos exigidos = 3 cupos	5 cupos	SI
Bicicleteros		1 por cada dos estacionamientos exigidos = 59 cupos	119 cupos	SI
Motos		No Exige	No plantea	SI
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia Vivienda VIS	6mt2 por menos de 150 unidades de vivienda = 150*6 = <u>900 m2</u>	6.283,12 mts	SI

		8,50 mt2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas= 8,50 * 462 = 3.927 m2 Total: 4.827 m2		
	Destinación	Z. V. y Recreativas 40% = 1.930,8 M2	5.601,5 m2 = 1.515%	SI
		Servicios Comunes 15% = 724,05 M2	681,62 m2 = 112%	
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto		
VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS				
Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas VIS y VIP: 6 unidades		“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para personas con movilidad reducida	El proyecto no contempla unidades de vivienda para personas con movilidad reducida	NO

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva y Cerramiento **LC. 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023**, en los aspectos urbanísticos **NO SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente. Ya que no contempla unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida, y esto implica un incumplimiento de lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 del 27 de diciembre de 2006 y de lo señalado en la Sentencia C-536 de 2012 de la Corte Constitucional.

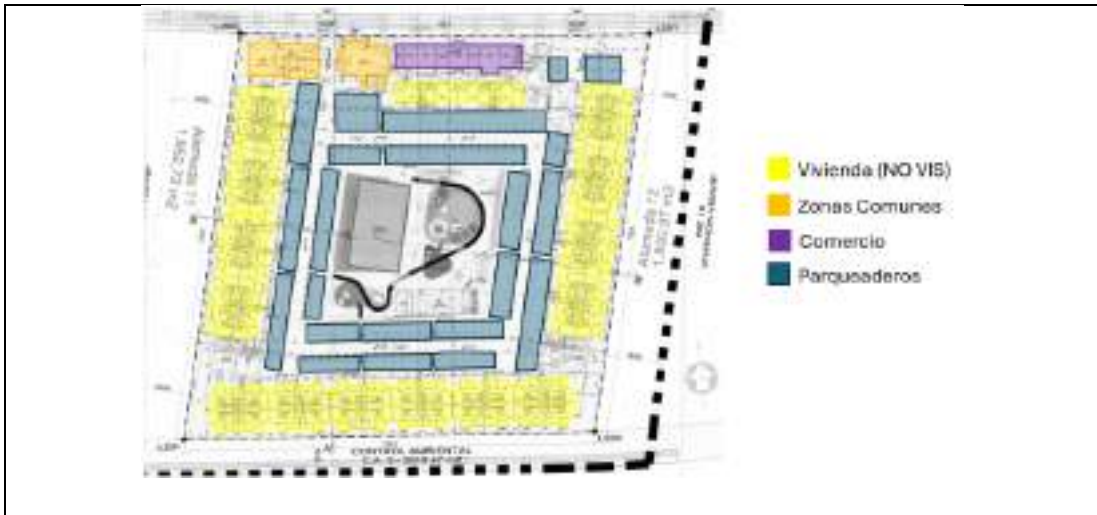
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

El proyecto arquitectónico aprobado en la LC 11001-3-23-0917 con fecha de expedición del 20 de junio de 2023 y fecha ejecutoria del 05 de octubre de 2023 expedida por la Curadora Urbana No. 3 la Arq. Juana Sanz Montaña, corresponde a:

Ocho torres de 12 pisos de altura, seis torres de 6 pisos de altura, dos torres de 11 pisos de alturas y dos edificios comunales en 3 pisos de altura y 1 piso de altura, destinado para 8 unidades de comercio de escala zonal, para 468 unidades de vivienda multifamiliar VIS y 144 unidades de vivienda VIP, con 153 cupos de parqueaderos privados para el uso de vivienda y un cupo para uso de comercio escala zonal, 34 unidades de parqueaderos de visitantes para el uso de vivienda y 7 cupos de visitantes para el uso de comercio escala zonal (se incluyen 5 unidades de parqueaderos para personas con movilidad reducida) y 119 ciclistas.

A continuación, hacemos un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados en la licencia 11001-3-23-0917 del 20 de junio 2023.

Planta General

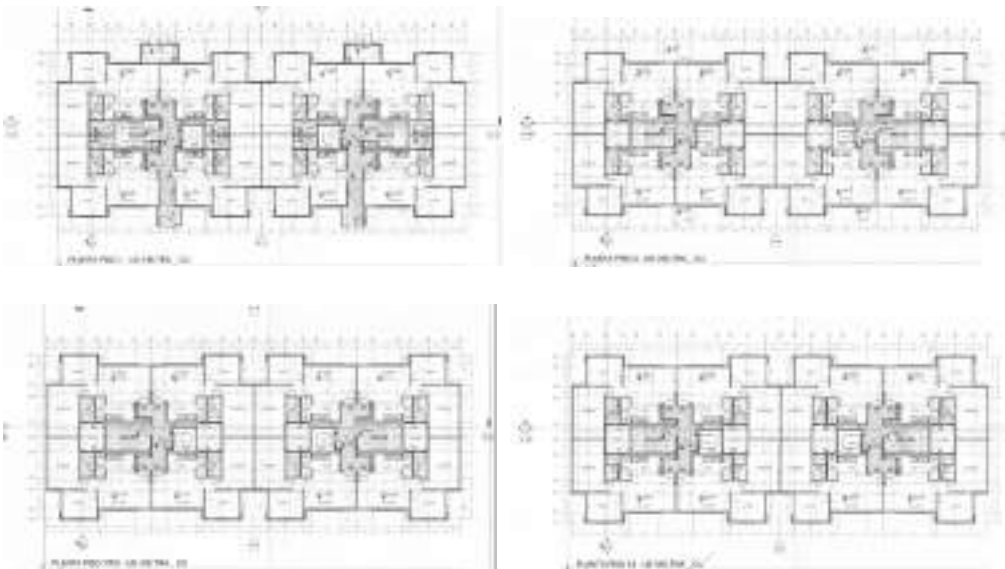


Programa Arquitectónico aprobado en LC 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023

3. HALLAZGOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0917 DEL 20 JUNIO DE 2023

1. Unidades de Vivienda para Personas con Movilidad Reducida

Al realizar la verificación de los planos Arquitectónicos del acto administrativo 11001-3-23-0917, se logró identificar que no se contemplaron las unidades de vivienda para personas con movilidad reducida, exigidas por la norma al tratarse de un proyecto de vivienda multifamiliar VIS y VIP.





Plantas Arquitectónicas Proyecto Alamo Aprobados en Acto Administrativo 11001-3-23-0917

Así las cosas, dentro del párrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de diciembre 27 de 2006 se indica:

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

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

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

Teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio es para vivienda multifamiliar VIS y VIP, y le corresponde la asignación de subsidios, se exige el cumplimiento del porcentaje indicado en el párrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114; por lo tanto, las actuaciones de la Curadora Urbana No 3 en la expedición de la LC 11001-3-23-0917, **NO SE AJUSTA** a lo establecido en la norma al momento de la expedición del acto administrativo.

4. RESPECTO A LA QUEJA DE LA ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA

1. Uso Aprobado

Como fue mencionado anteriormente el predio objeto de estudio se encuentra dentro de un **Área de Actividad Residencial y en Zona Residencial Neta** a lo cual dentro del artículo 28 del Decreto Distrital 653 de 2019 se estipula lo siguiente:

“Artículo 28º- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial n.º 26 “El Bosque”, de conformidad con lo contenido 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, los Cuadros Anexos n.ºs 1 y 2 del POT, son los siguientes:

a. Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1 a la 21.
Complementarias	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m ² cada uno.	Manzanas 1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

(...)”.

Es decir que para el predio objeto de estudio, **EL USO DE VIVIENDA ES EL USO PRINCIPAL.**

De acuerdo con esto es importante señalar lo establecido en el punto 8.20 de la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022:

“8.20 USOS DEL SUELO PERMITIDOS. Los usos permitidos para el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, en concordancia con lo contenido 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, los Cuadros Anexos Nos. 1 y 2 del POT, son los siguientes:

a). Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	1 a la 21.
Complementaria	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m ² cada uno.	1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

(...)”.

Así las cosas, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0917, mediante el cual se otorga una Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 19, **CUMPLE** con la normativa legal vigente al momento de su expedición, en cuanto a la aprobación del uso de vivienda multifamiliar.

2. Manejo del Ruido

De acuerdo con el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 se establece:

“ARTÍCULO 101. Lineamientos sobre el manejo del ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, delimitados en el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, se establecen en la Resolución No. 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las medidas sobre el control de ruido se deben ajustar a los siguientes lineamientos:

1. En los casos en los que se superen los niveles máximos de ruido permitidos para el uso a desarrollar, las edificaciones deberán implementar las medidas de mitigación necesarias para reducir los niveles de ruido al interior de las edificaciones a los establecidos en la norma.

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

3. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen (...). *(negrita y subrayado fuera de texto original).*

Con relación a esto la Aeronáutica Civil dentro del concepto técnico ambiental de construcción de vivienda residencial en cercanías al aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral No. 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, menciona:

*“(...) La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; **al interesado le corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales** y como medida de prevención para la salud auditiva de la población usuaria de tales instalaciones.*

*Igualmente, se debe tener en cuenta el desarrollo del aeropuerto y crecimiento de las operaciones a futuro; por lo tanto, **dentro del proyecto de vivienda debe contemplar como urbanista se haga el área de amortiguación hacia el lateral del aeropuerto, construyendo barreras vivas a todo lo largo del lindero, entre el predio y el área de influencia del aeropuerto, con las cuales se pretende reducir los niveles de ruido producidos por la operación del aeropuerto sobre los futuros residentes (...)*** *(negrita y subrayado fuera de texto original).*

Así las cosas, es responsabilidad del promotor y/o constructor del proyecto realizar las adecuaciones necesarias para mitigar los niveles de ruido producidos por la operación aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral.

3. Altura Aprobada

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la Calle 235 # 52 – 65 Manzana 19, de acuerdo con el artículo 122 del Decreto 088 de 2017:

“ARTÍCULO 122. Normas volumétricas.

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido (...)."

De igual forma el artículo 35 del Decreto Distrital 653 de 2019 establece:

“Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018”.

De acuerdo con lo anterior la altura alcanzada en estos predios está sujeta a concepto emitido por la Aeronáutica Civil. Es por esta razón que, mediante el radicado No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, la Aeronáutica Civil aprueba una altura máxima para la construcción de un proyecto de vivienda denominado “El Bosque” ubicado en el sector de Guaymaral, donde determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

- Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros.
- Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros.
- Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.
- Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros.

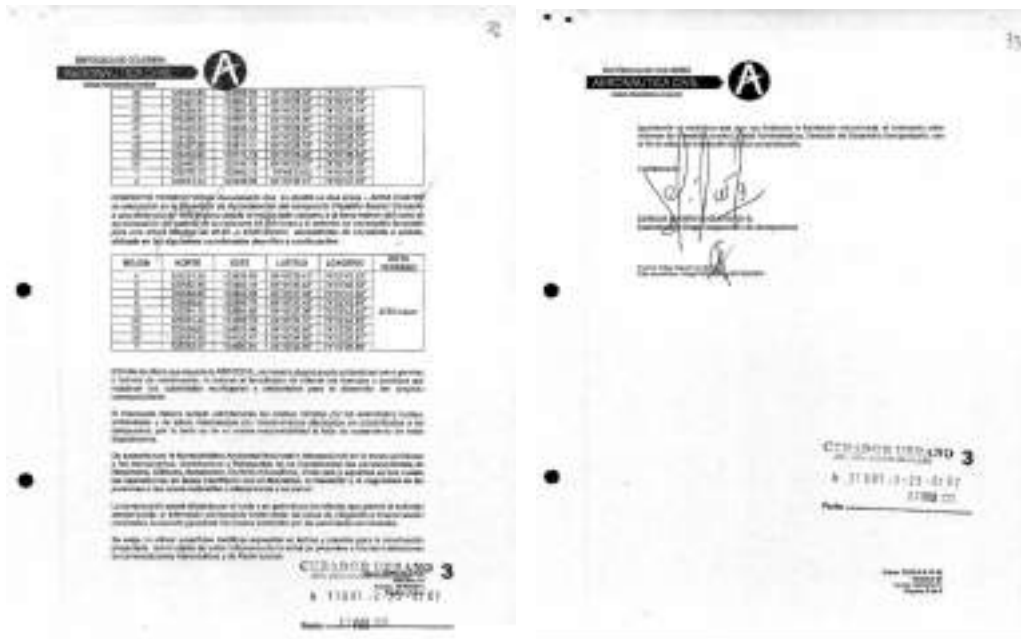
Yours truly,
 J. Edgar Hoover

WINDOLLA SECOLLUM ANALOGICA 12V6

conmutatore 80000

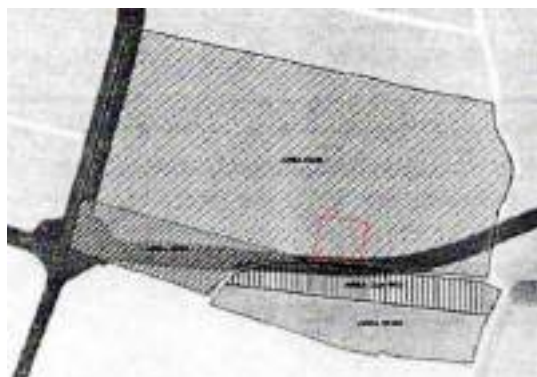
SECCOLM	WINDOLLA	SECCOLM	WINDOLLA	SECCOLM	WINDOLLA
1	10000	10000	10000	10000	10000
2	10000	10000	10000	10000	10000
3	10000	10000	10000	10000	10000
4	10000	10000	10000	10000	10000
5	10000	10000	10000	10000	10000
6	10000	10000	10000	10000	10000
7	10000	10000	10000	10000	10000
8	10000	10000	10000	10000	10000
9	10000	10000	10000	10000	10000
10	10000	10000	10000	10000	10000
11	10000	10000	10000	10000	10000
12	10000	10000	10000	10000	10000
13	10000	10000	10000	10000	10000
14	10000	10000	10000	10000	10000
15	10000	10000	10000	10000	10000
16	10000	10000	10000	10000	10000
17	10000	10000	10000	10000	10000
18	10000	10000	10000	10000	10000
19	10000	10000	10000	10000	10000
20	10000	10000	10000	10000	10000
21	10000	10000	10000	10000	10000
22	10000	10000	10000	10000	10000
23	10000	10000	10000	10000	10000
24	10000	10000	10000	10000	10000
25	10000	10000	10000	10000	10000
26	10000	10000	10000	10000	10000
27	10000	10000	10000	10000	10000
28	10000	10000	10000	10000	10000
29	10000	10000	10000	10000	10000
30	10000	10000	10000	10000	10000
31	10000	10000	10000	10000	10000
32	10000	10000	10000	10000	10000
33	10000	10000	10000	10000	10000
34	10000	10000	10000	10000	10000
35	10000	10000	10000	10000	10000
36	10000	10000	10000	10000	10000
37	10000	10000	10000	10000	10000
38	10000	10000	10000	10000	10000
39	10000	10000	10000	10000	10000
40	10000	10000	10000	10000	10000
41	10000	10000	10000	10000	10000
42	10000	10000	10000	10000	10000
43	10000	10000	10000	10000	10000
44	10000	10000	10000	10000	10000
45	10000	10000	10000	10000	10000
46	10000	10000	10000	10000	10000
47	10000	10000	10000	10000	10000
48	10000	10000	10000	10000	10000
49	10000	10000	10000	10000	10000
50	10000	10000	10000	10000	10000
51	10000	10000	10000	10000	10000
52	10000	10000	10000	10000	10000
53	10000	10000	10000	10000	10000
54	10000	10000	10000	10000	10000
55	10000	10000	10000	10000	10000
56	10000	10000	10000	10000	10000
57	10000	10000	10000	10000	10000
58	10000	10000	10000	10000	10000
59	10000	10000	10000	10000	10000
60	10000	10000	10000	10000	10000
61	10000	10000	10000	10000	10000

[illegible][illegible]



Concepto emitido por la Aeronáutica Civil No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016

Cabe señalar que en dentro del concepto emitido por la Aeronáutica Civil 4403.085.1 — 2016022671, se evidencia que el predio objeto de estudio se ubica dentro del área dos.



Identificación de manzana 19 en planimetría utilizada dentro del concepto de la Aeronáutica Civil 4403.085.1 — 2016022671

En ese sentido, se concluye que la altura aprobada en el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023 **SE AJUSTA** a lo establecido por la Aeronáutica Civil, toda vez que la altura máxima prevista en el proyecto denominado Álamo corresponde a torres de 12 pisos con una altura de 28,80 metros, mientras que la Aeronáutica Civil autorizó un máximo de 49 metros.

6. COMPONENTE JURIDICO

6.1. Criterio Normativo Relativo A La Necesidad De Contar Con Concepto Previo Por Parte De La Aeronáutica Civil Para El Proyecto Urbanístico Denominado “El Bosque” Perteneciente Al Plan De Ordenamiento Zonal Del Norte “Ciudad Lagos De Torca”

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define lo siguiente dentro del numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.4 se menciona:

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

Ahora bien, el predio objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraba localizado en la Unidad de Planeamiento Vecinal No 03 denominada “Guaymaral”, el predio objeto de estudio, se encuentra en **Tratamiento de Desarrollo**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:



MAPA CU-5.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Complementario a lo dispuesto anteriormente, el Decreto Distrital 653 de 2019 ***“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial ‘El Bosque’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’*** dispone en su artículo 35 sobre normas volumétricas que ***“Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018.”*** y el Decreto 555 de 2021 (POT Actual de la ciudad de Bogotá) en su artículo 481 menciona que ***“La actuación estratégica de ‘Lagos de Torca’ se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto)

Es por lo anterior que se remite el estudio al Decreto 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’***, Plan de Ordenamiento Zonal en el que se encuentra el Plan Parcial denominado “El Bosque” sobre el que se expidieron los actos administrativos de Licencias de Construcción objeto de estudio, por lo que en el artículo 122 del POZN se establece que ***“La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto). Es de la lectura y del análisis de las normas anteriormente expuestas, que las alturas máximas aprobadas en los actos administrativos que se expidan sobre dicho POZN deben ajustarse a las restricciones puntuales que se otorguen por parte de la Aeronáutica Civil en concepto previo, tal y como se evidencia para los casos concretos en los conceptos con radicados, **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de**

2016, 2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023 y Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023 y que fueron debidamente descritos y estudiados en los Informes Técnicos presentados.

6.2. Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil para uso de vivienda.

Es importante tener en cuenta para este punto que tanto en los diferentes derechos de petición presentados por el señor Uriel Román y la sociedad AOPA Colombia, como en los recursos de reposición contra el Acto Administrativo de Licencia de Construcción interpuestos por el señor Uriel Román y el señor Juan Manuel Rodríguez en calidad de apoderado del señor Hans Timcke representante legal de la sociedad ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA y en la acción popular interpuesta, el punto de la discusión se ha basado en la omisión de estudios referentes a contaminación auditiva, riesgo de accidentes y un concepto previo de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil de la siguiente forma:

- **Omisión de estudios pertinentes para la aprobación de la licencia de construcción.** Argumentos relacionados con el tema de los aeropuertos, alturas, ruido y del concepto de la aeronáutica civil que hace parte del expediente del Decreto Distrital 653 de 2019.
- **Desatención de normas en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente hace mención a la Resolución 8321 de 1983 "Por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos", solicitando revocar la licencia por violar el artículo 29 de dicha Resolución que determina: "No se permitirán hospitales, clínicas, sanatorios, centros educativos, vivienda y recreación en las zonas de influencia de ruido producido por aeronaves y en aquellas en las cuales las operaciones aérea interfieren con el descanso,' el bienestar y la seguridad de las personas o les causen molestias o alteraciones en la salud"
- **Desatención de concepto e instrucciones de la unidad administrativa especial de la Aeronáutica Civil en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente solicita revocar el acto administrativo del recurso por ser violatorio del artículo 51 de la CPC — "ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". Y señala que el concepto de la aeronáutica del año 2016 señala áreas como desfavorables para la localización de unidades residenciales.

Para analizar estos puntos es importante tener en cuenta que el Plan Parcial N° 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" adoptado por el Decreto Distrital 653 de 2019 zona en la que se encuentra el predio ubicado Calle 235 No. 52-90/65 MZ 19 objeto del Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023.

En el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "El Bosque" se evidencia en el literal **a) del numeral 5.4.6. "Normas Volumétricas" la siguiente regla:** *"(...) La altura máxima permitida para el desarrollo del Plan Parcial estará sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.* Negrilla y subrayado fuera del texto.

En este sentido, dicho instrumento consideró los lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil **específicamente en la formulación del Plan Parcial El Bosque, el promotor aportó el concepto de la Aeronáutica Civil y con ello sustentó la propuesta de altura máxima dentro del instrumento de planeamiento que fue adoptado.**

La Aeronáutica Civil mediante radicado **4403.085.1 — 2016022671** de fecha **15 de junio de 2016**, dirigido a Amarilo SAS, señaló lo Siguiente:

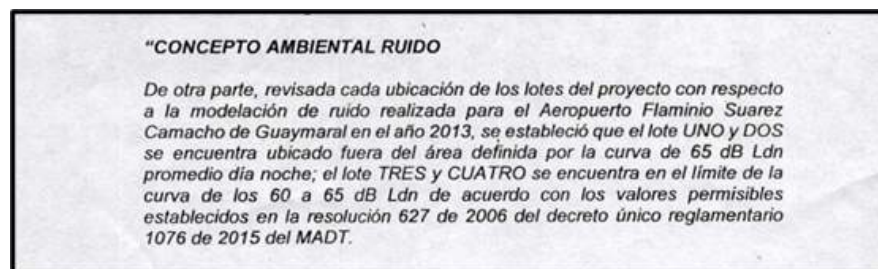
*"Concepto Inspección Aeropuertos. Conforme al concepto emitido por la Aerocivil sobre el tema altura, entregado bajo el oficio **4404-085-198.3-2016002832** del **28 de mayo de 2016** se determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:*

Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros. Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros. Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.

Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros." Negrilla por fuera del texto

En relación al Concepto Ambiental de Ruido señala lo siguiente la Aeronáutica: "(...) revisada cada ubicación de los lotes del proyecto con respecto a la modelación de ruido realizada para el Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral en el año 2013, se estableció que el lote **UNO y DOS** se encuentra ubicado fuera del área definida por la curva de 65 dB Ldn promedio día noche; el lote **TRES y CUATRO** se encuentra en ' el límite de la curva de los 60 a 65 dB Ldn de acuerdo con los valores permisibles establecidos en la resolución 627 de 2006 del decreto único reglamentario 1076 de 2015 del MADT.

*Por lo anterior, esta dirección conceptúa **FAVORABLE** para el lote **UNO y DOS** del proyecto solicitado, conceptúa **DESFAVORABLE** el lote **TRES y CUATRO**, para la construcción de vivienda residencial. Se precisa, que la construcción estará afectada por el ruido de las actividades aeroportuarias, por esta razón se hace necesario que la constructora tenga conocimiento de las siguientes condiciones: (...)". Negrilla y subrayado por fuera del texto*



Concepto Aeronáutica Civil 202334400009656 del 24 de mayo de 2023.

Si bien la Aeronáutica Civil en su concepto señala que para los lotes **tres (3) y cuatro (4)** es desfavorable para la construcción de vivienda, sijn embargo es el **Plan de Ordenamiento Territorial -POT** el instrumento donde se recogen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan y administran el desarrollo espacial del territorio y la utilización del suelo en el Distrito Capital y quien determina los tratamientos urbanísticos, las zonas y los usos permitidos y restringidos para cada caso concreto.

6.3. Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil- Alturas Permitidas.

Posterior al concepto mencionado del año 2016 de la Aeronáutica, dentro de la documentación de los recursos anteriores, fue reiterado en la respuesta contenida en el Oficio N° **4109.145-2020005882** del **24 de febrero de 2020** en el cual el Coordinador Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo -ASM de dicha entidad señaló:

*"En atención a su solicitud, referente a la **CONCERTACIÓN** y/o **AUTORIZACIÓN** que se dio entre la **AERONAUTICA CIVIL Y EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE** de la Constructora Amarilo SAS o aprobación del Proyecto **LAGOS DE TORCA**, me permito informar que referente al proyecto que menciona, la*

Dirección de Desarrollo Aeroportuario emitió concepto mediante comunicado **4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016** antes referido.

Igualmente, el concepto límite de altura que imparte la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, **NO** puede entenderse como permiso o licencia de construcción, desenglobe, trámite ante planeación, trámite ante curadurías, afectación a predios, permisos de autoridades municipales y ambientales, autorización o cambio de uso de suelo, tampoco sustrae al beneficio de obtener licencias o permisos que requieran de parte de las autoridades para el desarrollo de los proyectos correspondientes como tampoco determina ni certifica propiedad sobre la ocupación o titularidad de predios, la Aerocivil solo emite concepto por altura, con el fin de salvaguardar la seguridad operacional de los aeródromos y garantiza la operación de los mismos" Negrilla y subrayado fuera de texto.

De lo transcrito se resalta que el concepto de la Aeronáutica Civil refiere únicamente a determinar un límite a la altura máxima de las edificaciones por condiciones de operación aeronáutica. Se reitera que el concepto no puede ser considerado un pronunciamiento respecto de los usos del suelo permitidos, ya que la facultad de regulación de los usos del suelo es exclusiva de los concejos municipales o distritales y se concreta a través de las normas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial — POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Ahora bien, la Curaduría Urbana N° 3, mediante radicados **23-3-01545 del 22 de marzo de 2023**, **23-3-01614 del 04 de abril de 2023**, remite Derecho de Petición a la Aeronáutica Civil, solicitándoles pronunciamiento en relación a las solicitudes de licencia de construcción para las manzanas 1, 8, 13 19, 20 y 21.

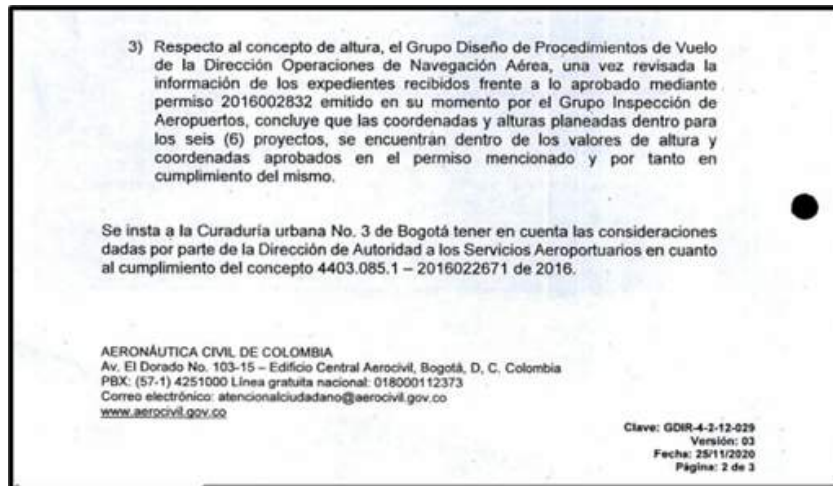
La Curaduría Urbana N° 3, mediante comunicado con radicado **23-3-01698 del 19 de abril de 2023**, informa a la Fiduciaria Bogotá SA, que la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil, solicitó la siguiente información:

- La posición geográfica en coordenadas elipsoidales latitud y longitud WGS-84 de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La Cota ortométrica de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La altura total en metros planteada a construir sobre los vértices de cada uno de los proyectos.

El día **20 de abril de 2023**, la constructora Amarilo S.A.S remite la información solicitada por la Curaduría Urbana No.3 para que esta sea debidamente enviada a la Aeronáutica Civil.

Así mismo la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña señala que los proyectos se encuentran técnicamente viables atendiendo a que la Aeronáutica Civil en el marco de las solicitudes de las Licencias y de la información complementaria de coordenadas enviadas por la Curaduría Urbana, da respuesta mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señalando lo siguiente:

"Respecto al concepto de altura, el Grupo de Diseño de Procedimiento de Vuelo de la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea, una vez revisada la información de los expedientes recibidos frente a lo aprobado mediante permiso 2016002832 emitido en su momento por el Grupo de Inspección de Aeropuertos, concluye que las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo". Subrayado fuera de texto.



Concepto Aeronáutica Civil 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023.

Es por lo anterior que se concluye que la **manzana 19** de la urbanización "**El Bosque**" corresponde al proyecto inmobiliario denominado "**PROYECTO ÁLAMO**", proyecto para el que se presentó la solicitud de Licencia de Construcción **11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023**, expedido por la Curaduría Urbana N° 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña.

Así mismo en el expediente 11001-3-23-0117 folio 645, el acto administrativo **11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023**, por el cual se otorga **Licencia de Construcción en las Modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para el predio urbano localizado en la dirección AC 235 52 90 65/ manzana urbanística 19 del Lote Urbanístico Único**, correspondiente a la Urbanización Hacienda El Bosque, le asigna **número de pisos habitables de 12/6/11/3/1 pisos**. Ahora bien, el proyecto **PROYECTO ÁLAMO** de acuerdo con el concepto de la Aeronáutica **4403.085.1 — 2016022671 con fecha 15 de junio de 2016**, se localiza en el **Área DOS** a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima **49 metros**.

En este sentido la autoridad competente es decir la Aeronáutica mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señaló que los **SEIS (6) proyectos**, incluyendo **PROYECTO ÁLAMO** objeto de estudio de la **Licencia de Construcción 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023**, están dando cumplimiento a las **alturas dispuestas y aprobadas**.

6.4. Recursos De Reposición En Subsidio Con Apelación En Contra Del Acto Administrativo De Licencia De Construcción 11001-3-23-0917 Del 20 De Junio De 2023

Los días 06 y 07 de julio de 2023, la Curaduría Urbana No 3, recibió recurso de reposición, en subsidio de apelación y adición- aclaración al recurso de reposición presentado, contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-0917 de fecha 20 de junio de 2023, del expediente No. 11001-3-23-0117 del 24 de febrero de 2023 interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA solicitando entre otros "*revocar íntegramente el acto administrativo que concede la licencia de construcción y cerramiento contra el cual procede el presente recurso. Subsidiariamente, si el presente recurso no fuere resuelto favorablemente a las peticiones, apelamos ante el superior, Secretaría Distrital de Planeación, con los argumentos de este recurso y los que pueda formular nuevamente en su oportunidad, de tal manera que pueda considerarse fundamentado con la totalidad de argumentos expuestos, sin perjuicio de la sustentación adicional.*" atendiendo a que según el peticionante se desatendieron normas constitucionales, conceptos e instrucciones de la Aeronáutica Civil.

El día 07 de julio de 2023, el señor Uriel Román C presenta "*RECURSO DE REPOSICIÓN ANTE EL CURADOR 3 DE BOGOTÁ Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN ANTE LA SUBSECRETARÍA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS No 11001-3-23-*

0917., 11001-3-23-0915 y 11001-3-23-0914 DEL 20 DE JUNIO DE 2023” solicitando que se revoquen dichos actos administrativos y que se actualice PLAN PARCIAL EL BOSQUE aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 que adoptó el Plan Parcial No 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca", a las conclusiones de la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020, mediante la cual aprobó la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto El DORADO y el Esquema de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto FLAMINIO SUAREZ (GUAYMARAL), y a los estudios de ruido concepto de ruido efectuados por la Aeronáutica Civil posteriores al año 2013.

La Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1139** del 31 de julio de 2023 por medio del cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023, dicha entidad reitera y precisa que de *“conformidad con el artículo 313 de la constitución política, corresponde a los Concejos Municipales o Distritales, entre otras, la de “reglamentar los usos del suelo, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, atribución que ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, dentro de los cuales se incluye el plan parcial, tal como señala la Ley 388 de 1997”* concluyendo que el Despacho no comparte las apreciaciones respecto a la generación de un riesgo con la expedición de la licencia solicitada, toda vez que no se desconoce las normas invocadas, por el contrario, se ciñe estrictamente a las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el caso concreto y se resuelve **“No acceder** a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023, expedido por este Despacho” y **“Conceder** el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.”

Por su parte la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá emite Resolución No. 2073 de 2023 mediante la cual se resuelve Recurso de Apelación, enfatizando en su estudio y análisis en el **CUMPLIMIENTO** de las normas urbanísticas del proceso licenciatario por el cual se expidió el Acto Administrativo Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023** atendiendo entre otros a que *“la determinación de la altura del proyecto por parte de la Aerocivil, aprobado con la Licencia de Construcción recurrida, por encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, se realizó dentro de los parámetros de reglamentación del trámite de licenciamiento, respetando el nivel de competencias definidas en el ámbito nacional y distrital, especialmente el de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica como autoridad técnica, razón por la cual, se considera que el argumento formulado en el recurso carece de sustento fáctico y jurídico.”*

Por lo anterior y por las demás razones expuestas por la Secretaría Distrital de Planeación esta entidad resuelve **“No Acceder** a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA con Nit 860070422-4, en contra el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0917 de 20 de junio de 2023, expedido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C, ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO” y **“Confirmar** en su integridad el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0917 de 20 de junio de 2023. "Por medio del cual se resuelve otorgar: -Licencia de Construcción, en las modalidades "Obra Nueva, Cerramiento, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 (Actual) con Chip(s) AAA000AAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N20911149 (...) Manzana Urbanística 19 del Lote Urbanístico Único."

6.5. Licenciamiento.

El presente informe se emite en el marco de la función de vigilancia preventiva ejercida por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en relación con el trámite de licencia urbanística de reurbanización otorgada al predio ubicado en la **Avenida Calle 235 No. 52-90/65 Mz 19 (ACTUAL)**, dentro de la **(UPZ) 3. Guaymaral, ubicada en la Localidad de Suba.**

La **obligación de solicitar concepto previo de la Aeronáutica Civil** para el otorgamiento de licencias urbanísticas en tratamiento de desarrollo y reurbanización se **encuentra regulada en el Decreto Distrital 088 de 2017**.

Esta disposición debe interpretarse **de forma restrictiva**, aplicándose **exclusivamente a los predios que se encuentren dentro del área de restricción aeroportuaria**, conforme a la cartografía oficial del POT adoptado por el Distrito.

De lo anteriormente expuesto, el proceso de licenciamiento que resultó en la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023** **SÍ** contó con un concepto previo de alturas y de control del ruido expedido por la Aeronáutica Civil mediante Oficios N° **2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y **2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023** en los que se concluyó la **APROBACIÓN Y FAVORABILIDAD** en las **ÁREAS UNO Y DOS** para cualquier construcción y el cumplimiento de las alturas máximas exigidas de acuerdo a lo ya expuesto en el anterior numeral.

El uso del suelo autorizado (residencial), así como la altura proyectada, **no contraviene ninguna norma sectorial aeronáutica**, al contar con concepto **FAVORABLE** previo por parte de la Aeronáutica Civil.

Este informe se emite para efectos de verificación preventiva en el marco de las funciones atribuidas a esta Comisión por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

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 LC11001-3-23-0917.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos Técnicos que hacen parte integral del trámite de licenciamiento No. LC11001-3-23-0917., se encuentra un Estudio de suelos, sobre el cual se describen las condiciones geotécnicas del predio.

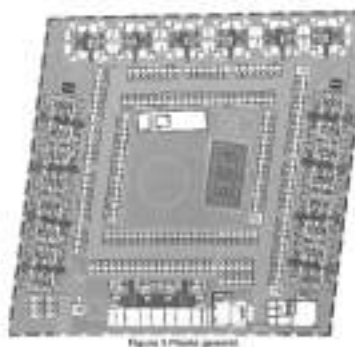


Estudio de suelos Licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

PROYECTO:

El proyecto consiste en la construcción de un conjunto de edificios de 6 y 12 pisos, sin sótano. Estas edificaciones estarán diseñadas con muros de concreto y/o pórticos convencionales, lo que implica sistemas estructurales

mixtos según la necesidad. Las separaciones entre los ejes de muros o columnas estarán en un rango de 4,00 a 8,00 metros, lo cual define luces intermedias que permiten una adecuada distribución espacial y estructural.



Estudio de suelos planta general del proyecto Licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

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, ALTA**, ello según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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

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

NSR 10

TITULO H (Determinación de unidades. El proyecto se ubica en categoría ALTA)

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

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

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

NSR 10

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

Se realizaron 22 sondeos geotécnicos con profundidades entre 6 m y 50 m, empleando percusión, lavado y barreno manual. El programa de exploración se ajustó a la NSR-10 (H.3.2.1, H.3.2.3, H.3.2.5 y H.3.2.6), garantizando el número mínimo de perforaciones, las profundidades requeridas y la validez de sondeos en unidades adyacentes.

Durante los trabajos de campo se midió la resistencia al corte de suelos limosos y arcillosos con penetrómetro manual y se aplicó el SPT para evaluar la consistencia. En laboratorio, las muestras fueron analizadas mediante

ensayos de compresión inconfiada, consolidación, humedad natural, límites de Atterberg, densidades y clasificación USCS/AASHTO.

Planta de localización de sondeos:

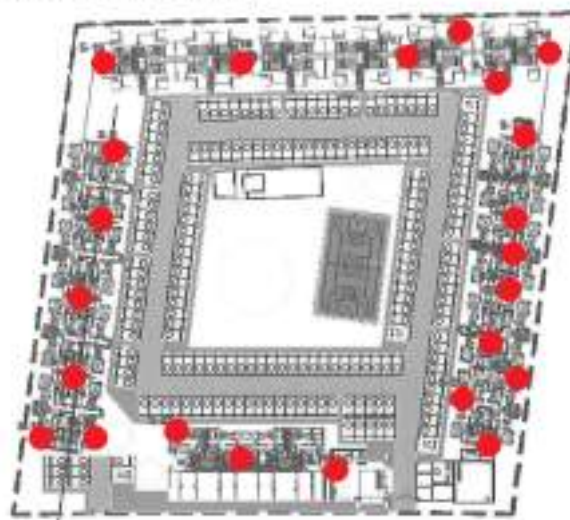


Figura 6 Localización de sondeos.

Estudio de suelos planta general de sondeos del proyecto Licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** El estudio recomienda un sistema de cimentación profunda mediante pilotes cilíndricos de 0.50 a 1.10 m de diámetro y longitudes de 40 a 50 m, medidos desde la losa de contrapiso, para las torres de 12 pisos sin sótano.

El diseño busca transferir las cargas estructurales por fricción a través de los estratos identificados en la exploración geotécnica. Para ello, se establecen parámetros de diseño basados en un valor promedio de fricción de 1.39 t/m².

Tabla 2. Coeficientes de fricción.

Desde (m)	Hasta (m)	Fricción por Tramos (t/m ²)
0.00	2.00	1.88
2.00	4.20	2.11
4.20	14.20	0.83
14.20	15.30	0.83
15.30	36.60	1.29
36.60	44.80	1.29
44.80	46.80	4.37

Coeficientes de fricción Estudio de Suelos Licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

Para las torres de 6 pisos sin sótano se propone una placa aligerada sobre un colchón de recebo de 0,40 m, complementada con pilotes que absorben el 60% de la carga. Este sistema mixto mejora la distribución de esfuerzos y controla las deformaciones finales de la losa.

- **Análisis de Asentamiento:** Los asentamientos elásticos estimados para las cargas previstas se valoraron en el orden de 3 a 4 cm, lo cual indica una respuesta adecuada del terreno frente a la cimentación proyectada.

Los análisis muestran que los esfuerzos verticales en el suelo de apoyo alcanzan aproximadamente 1.40 t/m², mientras que el esfuerzo cortante unitario máximo se estimó en 0.35, valores que se consideran aceptables para la estabilidad de la cimentación.

Los asentamientos finales proyectados mediante modelos de elementos finitos se valoraron en el rango de 2 a 3 cm en edificaciones vecinas, dentro de lo esperado para este tipo de suelos. En cuanto a las deformaciones horizontales, se obtuvieron valores del orden de 1 cm, considerados aceptables de acuerdo con la normativa (15 kPa).

- **Plan de seguimiento y monitoreo:** El estudio recomienda implementar un control topográfico semanal con equipos de precisión o distanciómetros para verificar posibles desplazamientos. Además, conforme a la NSR-10, se evaluará la instalación de acelerógrafos dependiendo del área construida, el número de pisos (18 a 24) y la amenaza sísmica de nivel medio.
- **Parámetros de diseño sísmico:** El suelo del proyecto se clasificó como tipo F, al estar ubicado en una zona lacustre, condición que implica mayor susceptibilidad sísmica. Los parámetros de diseño definidos son $A_a = 0.15$ y $A_v = 0.20$, según la microzonificación de Bogotá. El proyecto se localiza específicamente en la Zona Lacustre 200, caracterizada por suelos blandos y mayor exigencia estructural.

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**.

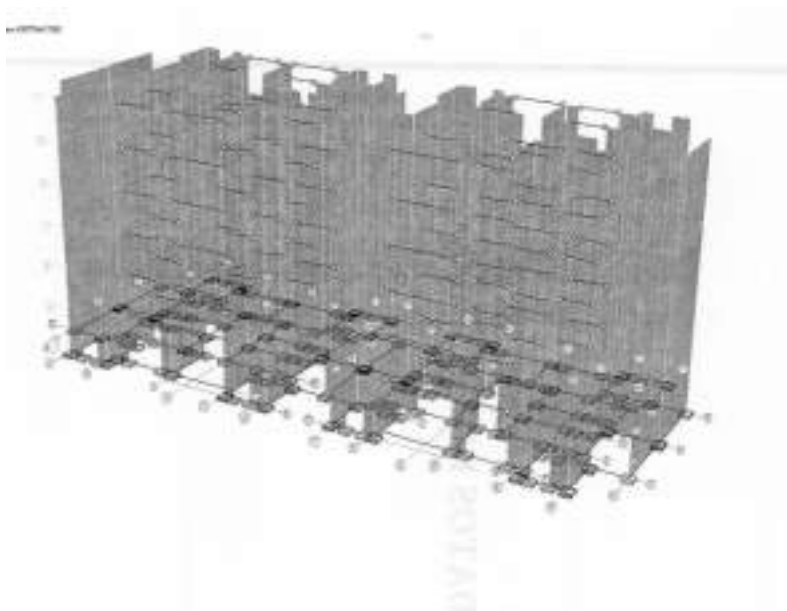
MEMORIAS DE CALCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado Construcción LC11001-3-23-0917, se evidencian 4 memorias de cálculo sobre la cual se describen las características y diseños estructurales de las torres que comprenden el proyecto.

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRE VIP:

El proyecto contempla una edificación de 6 pisos, cuyo sistema estructural en los sentidos X e Y corresponde a muros de carga de concreto y mampostería, diseñados con capacidad moderada de disipación de energía (DMO) conforme a la NSR-10 A.3.

La cimentación se plantea mediante pilotes, considerando un espectro de diseño lacustre 200, correspondiente a una amenaza sísmica intermedia. El edificio se clasifica en el Grupo de Uso I (NSR-10 A.2.5.1).



Torre VIP Licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRE VIS y TRADICIONAL:

El proyecto contempla una edificación de 12 pisos, cuyo sistema estructural en los sentidos X e Y corresponde a muros de carga con capacidad moderada de disipación de energía (DMO), en concordancia con la NSR-10 A.3.

La cimentación se proyecta mediante pilotes, adaptados a las condiciones del terreno. El diseño sísmico se realiza considerando un espectro de diseño Lacustre 200, que corresponde a una zona de amenaza sísmica intermedia.

Finalmente, la estructura se clasifica dentro del Grupo de Uso I (NSR-10 A.2.5.1), lo que implica requisitos de seguridad y desempeño acordes a edificaciones de uso general.



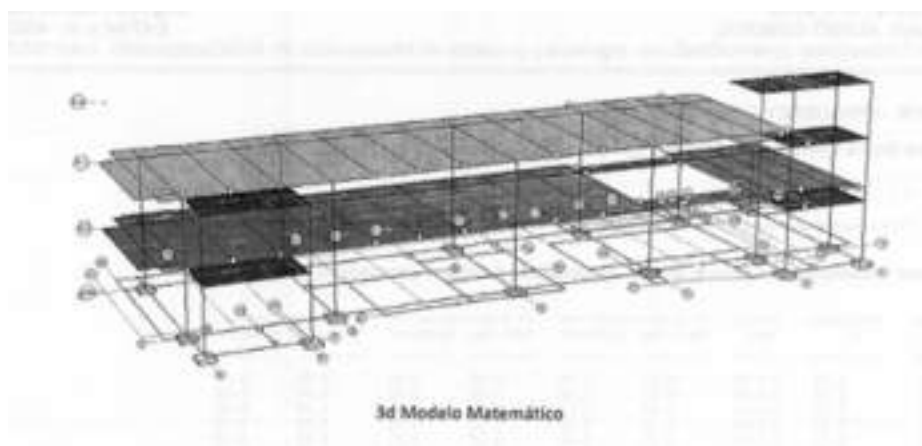
Torre VIS Licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

PROYECTO ESTRUCTURAL EDIFICACIÓN COMUNAL:

La edificación proyectada corresponde a una estructura de 2 pisos, diseñada con un sistema estructural de pórticos resistentes a momentos con capacidad moderada de disipación de energía (DMO), tanto en el sentido X como en el Y, según la NSR-10 A.3.

La cimentación se plantea mediante zapatas, adecuadas para edificaciones de baja altura. El diseño sísmico considera un espectro Lacustre 200, lo que corresponde a una amenaza sísmica intermedia.

El proyecto se clasifica en el Grupo de Uso II (NSR-10 A.2.5.1), lo que implica mayores requerimientos de seguridad estructural en comparación con edificaciones de uso general.



Torre COMUNAL licencia de Construcción LC11001-3-23-0917.

DISEÑO DE TORRES:

El diseño de los elementos de resistencia sísmica se efectuó de acuerdo con el Título C de la NSR-10, aplicando el procedimiento C.21.9.6.2 para los muros de concreto. El método adoptado se basa en el análisis por desplazamientos, considerando el movimiento relativo de la cubierta y el efecto de la fisuración de los elementos estructurales.

Se proyectaron distintos tipos de muros estructurales para garantizar el desempeño sísmico:

- Tipo “C”: proporciona rigidez lateral en dos direcciones y mejora la estabilidad torsional.
- Tipo “Cajón”: incrementa notablemente la rigidez, permitiendo resistir desplazamientos sísmicos de mayor magnitud.
- Tipo “T”: ofrece buena capacidad de disipación de energía en una dirección principal.
- Lineal: aporta rigidez localizada, pero con menor control torsional frente a sismos.

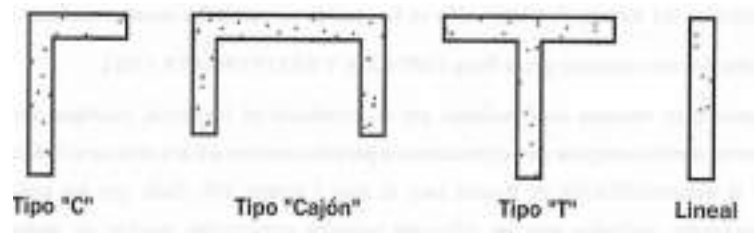


Figura No. 2: Vista en planta de diferentes configuraciones para muros de concreto.

Muros diseñados en Torres VIP LC11001-3-23-0917.

- **Cargas:** Se consideraron las cargas actuantes sobre la edificación incluyendo el peso propio de los elementos estructurales, las cargas muertas correspondientes a acabados, instalaciones y demás componentes no estructurales permanentes, así como las cargas vivas derivadas del uso residencial. Para el modelado se aplicaron distribuciones uniformes en planta con una intensidad de 180 kgf/m^2 ($0,180 \text{ kgf/cm}^2$), en concordancia con lo dispuesto en la NSR-10 para edificaciones del Grupo de Uso I, lo cual asegura el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Título B de la norma.

ANÁLISIS DE CARGAS PISO 1			
		$T_{uso} (\text{kgf})$ 012 130 $A_{uso} (\text{kgf/m}^2)$ 012 130 $A_{uso} (\text{m}^2)$ 300.00	
PLACA	30.00m	0.000 kgf/m ²	0.00 13.00
ACABADOS		0.000 kgf/m ²	0.00 13.00
MUEBLES Y EQUIPAMIENTO		0.000 kgf/m ²	0.00 13.00
			MUR
CARGA MUERTA (CT)		0.180 kgf/m ²	0.18 13.00
CARGA VIVA (CV)		0.180 kgf/m ²	0.18 13.00
CARGA TOTAL (CT+CV)		0.360 kgf/m ²	0.36 13.00
CARGA ÚLTIMA (CU)		0.360 kgf/m ²	0.36 13.00
CARGA PERIF. DE CIMENTACIÓN (CCH) = CT + CV tipo + ac + mue + eq + eqm		0.36 13.00	0.36 13.00
CCH =		0.360 kgf/m ²	0.36 13.00
CARGA DE DISEÑO SÍSMICO (DELA PERIF. DE CIMENTACIÓN) = CCH + CCH		0.36 13.00	0.36 13.00
CCH =		0.360 kgf/m ²	0.36 13.00
CARGA DE DISEÑO SÍSMICO (DELA PERIF. DE CIMENTACIÓN) = CCH + CCH		0.36 13.00	0.36 13.00
CCH =		0.360 kgf/m ²	0.36 13.00

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo de las Torres LC11001-3-23-0917.

- **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 TÍTULO A NSR 10.**

```

SPECTRAL MODAL ACCELERATION

Ssm = 2.5 Aa Fa I          For Tm <= Tc
Ssm = 1.2 Av Fv 1/Tm      For Tc < Tm < Tl
Ssm = 1.2 Av Fv Tl 1/Tm²   For Tm > Tl

Eff. peak acceleration a value, Aa = .13   Av = .20

Importance coefficient, I ..... = 1.0

GROUP                                COEFFICIENT
IV - Essential facilities             1.30
III - Public assistance facilities    1.25
II - Special occupancy buildings      1.10
I - Normal occupancy buildings        1.00

Seismic zone No. .... = 7

BOGOTÁ, D. C. - SEISMIC ZONES
1: CERROS          9: LACUSTRE-500
2: PIEDMONTES A    10: LACUSTRE ALUVIAL-200
3: PIEDMONTES B     11: LACUSTRE ALUVIAL-300
4: PIEDMONTES C     12: ALUVIAL-50
5: LACUSTRE-50      13: ALUVIAL-100
6: LACUSTRE-100     14: ALUVIAL-200
7: LACUSTRE-200     15: ALUVIAL-300
8: LACUSTRE-300     16: DEPÓSITO LAGUNA
  
```

Parámetros de diseño sísmico memorias de cálculo LC11001-3-23-0917.

- **ANÁLISIS 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.

Reduction in R for Irregularity and Lack of Redundancy:			
PLAN IRREGULARITIES		ELEVATION IRREGULARITIES	
Type Description	Sp	Type Description	Sp
1aP Torsional	0.9	1aA Flexible	0.9
1bP Torsional Extre	0.8	1bA Flexible Extre	0.8
2P Reentrant corners	0.9	2A Mass	0.9
3P Diaph. discontin.	0.9	3A Geometrical	0.9
4P Plane shifting	0.8	4A Plane shifting	0.8
5P Unparallel grid	0.9	5aA Weak Story	0.9
		5bA Weak Story Extr	0.8
NOTE: EngSolutions RCB assumes irregular building. For regular buildings make (Sp . Sp)= 1.0			
X - D I R E C T I O N		Y - D I R E C T I O N	
Reduct. factor, (Sp.Sp) =	1		1
Redundancy factor, Sr =	1		1
R = (Sp Sp) Sr Ro			

Verificación de Irregularidades Memoria de calculo LC11001-3-23-0917.

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** Las memorias de cálculo estructural incluyen la revisión de las derivas entre pisos consecutivos, atendiendo a los parámetros definidos en la NSR-10. Los resultados de los análisis dinámicos y estáticos del sistema resistente muestran que la deriva máxima en ambas direcciones principales se mantiene por debajo del 1%, confirmando el cumplimiento de la normativa.

P-DELTA ANALYSIS - SUMMARY MAXIMUM STORY DRIFT RATIO, Δ/h							
Story	Drift-Ratio at CENTER OF MASS			MAXIMUM Corner Story-Drift-Ratio			
	DriftX	DriftY	DriftR	DriftX	DriftY	DriftR	Axis
12	0.0049	0.0028	0.0049	0.0051	0.0028	0.0051	G-20
11	0.0049	0.0028	0.0049	0.0049	0.0029	0.0049	M-2
10	0.0049	0.0028	0.0049	0.0049	0.0029	0.0049	M-2
9	0.0048	0.0028	0.0048	0.0049	0.0029	0.0049	G-10
8	0.0047	0.0027	0.0047	0.0047	0.0028	0.0047	M-2
7	0.0084	0.0063	0.0084	0.0084	0.0050	0.0084	M-2
6	0.0077	0.0045	0.0077	0.0078	0.0046	0.0078	M-2
5	0.0069	0.0040	0.0069	0.0069	0.0041	0.0069	M-2
4	0.0059	0.0035	0.0059	0.0059	0.0036	0.0059	M-2
3	0.0047	0.0028	0.0047	0.0047	0.0029	0.0047	M-2
2	0.0033	0.0020	0.0033	0.0033	0.0021	0.0033	M-2
1	0.0015	0.0010	0.0015	0.0016	0.0010	0.0016	G-10
CTM	0.0003	0.0001	0.0003	0.0012	0.0009	0.0012	M-8
Maxima	0.0084	0.0069	0.0084	0.0084	0.0050	0.0084	

$DriftX = (\Delta x/h)_{max}$
 $DriftY = (\Delta y/h)_{max}$
 $DriftR = \sqrt{(\Delta x/h)^2 + (\Delta y/h)^2}_{max}$

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC11001-3-23-0917.

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 CÁLCULO ESTRUCTURAL**.

8. CONCLUSIONES

En atención a lo expuesto, se concluye que el Acto Administrativo No. 11001-3-23-0917, mediante el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el predio ubicado en la Calle 235 No. 52 – 65, Manzana 19, **NO SE AJUSTA** a la normativa legal vigente al momento de su expedición, toda vez que el proyecto no contempla unidades de vivienda destinadas a personas con movilidad reducida. Lo anterior resulta particularmente relevante, en la medida en que, tratándose de un proyecto de vivienda multifamiliar VIS y VIP, es obligatoria la asignación de subsidios, lo cual exige el cumplimiento del porcentaje previsto en el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006.

Por otra parte, se establece que el predio objeto de estudio se encuentra en un Área de Actividad Residencial, dentro de una Zona Residencial Neta, donde el uso principal es el residencial. No obstante, corresponde al promotor y/o constructor del proyecto implementar las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Finalmente, respecto a la altura aprobada en los actos administrativos objeto de estudio, se concluye que **SÍ SE AJUSTA** a la normativa vigente, en virtud del concepto No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, emitido por la Aeronáutica Civil. Dicho concepto autorizó una altura máxima para los diferentes proyectos de vivienda dentro del Plan Parcial “El Bosque”, ubicado en el sector de Guaymaral, precisando que los lotes de construcción se encuentran dentro de las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del mencionado aeropuerto.

En lo que corresponde al componente de ingeniería los actos administrativos objeto de estudio, se concluye que **SÍ SE AJUSTA** a los lineamientos y criterios establecidos en el “**Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo resistente**”.

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

9. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico a la **Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que verifique la oportunidad y el procedimiento correspondiente de acuerdo con los hallazgos evidenciados, para que pueda informar dentro del proceso de acción popular No. 11001 33 42 067 2024 00132 00, ante el **Juzgado Sesenta y Siete Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D.C.**
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.
4. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador mencionado en los hallazgos realizados.
5. Enviar copia del presente informe técnico a la **Curaduría Urbana No 3**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que aclare la aprobación de 2 tipologías para el piso 1 UE-VIP.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Suba**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que, desde su competencia ejerza el control urbano e inicie las actuaciones correspondientes, en cuanto a la ejecución por parte del constructor de las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral en el proyecto de vivienda.
7. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que dentro de sus competencias realice la verificación de la implementación de las medidas necesarias para mitigar los niveles de ruido generados por la operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral en el proyecto de vivienda.
8. **Cerrar el caso 2450**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

La comisionada Nagia Pinto aclara que la Personería se declara impedida en este caso para la votación, ya que la misma interpuso un recurso al proyecto por unos aspectos diferentes a los observados por el estudio técnico; los otros **Comisionados aprueban las recomendaciones emitidas por el Equipo Técnico de la Comisión.**

3.6. CASO No. 2451

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO	Asociación Colombiana de Aviación Civil General -AOPA Colombia.
RADICADO INTERNO.	ACCIÓN POPULAR 11001 33 42 067 2024 00132 del 28 de agosto de 2024
CURADOR.	Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña,
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva.
EXPEDIENTES.	11001-3-3-23-0108 del 23 de febrero de 2023.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	LC 11001-3-23-1524. Expedida el 18 de septiembre de 2023 y ejecutoriada el 22 de diciembre de 2023.
UBICACIÓN DEL PREDIO.	Calle 235 No 52-90/65. Manzana 8.
NORMA APLICADA.	Decreto 190 de 2004 (POT Anterior), Decreto Distrital 088 de 2017, El Decreto Distrital 653 de 2019. y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022.
UPZ	No.3 Guaymaral.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

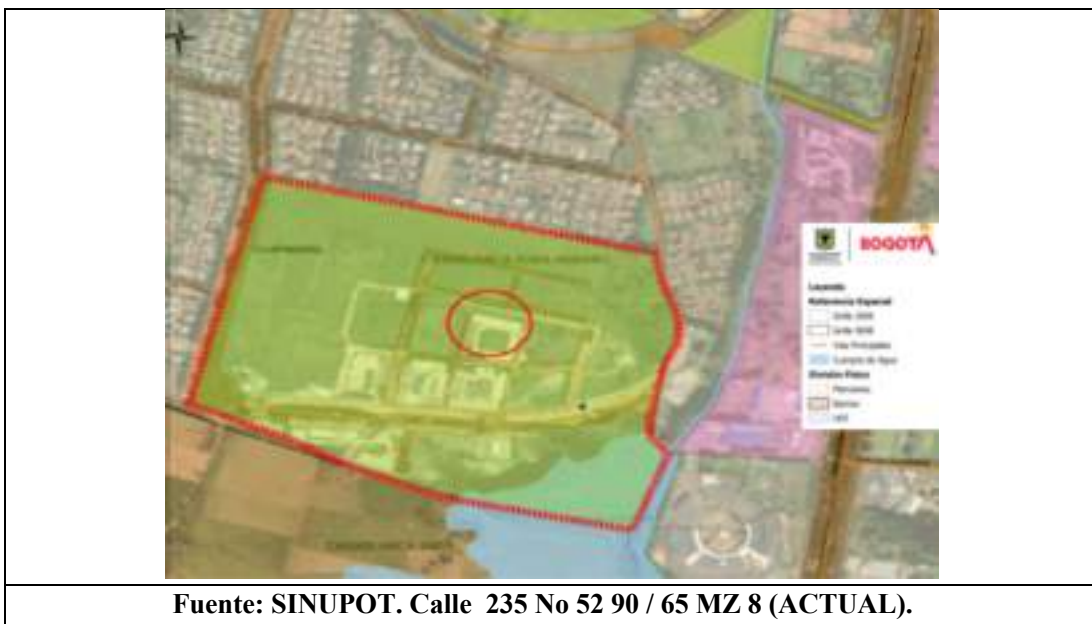
Mediante Auto del 28 de agosto de 2024, el Juzgado Sesenta y Siete (67) Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D. C., Sección Segunda, en el proceso de Acción Popular, con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00, cuyo accionante es la Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia y el accionado es la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., se vincula entre otros a la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, por lo cual se realiza la apertura de cinco (5) casos de proyectos de construcción que según el accionante, presentan conflictos con el área de influencia aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho (Guaymaral) por la altura desarrollada.

En atención al pronunciamiento del Juzgado, la Secretaría Técnica de la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, en ejercicio de las facultades otorgadas por el Decreto 1077 de 2015, realiza de oficio la apertura formal de los casos identificados bajo los números 2447, 2448, 2449, 2450, 2451 y 2452, con base en la información suministrada el juzgado en la Acción Popular con radicación: 11001 33 42 067 2024 00132 00.

Cada caso está vinculado a actos administrativos y radicaciones específicas de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2451**, con el fin de verificar que el acto administrativo, Licencia de Construcción No LC 11001-1-23-1524 del 18 de septiembre 2023, se encuentra o no ajustado a las normas urbanísticas y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Fuente: SINUPOT. Calle 235 No 52 90 / 65 MZ 8 (ACTUAL).

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023, para el proyecto denominado “NOGAL”, estaban vigentes las siguientes normas

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

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”*

El Decreto Distrital 653 de 2019 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones”*

Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 *“Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones”.*

PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL -POZ -NORTE-CIUDAD “LAGOS DE TORCA”.

En primer lugar, es importante considerar lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto Distrital 190 de 2004, de acuerdo con los cuales los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planeamiento de segundo nivel a través de los cuales se precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de territorios específicos.

En línea de lo expuesto, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente en su momento (Decreto Distrital 190 de 2004) introdujo la figura del POZ como un instrumento de planificación intermedia entre los suelos

urbanos y los de expansión urbana, definiéndolos en el Artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT Bogotá Anterior).

“Artículo 48. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal.

Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.

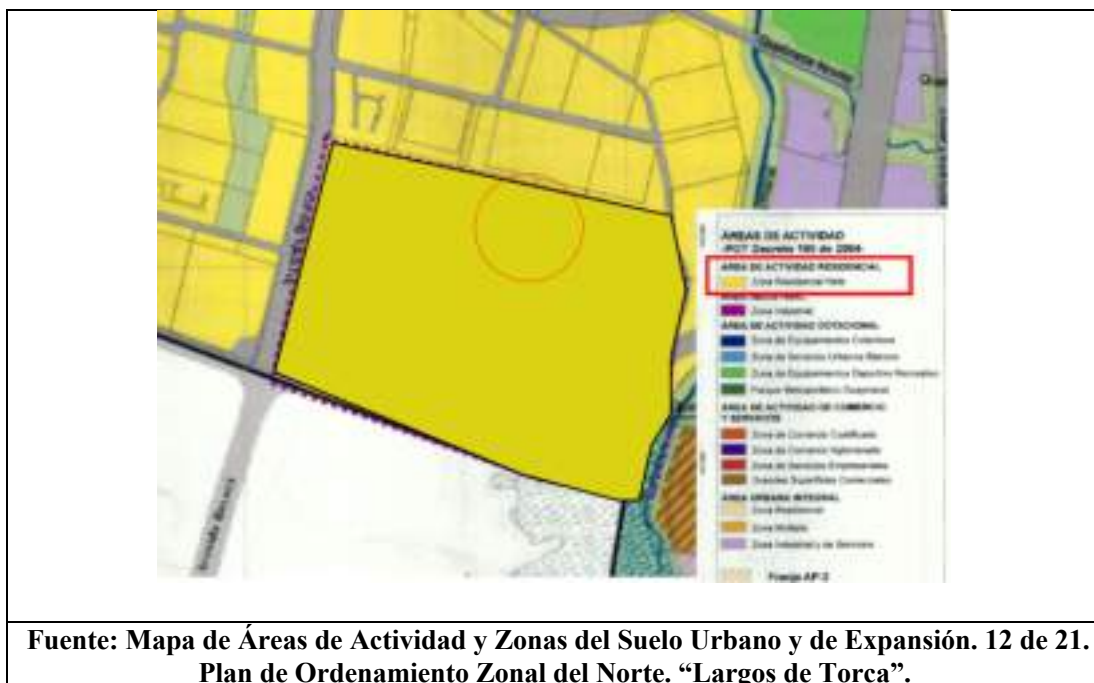
(...)

Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar (...).”

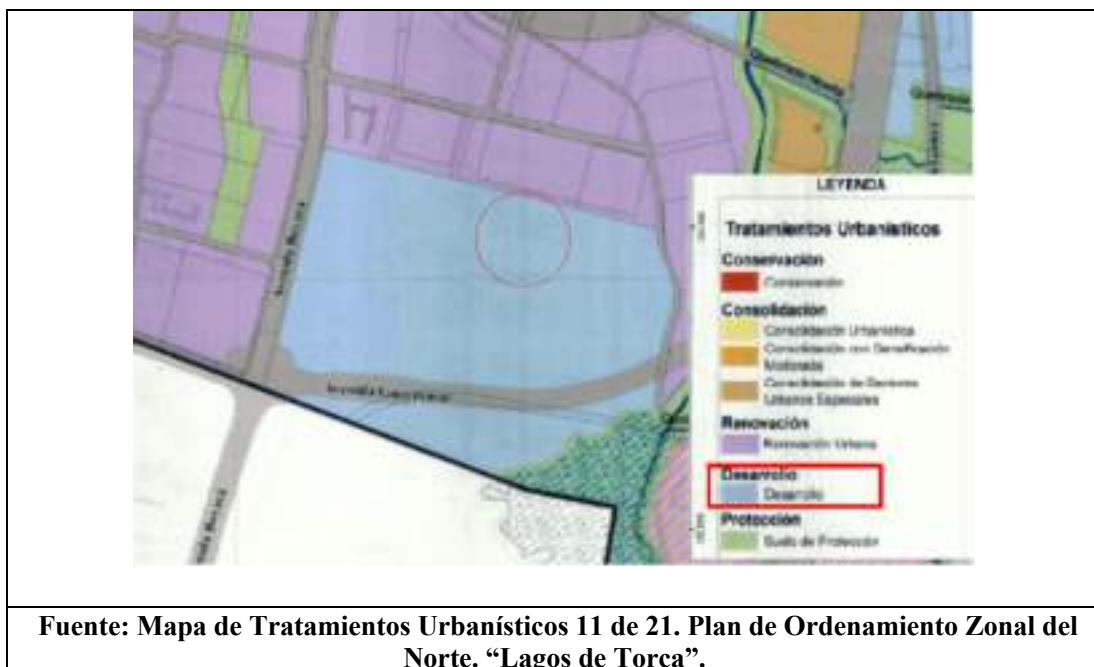
En este marco normativo, se expidió el Decreto Distrital No 088 de 2017, "Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte — "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones".

El artículo 481 Actuación Estratégica Lagos de Torca del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, establece que la actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen, por lo cual el presente estudio normativo se desarrolla en este marco normativo.

Conforme al Plano No. 12 de 21 Áreas de Actividad y Zonas del suelo Urbano y de Expansión del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0914 se localiza en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta, tal como se muestra a continuación.



Al revisar el Plano No. 11 de 21 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, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-3-23-0914 se localiza en el tratamiento urbanístico de Desarrollo, tal como se ilustra a continuación.



En segundo lugar, el instrumento de planificación referente al plan parcial se define en el Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. El cual señala la Parte 2, Estructura del Sector de Desarrollo Territorial, las disposiciones Generales en materia de su definición.

***"Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación".*

En ese mismo sentido, el Artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los planes parciales como:

“(…)

"instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

En el marco normativo del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019 y 376 de 2023, se formuló y adoptó el Plan Parcial No. 26 El Bosque mediante el Decreto Distrital 653 de 2019.



Fuente: Plano de delimitación Plan Parcial No 26

El referido Plan Parcial contiene las determinantes de superior jerarquía previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 (POT anterior).

Así mismo, se detalló la correspondiente cartera de coordenadas y la cartografía asociada e incorporada, junto con las actas de concertación ambiental tales como:

- **Resolución No 2513 de 2016.** *“Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte-Ciudad Lagos de Torca de Bogotá D.C.” Emitida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR.*
- **Resolución Administrativa No 02074 de 2016.** *“Por el cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte-Ciudad Lagos de Torca, para el perímetro urbano de Bogotá D.C.”*

Las anteriores Resoluciones Administrativas, se constituyen en determinante dentro del trámite de adopción de los planes parciales a desarrollar en el ámbito de la Ciudad “Lagos de Torca”.

El predio objeto de licenciamiento se encuentran ubicado en la UPZ tres (3) Guaymaral, y su ámbito de aplicación está regulado por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte POZ Norte- “Ciudad Lagos de Torca”, el cual hace parte integral del Plan Parcial denominado “El Bosque”, aprobado mediante el Decreto Distrital 653 de 2019 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones*

Al revisar el Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque que hace parte integral del Decreto Distrital 653 de 2019, el predio objeto de licenciamiento corresponde a la Manzana 8 – Vivienda Multifamiliar No VIS. con un área de 14.805,38 m2, tal como puede observarse a continuación:



Fuente: Plano de localización y linderos Manzana 8. Plano General de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial No. 26 El Bosque Decreto Distrital 653 de 2019

Posteriormente, la Curaduría Urbana No. 4 expidió la Licencia de Urbanismo mediante la Resolución 1101-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022, la cual precisó las condiciones normativas del predio objeto de licenciamiento, especialmente las regulaciones de edificabilidad conforme a las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y el Plan Parcial El Bosque, al considerar las Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

El presente análisis se realiza con fundamento en la Resolución 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022 “*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización, en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones*”.

4.5 NORMAS APLICADAS AL PROYECTO.

De acuerdo al análisis al predio le aplica la norma urbana así:	Residencial.
Área de la Actividad	
Zona	Residencial Neta
Tratamiento	Desarrollo
Uso complementario	Comercio
Uso complementario	Servicios Personales

4.6 ASPECTOS DE ANÁLISIS.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 11001-3-23-1524 DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 088	APROBADO LC 11001-3-23-1524	SE AJUSTA
------	--	--------------------------------	--------------

	de 2017, Decreto Distrital 653 de 2019 y Licencia de Urbanización No.11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022		
--	---	--	--

ZONIFICACIÓN.

UPZ	3 Guaymaral	3 Guaymaral	SI
Área de actividad	Residencial	Residencial	
Zona	Residencial Neta	Residencial Neta	SI
Tratamiento	Desarrollo	Desarrollo	SI

USOS.

Usos	Principal: Vivienda Multifamiliar. Complementario: Comercio y Servicios Personales	Vivienda Multifamiliar VIS -VIP Comercio	SI
------	---	--	----

EDIFICABILIDAD.

Índice de Ocupación. Art 127 Dec 088 de 2027, mod Art 14 Dec 049 de 2018.	Para VIP, VIS y Comercio 0,80	0,59	SI
Índice de Construcción. Art 127 Dec 088 de 2027, mod Art 14 Dec 049 de 2018.	VIP IC básico = 0,20 Adicional 0,22 IC Máximo 0,42 VIS Y COMERCIO =0,20 Adicional solo VIS= 1,48	2,12	SI
Altura.	Definido de la Aerocivil Concepto 4403.085.1-2016022671. Comprende el Área 2 =Altura máxima 49 m.	48,52 metros 9,70 metros 4,50 metros El plano de sección AA NOG CU300. Registra cota máxima Aeronáutica en 49,66 m.	NO
Antejardín.	No se exige	Via V-4 Tipo V6 OP 3 No aplica. Via V-5 = 0,00 No aplica	SI
Tipología edificatoria.	Aislada	Aislada	SI
Aislamiento en edificaciones.	-Edificaciones de 1 a 3 pisos: 5.00 mts (entre edificaciones) –	6,00 m	SI

	3.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 4 y 5 pisos: 7.00 mts (entre edificaciones) – 4.00 mts (contra predios vecinos). - Edificaciones de 6 y 7 pisos: 9.00 mts (entre edificaciones) – 5.00 mts (contra predios vecinos) - Edificaciones de 8 o más pisos: 1/2 de altura total (entre edificaciones) – 1/3 de altura total (contra predios vecinos)		
Sótano. Art 123 del Dec 088 de 2017	Se permite.	Un (1) sótano	SI
Semisótano. Art 123 del Dec 088 de 2017	Se permite.	Un (1) semisotano	SI
Voladizo.	Se permite.	Via Tipo V.5 = 0,00 Via 4 Tipo V6 OP3 = 0,00 No plantea	SI
Cerramiento. Art 124 Dec 088 de 2017	Se permite	Longitud 0,00 m No plantea	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 Sector demanda A	Privados	Vivienda Multifamiliar No VIS Se permite 2 x vivienda Comercio 1x 250 m2	Vivienda Multifamiliar No VIS (vecinal)= 811 cupos privados Comercio (Escala Vecinal) =3 cupos.	SI
	Visitantes	Vivienda Multifamiliar No VIS Se permite 1 x 3 viviendas Comercio 1x40 m2	Vivienda Multifamiliar No VIS (vecinal)=110 Cupos visitantes Comercio (Vecinal) 22 cupos.	SI
	Movilidad Reducida	1 x 30 unidades	Vivienda Multifamiliar No VIS 23 cupos = PMR.	SI
Bicicleteros		Se permite. 1x cada 2 V/P	Vivienda Multifamiliar No VIS. =567 cupos	SI

		Comercio Escala Vecinal = 25 cupos	
Motos	No se exige	Vivienda Multifamiliar No VIS. =73 cupos	SI

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Equipamiento Comunal Privado.	Destinación	zonas verdes y Recreativas 40%	Zonas verdes y Recreativas 740, 14 % = 9193,4 m2	SI
		Servicios comunales 15% 15 m /c 80 m2 de uso..	Servicios comunales= 48,48% = 1703,47 m2	SI
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto.		SI

VIVIENDAS PARA MINUSVÁLIDOS.

Ley 1114 de 2006 y C-536-12: Parágrafo 3 de la ley 1114 de 2006, Disposición del 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas VIS	<i>“a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida”</i>	No Aplica.	SI
--	--	------------	----

Del estudio anterior podemos concluir con respecto a la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva LC No 11001-13-23-1524 del 28 de septiembre de 2023. Es de indicar en los aspectos urbanísticos y de edificabilidad, en especial con respecto a la altura máxima permitida. **NO SE AJUSTA** a las norma aplicable y referente al concepto dado por la autoridad competente de la Aerocivil.

4.7 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

Para llevar a cabo el estudio técnico del proyecto “EL NOGAL” se tiene en cuenta el proyecto arquitectónico, el cual fue aprobado mediante Acto Administrativo LC No 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023 y ejecutoriada del 22 de diciembre de 2023.

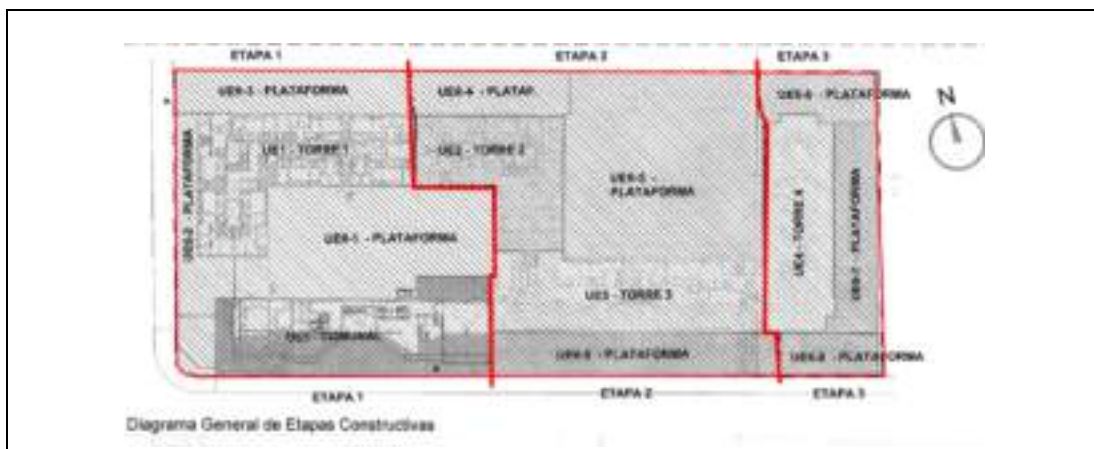
El programa arquitectónico describe lo siguiente:

- Cuatro (4) torres de diecisiete (17) pisos de altura.
- Una (1) edificio comunal de cuatro (4) pisos de altura.
- Tres (3) plataformas en un (1) piso de altura destinado a comercio de escala vecinal en nueve (9) unidades.
- Cuatrocientos treinta y siete (437) unidades de Vivienda Multifamiliar (No VIS).
- Ochocientos once (811) cupos de parqueos privados para el uso de vivienda

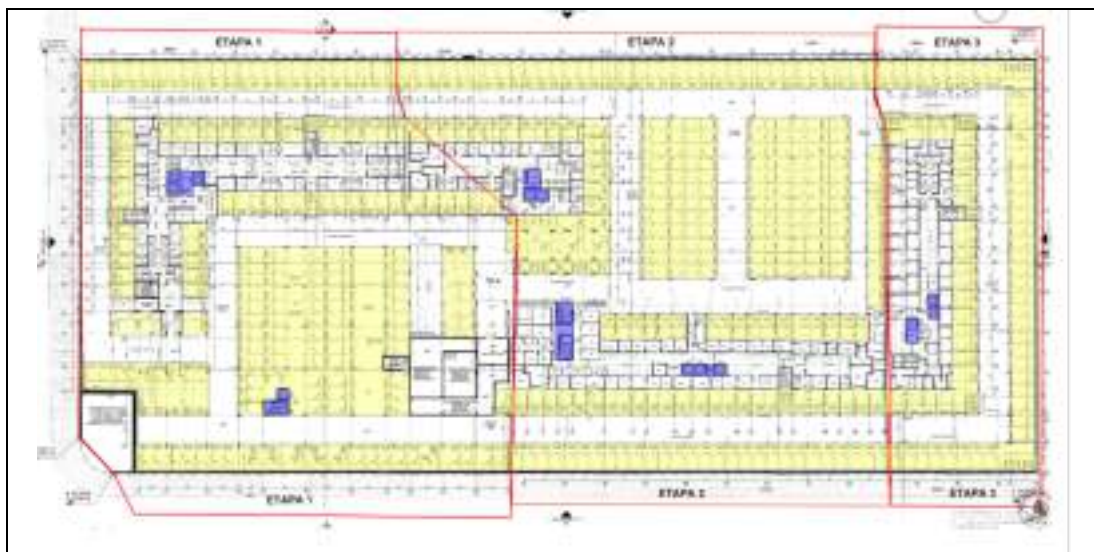
- Tres (3) cupos correspondientes al uso de comercio de escala vecinal
- Ciento diez (110) cupos de parqueos para visitantes destinados al Uso de Vivienda.
- Veintidós (22) cupos de parqueos para visitantes para el Uso de Comercio.
- Veintitrés (23) cupos para personas con movilidad reducida (incluido en los estacionamientos privados y visitantes en el uso de vivienda y comercio
- Quinientos noventa y dos (592) ciclistas,
- Setenta y tres (73) motos.
- Cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) depósitos.

El proyecto general se desarrolla en catorce (14) unidades estructurales independientes.

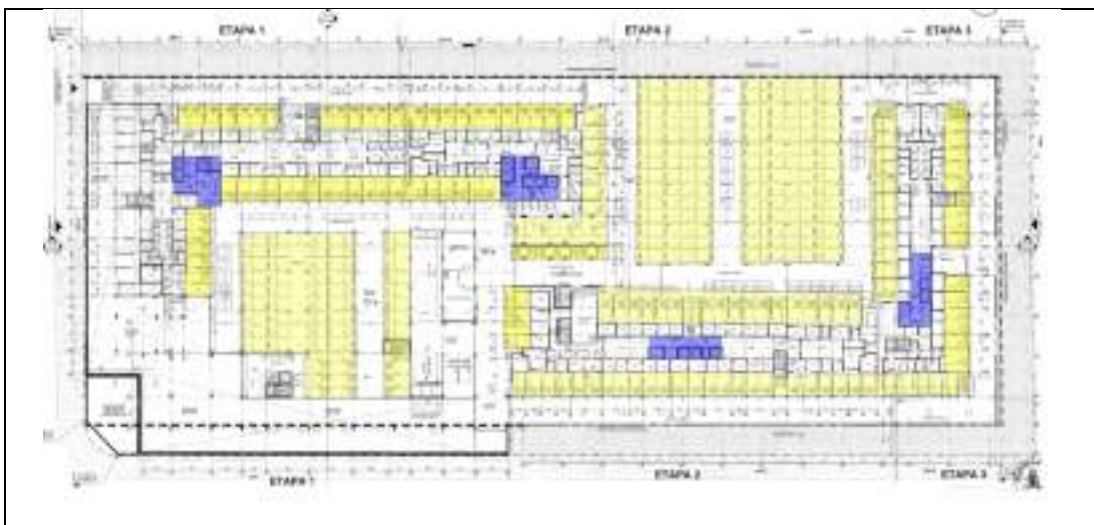
2. El plano de localización de la manzana 8, con respecto al área de influencia del Plan Parcial No 26 “El Bosque.



Fuente: Plano de localización, áreas y etapas del proyecto. Acto Administrativo No11001-3-23-1524



Fuente: Plano de sótano- zonificación de parqueaderos. Acto Administrativo 11001-3-23-1524.



Fuente: Plano semisótano- zonificación parqueaderos Acto Administrativo 11001-3-23-1524



Fuente: Plano general. Unidades de vivienda NO VIS . Acto Administrativo 11001-3-23-1524

4.8 RESPECTO A LA QUEJA DE LA ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA

A. USO APROBADO EN VIVIENDA.

Ahora bien, conforme al Título III . Normas Urbanísticas determinadas en el Capítulo I . Áreas de la Actividad y usos del suelo del Decreto Distrital 653 de 2019, establece:

“Artículo 28-NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial No 26 “El Bosque”, de conformidad con el contenido 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, los cuadros Anexos “1 y 2 del POT, son los siguientes:

a) Área de Actividad Residencial-Zona Residencial Neta.

a) Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.				
Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1 a la 21.
Complementarios	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno.	Manzanas 1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Manzanas 1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

Fuente: Decreto Distrital 653 de 2019.

B. USO DE COMERCIO.

Dentro del análisis técnico, el Artículo 29 del Decreto Distrital 653 de 2019, establece la aplicación regulatoria con respecto al uso en comercio

(...)

Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el cincuenta (50%) de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

A continuación, se señalan los usos de comercio, servicios y dotacionales en concordancia con el Plan Parcial

Fuente: Normas Urbanísticas - Decreto Distrital 653 de 2019

En relación con los estándares de habitabilidad para el proyecto de Vivienda Multifamiliar No VIS. Es necesario indicar que estas están sujetas a las condiciones del Artículo 121. Estándares de Habitabilidad del Decreto 088 de 2017¹.

El cual determina:

“Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. El área mínima de la vivienda de interés social y prioritario será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2. (Subrayado fuera de texto).*
- 2. Se permitirá Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS no para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.*

3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas. Podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores a través de patios.

4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si esta se encuentra dividida en dos o más alturas se debe tomar la mayor altura.

5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar se contará con el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel”.

De igual manera es fundamental tener en cuenta las condiciones que se establecen para los usos residenciales y en especial el proyecto aprobado de Vivienda Multifamiliar No VIS. Así como lo establece el Artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ARTÍCULO 100. Condiciones para los usos residenciales.

Para el desarrollo de usos residenciales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. No se permite el desarrollo de usos residenciales unifamiliares, ni bifamiliares. Únicamente se puede desarrollar el uso residencial mediante la tipología de multifamiliar. (Subrayado fuera de texto)

2. Las manzanas que se destinen a usos residenciales diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal. (Subrayado fuera de texto).

Los usos de comercio, servicios y/o dotacionales deberán ser ubicados en primer piso con frente a vía pública vehicular o peatonal. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá establecer sótanos y otros pisos construidos con usos diferentes a comercio y servicios bajo y sobre el área de comercio y servicios, en aplicación de las áreas de actividad y las zonas de los desarrollos.

Fuente: Resolución 11001-4-22-1187. Normas urbanísticas.

De acuerdo con las precisiones normativas y conforme al análisis del proyecto “EL NOGAL” se establecieron condiciones de traslado de comercio entre las manzanas No 4 y la No 8 NOGAL.

Fuente: Plano de cuadro de áreas- Acto Administrativo 11001-3-23-1524
Fuente: Plano de planta general- Acto Administrativo 11001-3-23-1524

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Numeral 8.20. Usos del suelo permitido según la Resolución No 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2021, es preciso indicar acerca del predio que conforma la manzana 8 del proyecto NOGAL, el cual es objeto de licenciamiento. Para este caso su condición es receptora de la obligación del 5% para el uso de comercio, aplicado a los proyectos de vivienda NO VIS y NO VIP de la Manzana 4, la cual se localiza en el proyecto general.

Conforme a lo anterior, se concluye que el proyecto arquitectónico en virtud de las áreas destinadas al uso de comercio a la escala vecinal aplicada al proyecto de Vivienda Multifamiliar NO VIS. **SE ENCUENTRAN AJUSTA DAS.**

4.9 MANEJO DEL RUIDO

De acuerdo con el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017 se establece:

“ARTÍCULO 101. Lineamientos sobre el manejo del ruido.

Los niveles máximos de emisión de ruido definidos por el tipo de actividad permitida, delimitados en el Plano No. 12 “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión” del presente decreto, se establecen en la Resolución No. 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Las medidas sobre el control de ruido se deben ajustar a los siguientes lineamientos:

1. En los casos en los que se superen los niveles máximos de ruido permitidos para el uso a desarrollar, las edificaciones deberán implementar las medidas de mitigación necesarias para reducir los niveles de ruido al interior de las edificaciones a los establecidos en la norma..

2. Los usos localizados en zonas delimitadas de comercio y servicios, pertenecientes a zonas residenciales, se permiten condicionados a los niveles de ruido máximo permitidos para la actividad residencial.

3. En las edificaciones que se levanten en predios con frente a vías arterias o afectados por el impacto sonoro emitido por el Aeropuerto Guaymaral, se deberán adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso al interior de las construcciones, según el sector en el cual se localicen (...). (negrita y subrayado fuera de texto original).

Con relación a esto la Aeronáutica Civil dentro del concepto técnico ambiental de construcción de vivienda residencial en cercanías al aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral No. 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, menciona:

*“(...) La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; **al interesado le corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales** y como medida de prevención para la salud auditiva de la población usuaria de tales instalaciones.*

*Igualmente, se debe tener en cuenta el desarrollo del aeropuerto y crecimiento de las operaciones a futuro; por lo tanto, **dentro del proyecto de vivienda debe contemplar como urbanista se haga el área de amortiguación hacia el lateral del aeropuerto, construyendo barreras vivas a todo lo largo del lindero, entre el predio y el área de influencia del aeropuerto, con las cuales se pretende reducir los niveles de ruido producidos por la operación del aeropuerto sobre los futuros residentes** (...). (negrita y subrayado fuera de texto original).*

Así las cosas, es responsabilidad del promotor y/o constructor del proyecto realizar las adecuaciones necesarias para mitigar los niveles de ruido producidos por la operación aeroportuaria del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral

4.10 ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

El análisis de la edificabilidad permitida en relación con la altura para el proyecto denominado “NOGAL”, ubicado Calle 235 No 52 -90/65 (Actual) de la Manzana Urbanística 8 y que hace parte a la Urbanización HACIENDA EL BOSQUE en la Localidad de Suba, es pertinente mencionar el marco normativo, así:

Numeral 1.1 del Artículo 122 Normas Volumétricas. - 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 de dictan otras disposiciones*” Establece lo siguiente:

ARTÍCULO 122. Normas volumétricas.

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido (...).”

De igual forma el artículo 35 del Decreto Distrital 653 de 2019 establece:

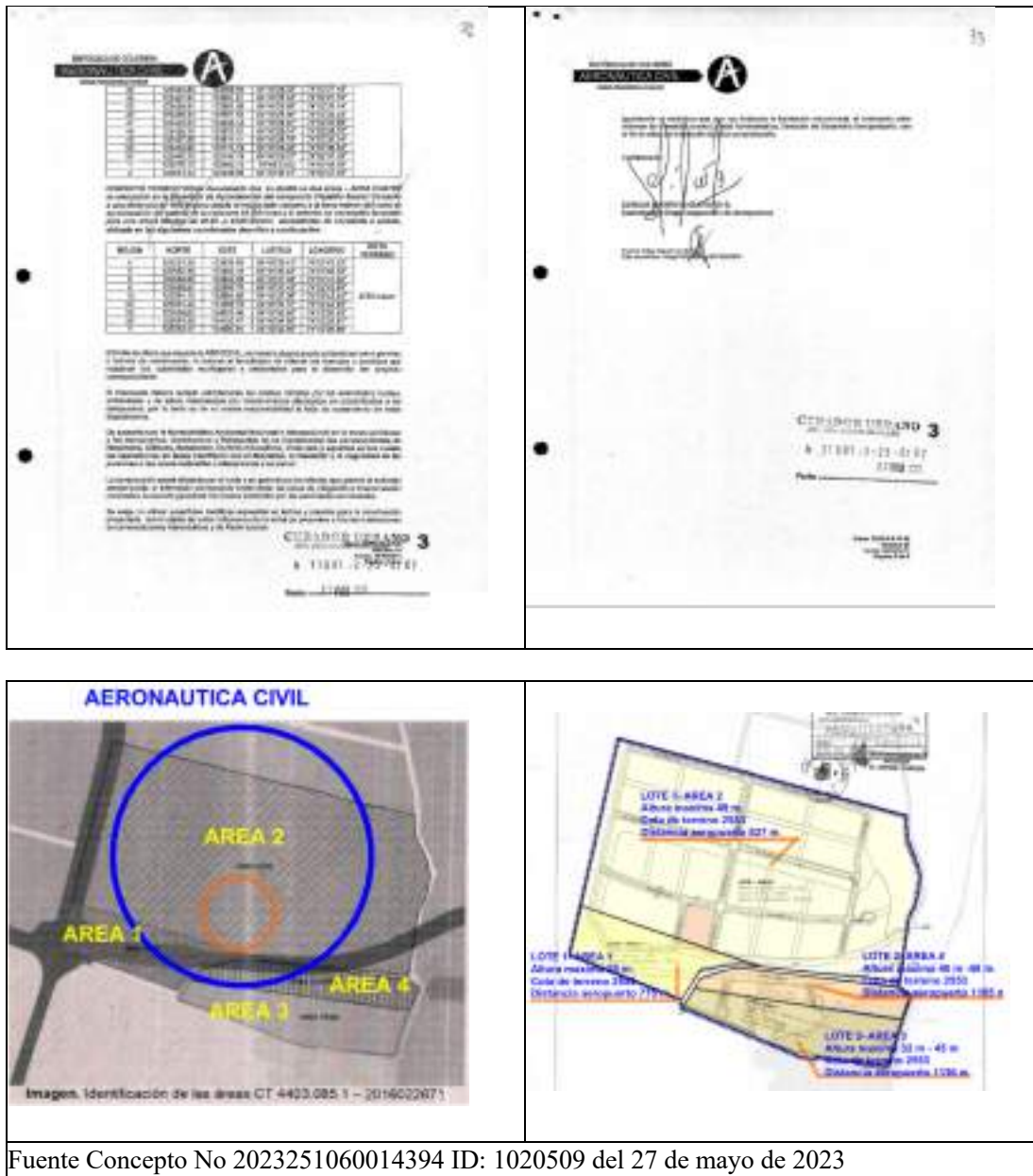
“Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. *Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018”.*

De acuerdo con lo anterior la altura alcanzada en estos predios está sujeta a concepto emitido por la Aeronáutica Civil, el cual con el radicado No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, la Aeronáutica Civil aprueba una altura máxima para la construcción de un proyecto de vivienda denominado “El Bosque” ubicado en el sector de Guaymaral, donde determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

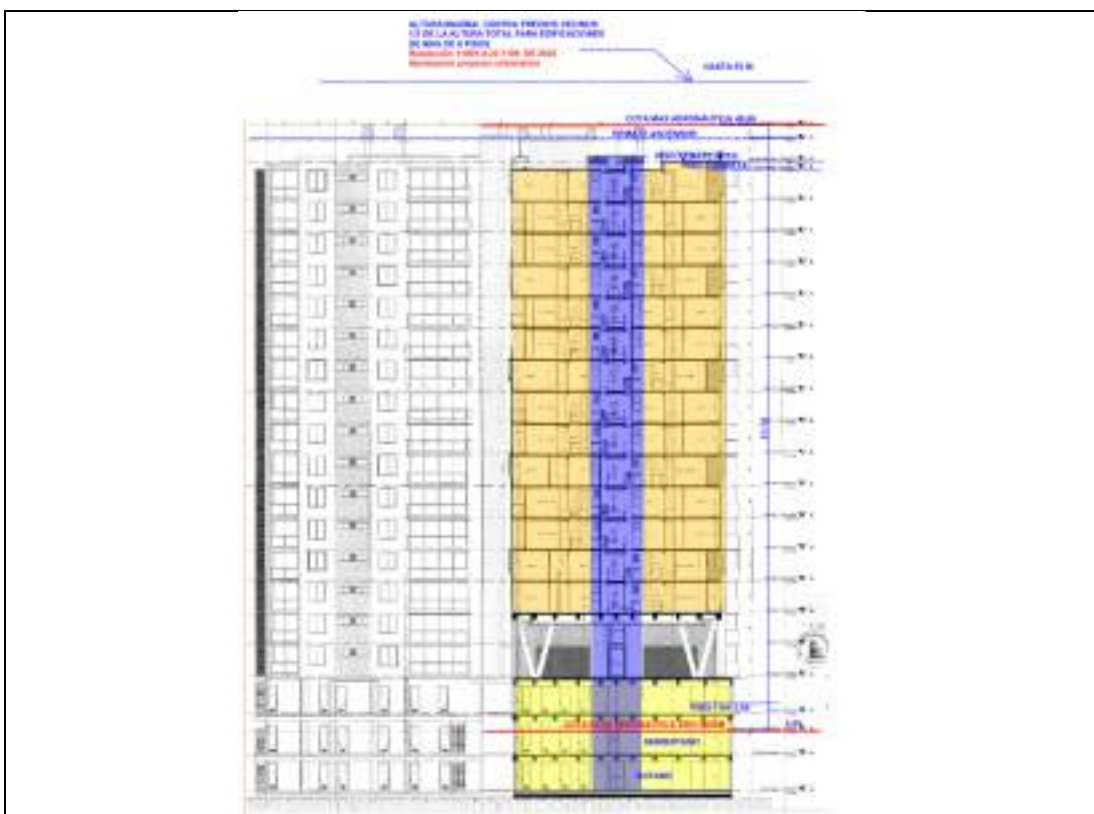
- Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros.
- Área DOS a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros.

- Área TRES a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.
- Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros.

A continuación, se ilustra el concepto emitido por la Aeronáutica Civil No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016 y la representación de las zonas incluyentes dentro del Plan Parcial.



En secuencia el proyecto aprobado mediante Acto Administrativo LC 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023, denominado NOGAL, y cuyo uso es para Vivienda Multifamiliar NO Vis y Comercio de escala vecinal. Es de indicar que se realizará el análisis correspondiente al proyecto arquitectónico.



Fuente: Planos de corte AA . NOG-ARQ-UE2 CU300 Acto Administrativo No 11001-3-23-0915.



Fuente: Planos de corte AA. NOG-ARQ-UE2 CU300. Detalle- Acto Administrativo No 11001-3-23-0915.

Fuente: Descripción cuadro de volumetría - según Acto Administrativo LC 11001-3-23-1524

El estudio técnico con respecto al concepto emitido por la Aeronáutica Civil establece para el lote 1 del área 2, una altura máxima permitida en 49 metros, y cota base en 2553 msnm. Sin embargo, al verificar dentro del proyecto arquitectónico el plano NOG-ARQ-UE2 CU300.-Plano de corte AA, en detalle se describe como cota de remate de ascensor en 48,52 m. y el registro de la cota máxima de la Aeronáutica en 49,66 m.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente se configura **NO AJUSTADO**, frente a las inconsistencias. Dicha situación administrativa debe ser sustentada conforme al Artículo 45 de la ley 1437 de 2011, siendo esta una aclaración por errores simplemente formales de transcripción, digitación u omisión de palabra. Pero en ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material.

5. COMPONENTE JURIDICO.

5.1. Criterio Normativo Relativo A La Necesidad De Contar Con Concepto Previo Por Parte De La Aeronáutica Civil Para El Proyecto Urbanístico Denominado “El Bosque” Perteneciente Al Plan De Ordenamiento Zonal Del Norte “Ciudad Lagos De Torca”

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1 define lo siguiente dentro del numeral 1 del Artículo 2.2.6.1.1.4 se menciona:

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

Ahora bien, el predio objeto de estudio, a la fecha de la solicitud de licencia, se encontraba localizado en la Unidad de Planeamiento Vecinal No 03 denominada “Guaymaral”, el predio objeto de estudio, se encuentra en **Tratamiento de Desarrollo**, tal y como se evidencia en la siguiente imagen:

MAPA CU-5.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Complementario a lo dispuesto anteriormente, el Decreto Distrital 653 de 2019 ***“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial ‘El Bosque’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’*** dispone en su artículo 35 sobre normas volumétricas que ***“Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018.”*** y el Decreto 555 de 2021 (POT Actual de la ciudad de Bogotá) en su artículo 481 menciona que ***“La actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto)

Es por lo anterior que se remite el estudio al Decreto 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”, Plan de Ordenamiento Zonal en el que se encuentra el Plan Parcial denominado “El Bosque” sobre el que se expidieron los actos administrativos de Licencias de Construcción objeto de estudio, por lo que en el artículo 122 del POZN se establece que “La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.”*** (Negrilla y sublíneas por fuera del texto). Es de la lectura y del análisis de las normas anteriormente expuestas, que las alturas máximas aprobadas en los actos administrativos que se expidan sobre dicho POZN deben ajustarse a las restricciones puntuales que se otorguen por parte de la Aeronáutica Civil en concepto previo, tal y como se evidencia para los casos concretos en los conceptos con radicados, **4403.085.1 — 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016, 2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023 y Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y que fueron debidamente descritos y estudiados en los Informes Técnicos presentados.

5.2. USO PERMITIDO. CONCEPTO POR PARTE DE LA AERONÁUTICA CIVIL PARA USO DE VIVIENDA.

Es importante tener en cuenta para este punto que tanto en los diferentes derechos de petición presentados por el señor Uriel Román y la sociedad AOPA Colombia, como en el recurso de reposición contra el Acto Administrativo de Licencia de Construcción interpuesto por el señor Juan Manuel Rodríguez en calidad de apoderado del señor Hans Timcke representante legal de la sociedad ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA y en la acción popular interpuesta, el punto de la discusión se ha basado en la omisión de estudios referentes a contaminación auditiva, riesgo de accidentes y un concepto previo de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil de la siguiente forma:

- **Omisión de estudios pertinentes para la aprobación de la licencia de construcción.** Argumentos relacionados con el tema de los aeropuertos, alturas, ruido y del concepto de la aeronáutica civil que hace parte del expediente del Decreto Distrital 653 de 2019.
- **Desatención de normas en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente hace mención a la Resolución 8321 de 1983 "Por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos", solicitando revocar la licencia por violar el artículo 29 de dicha Resolución que determina: "No se permitirán hospitales, clínicas, sanatorios, centros educativos, vivienda y recreación en las zonas de influencia de ruido producido por aeronaves y en aquellas en las cuales las operaciones aérea interfieren con el descanso,' el bienestar y la seguridad de las personas o les causen molestias o alteraciones en la salud"
- **Desatención de concepto e instrucciones de la unidad administrativa especial de la Aeronáutica Civil en la expedición del acto administrativo que se recurre.** El recurrente solicita revocar el acto administrativo del recurso por ser violatorio del artículo 51 de la CPC — "ARTÍCULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". Y señala que el concepto de la aeronáutica del año 2016 señala áreas como desfavorables para la localización de unidades residenciales.

Para analizar estos puntos es importante tener en cuenta que el Plan Parcial N° 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" adoptado por el Decreto Distrital 653 de 2019 zona en la que se encuentra el predio ubicado Calle 235 No. 52-90/65 MZ 8 objeto del Acto Administrativo de Licencia de Construcción No. 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023.

En el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "El Bosque" se evidencia en el literal **a) del numeral 5.4.6. "Normas Volumétricas" la siguiente regla:** *"(...) La altura máxima permitida para el desarrollo del Plan Parcial estará sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.* Negrilla y subrayado fuera del texto.

En este sentido, dicho instrumento consideró los lineamientos de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil **específicamente en la formulación del Plan Parcial El Bosque, el promotor aportó el concepto de la Aeronáutica Civil y con ello sustentó la propuesta de altura máxima dentro del instrumento de planeamiento que fue adoptado.**

La Aeronáutica Civil mediante radicado **4403.085.1 — 2016022671** de fecha **15 de junio de 2016**, dirigido a Amarilo SAS, señaló lo Siguiente:

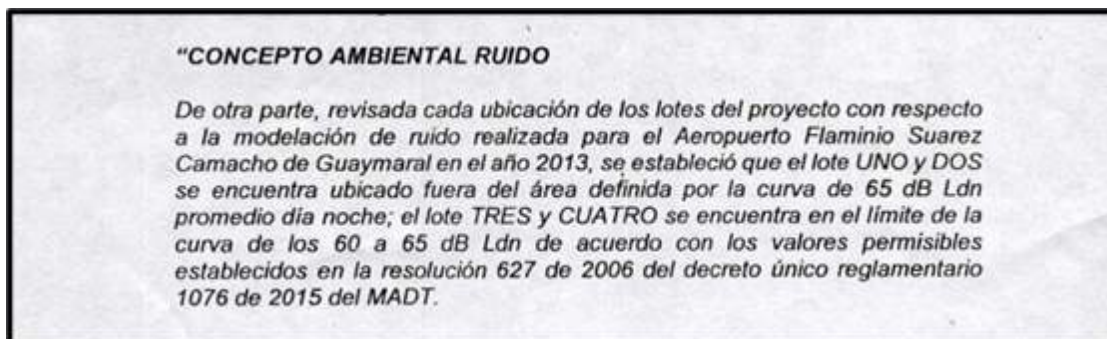
"Concepto Inspección Aeropuertos. Conforme al concepto emitido por la Aerocivil sobre el tema altura, entregado bajo el oficio **4404-085-198.3-2016002832 del 28 de mayo de 2016** se determinó que los lotes de terreno a construir se encuentran ubicados en las superficies de aproximación, transición y horizontal de la cabecera 29 del aeropuerto, así:

Área UNO a una distancia de 775 metros concepto favorable con altura máxima 29 metros. **Área DOS** a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima 49 metros. **Área TRES** a una distancia de 1.136 metros concepto favorable con altura máxima 32- 45 metros.

Área CUATRO a una distancia de 1.165 metros concepto favorable con altura máxima 40-49 metros." Negrilla por fuera del texto

En relación al Concepto Ambiental de Ruido señala lo siguiente la Aeronáutica: "(...) revisada cada ubicación de los lotes del proyecto con respecto a la modelación de ruido realizada para el Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral en el año 2013, se estableció que el lote **UNO y DOS** se encuentra ubicado fuera del área definida por la curva de 65 dB Ldn promedio día noche; el lote **TRES y CUATRO** se encuentra en ' el límite de la curva de los 60 a 65 dB Ldn de acuerdo con los valores permisibles establecidos en la resolución 627 de 2006 del decreto único reglamentario 1076 de 2015 del MADT.

Por lo anterior, esta dirección conceptúa **FAVORABLE** para el lote **UNO y DOS** del proyecto solicitado, conceptúa **DESFAVORABLE** el lote **TRES y CUATRO**, para la construcción de vivienda residencial. Se precisa, que la construcción estará afectada por el ruido de las actividades aeroportuarias, por esta razón se hace necesario que la constructora tenga conocimiento de las siguientes condiciones: (...)" Negrilla y subrayado por fuera del texto



Concepto Aeronáutica Civil 2023344000009656 del 24 de mayo de 2023.

Si bien la Aeronáutica Civil en su concepto señala que para los lotes **tres (3) y cuatro (4)** es desfavorable para la construcción de vivienda, el **Plan de Ordenamiento Territorial -POT** es el instrumento donde se recogen los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan y administran el desarrollo espacial del territorio y la utilización del suelo en el Distrito Capital y quien determina los tratamientos urbanísticos, las zonas y los usos permitidos y restringidos para cada caso concreto.

5.3. Uso Permitido. Concepto por parte de la Aeronáutica Civil- Alturas Permitidas.

Posterior al concepto mencionado del año 2016 de la Aeronáutica, dentro de la documentación de los recursos anteriores, fue reiterado en la respuesta contenida en el Oficio N° **4109.145-2020005882 del 24 de febrero de 2020** en el cual el Coordinador Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo -ASM de dicha entidad señaló:

"En atención a su solicitud, referente a la **CONCERTACIÓN y/o AUTORIZACIÓN** que se dio entre la **AERONÁUTICA CIVIL Y EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE** de la Constructora Amarilo SAS o aprobación del Proyecto **LAGOS DE TORCA**, me permito informar que referente al proyecto que menciona, la

Dirección de Desarrollo Aeroportuario emitió concepto mediante comunicado **4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016** antes referido.

Igualmente, el concepto límite de altura que imparte la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, **NO puede entenderse como permiso o licencia de construcción**, desenglobe, trámite ante planeación, trámite ante curadurías, afectación a predios, permisos de autoridades municipales y ambientales, autorización o cambio de uso de suelo, **tampoco sustrae al beneficio de obtener licencias o permisos que requieran de parte de las autoridades para el desarrollo de los proyectos correspondientes como tampoco determina ni certifica propiedad sobre la ocupación o titularidad de predios**, la Aerocivil solo emite concepto por altura, con el fin de salvaguardar la seguridad operacional de los aeródromos y garantiza la operación de los mismos" Negrilla y subrayado fuera de texto.

De lo transcrito se resalta que el concepto de la Aeronáutica Civil refiere únicamente a determinar un límite a **la altura máxima de las edificaciones por condiciones de operación aeronáutica**. Se reitera que **el concepto no puede ser considerado un pronunciamiento respecto de los usos del suelo permitidos, ya que la facultad de regulación de los usos del suelo es exclusiva de los concejos municipales o distritales y se concreta a través de las normas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial — POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan**.

Ahora bien, la Curaduría Urbana N° 3, mediante radicados **23-3-01585 del 29 de marzo de 2023**, **23-3-01614 del 04 de abril de 2023**, remite Derecho de Petición a la Aeronáutica Civil, solicitándoles pronunciamiento en relación a las solicitudes de licencia de construcción para las manzanas 1, 8, 13 19, 20 y 21.

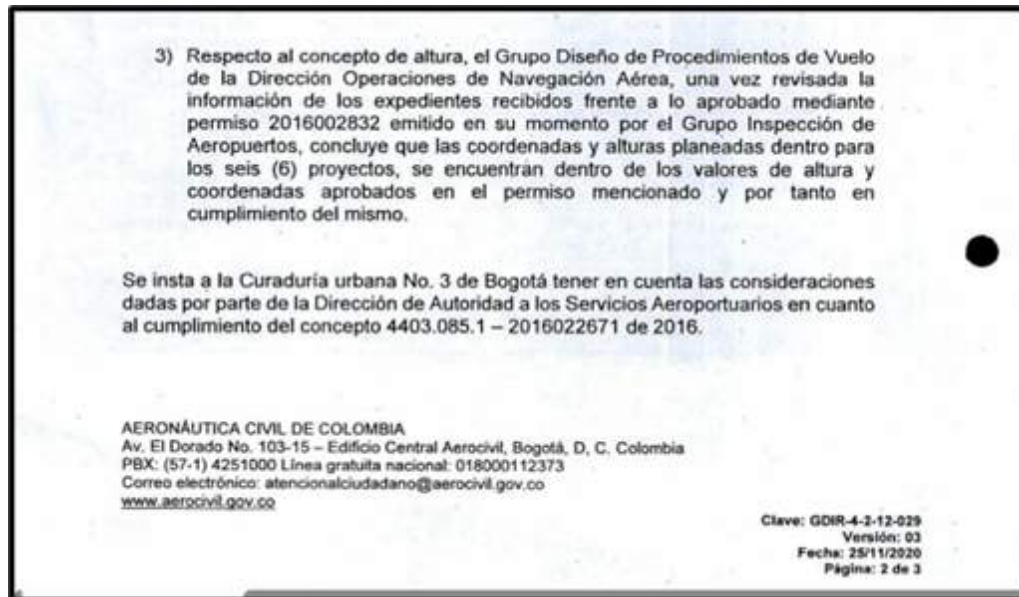
La Curaduría Urbana N° 3, mediante comunicado con radicado **23-3-01698 del 19 de abril de 2023**, informa a la Fiduciaria Bogotá SA, que la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil, solicitó la siguiente información:

- La posición geográfica en coordenadas elipsoidales latitud y longitud WGS-84 de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La Cota ortométrica de los vértices correspondientes a cada uno de los proyectos.
- La altura total en metros planteada a construir sobre los vértices de cada uno de los proyectos.

El día **20 de abril de 2023**, la constructora Amarillo S.A.S remite la información solicitada por la Curaduría Urbana No.3 para que esta sea debidamente enviada a la Aeronáutica Civil.

Así mismo la Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña **señala que los proyectos se encuentran técnicamente viables** atendiendo a que la Aeronáutica Civil en el marco de las solicitudes de las Licencias y de la información complementaria de coordenadas enviadas por la Curaduría Urbana, da respuesta mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señalando lo siguiente:

"Respecto al concepto de altura, el Grupo de Diseño de Procedimiento de Vuelo de la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea, una vez revisada la información de los expedientes recibidos frente a lo aprobado mediante permiso 2016002832 emitido en su momento por el Grupo de Inspección de Aeropuertos, concluye que las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo". Subrayado fuera de texto.



Concepto Aeronáutica Civil _2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023.

Es por lo anterior que se concluye que la **Manzana 8** de la urbanización "**El Bosque**" corresponde al proyecto inmobiliario denominado **"PROYECTO EL NOGAL"**, proyecto para el que se presentó la solicitud de Licencia de Construcción **11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023**, expedido por la Curaduría Urbana N° 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaño.

Así mismo en el expediente 11001-3-23-0108 folio 842, el acto administrativo **11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023**, por el cual se otorga **Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el predio urbano localizado en la dirección AC 235 52 90 65/ manzana urbanística 8 del Lote Urbanístico Único**, correspondiente a la Urbanización Hacienda El Bosque, le asigna **número de pisos habitables de 17/4/1 pisos**. Ahora bien, el proyecto **PROYECTO EL NOGAL** de acuerdo con el concepto de la Aeronáutica **4403.085.1 — 2016022671 con fecha 15 de junio de 2016**, se localiza en el **Área DOS** a una distancia de 827 metros concepto favorable con altura máxima **49 metros**.

En este sentido la autoridad competente es decir la Aeronáutica mediante **Oficio N° 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** señaló que los **SEIS (6) proyectos**, incluyendo **PROYECTO EL NOGAL** objeto de estudio de la **Licencia de Construcción 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023**, están dando cumplimiento a las alturas dispuestas y aprobadas.

5.4. Recurso De Reposición En Contra Del Acto Administrativo De Licencia De Construcción 11001-3-23-1524 Del 18 De Septiembre De 2023

El día 03 de octubre de 2023, la Curaduría Urbana No 3, recibió recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-1524 de fecha 18 de septiembre de 2023, del expediente No. 11001-3-23-0108 del 23 de febrero de 2023 interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA solicitando entre otros *"revocar íntegramente el acto administrativo que concede la licencia de construcción y cerramiento contra el cual procede el presente recurso. Subsidiariamente, si el presente recurso no fuere resuelto favorablemente a las peticiones, apelamos ante el superior, Secretaría Distrital de Planeación, con los argumentos de este recurso y los que pueda formular nuevamente en su oportunidad, de tal manera que pueda considerarse fundamentado con la totalidad de argumentos expuestos, sin perjuicio de la sustentación adicional."* atendiendo a que según el peticionante se desatendieron normas constitucionales, conceptos e instrucciones de la Aeronáutica Civil.

La Curaduría Urbana No. 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña expide Acto Administrativo **11001-3-23-1835** del 19 de octubre de 2023 por medio del cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023, dicha entidad reitera y precisa que de *“conformidad con el artículo 313 de la constitución política, corresponde a los Concejos Municipales o Distritales, entre otras, la de “reglamentar los usos del suelo, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, atribución que ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, dentro de los cuales se incluye el plan parcial, tal como señala la Ley 388 de 1997”* concluyendo que el Despacho no comparte las apreciaciones respecto a la generación de un riesgo con la expedición de la licencia solicitada, toda vez que no se desconoce las normas invocadas, por el contrario, se ciñe estrictamente a las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el caso concreto y se resuelve **“No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor JUAN MANUEL GIRALDO VELEZ en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023, expedido por este Despacho”** y **“Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.”**

Por su parte la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá emite Resolución No. 2715 de 2023 mediante la cual se resuelve Recurso de Apelación, enfatizando en su estudio y análisis en el **CUMPLIMIENTO** de las normas urbanísticas del proceso licenciario por el cual se expidió el Acto Administrativo Licencia de Construcción No. **11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023** atendiendo entre otros a que *“la determinación de la altura del proyecto por parte de la Aerocivil, aprobado con la Licencia de Construcción recurrida, por encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, se realizó dentro de los parámetros de reglamentación del trámite de licenciamiento, respetando el nivel de competencias definidas en el ámbito nacional y distrital, especialmente el de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica como autoridad técnica, razón por la cual, se considera que el argumento formulado en el recurso carece de sustento fáctico y jurídico.”*

Por lo anterior y por las demás razones expuestas por la Secretaría Distrital de Planeación esta entidad resuelve **“No Acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AVIACIÓN CIVIL GENERAL AOPA COLOMBIA con Nit 860070422-4, en contra el Acto Administrativo No. 11001-3-23-1524 de 18 de septiembre de 2023, expedido por la Curadora Urbana 3 de Bogotá D. C, ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO”** y **“Confirmar en su integridad el Acto Administrativo No. 11001-3-23-1524 de 18 de septiembre de 2023. “Por medio del cual se resuelve otorgar: - Licencia de Construcción, en las modalidades “OBRA NUEVA, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 (Actual) con Chip(s) AAA000AAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N20911152 (...) Manzana Urbanística 8 del Lote Urbanístico Único.”**

5.Licenciamiento.

El presente informe se emite en el marco de la función de vigilancia preventiva ejercida por la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, en relación con el trámite de licencia urbanística de reurbanización otorgada al predio ubicado en la **Avenida Calle 235 No. 52-90/65 Mz 08 (ACTUAL)**, dentro de la **(UPZ) 3. Guaymaral, ubicada en la Localidad de Suba.**

La obligación de solicitar concepto previo de la Aeronáutica Civil para el otorgamiento de licencias urbanísticas en tratamiento de desarrollo y reurbanización **se encuentra regulada** en el **Decreto Distrital 088 de 2017.**

Esta disposición debe interpretarse **de forma restrictiva**, aplicándose **exclusivamente a los predios que se encuentren dentro del área de restricción aeroportuaria**, conforme a la cartografía oficial del POT adoptado por el Distrito.

De lo anteriormente expuesto, el proceso de licenciamiento que resultó en la expedición de la Licencia de Construcción No. **11001-3-23-1524 del 18 de septiembre de 2023** **SÍ** contó con un concepto previo de alturas y de control del ruido expedido por la Aeronáutica Civil mediante Oficios N° **2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023** y **2023344000009656 Id 1017592 del 24 de mayo de 2023** en los que se concluyó la **APROBACIÓN Y FAVORABILIDAD** en las **ÁREAS UNO Y DOS** para cualquier construcción y el cumplimiento de las alturas máximas exigidas de acuerdo a lo ya expuesto en el anterior numeral.

El uso del suelo autorizado (residencial), así como la altura proyectada, **no contraviene ninguna norma sectorial aeronáutica**, al contar con concepto **FAVORABLE** previo por parte de la Aeronáutica Civil.

Este informe se emite para efectos de verificación preventiva en el marco de las funciones atribuidas a esta Comisión por el artículo 2.2.6.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015.

6.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 11001-3-23-1524.

ESTUDIOS DE SUELOS:



Estudio de suelos Licencia de Construcción LC 11001-3-23-1524.

PROYECTO:

El proyecto contempla la construcción de 4 torres de 17 pisos, un salón comunal de 3 pisos y una plataforma de 1 a 2 pisos con semisótano y sótano. Las estructuras estarán conformadas por muros de concreto y/o pórticos convencionales, con luces entre ejes de muros y columnas que varían entre 4,00 y 8,00 m aproximadamente.

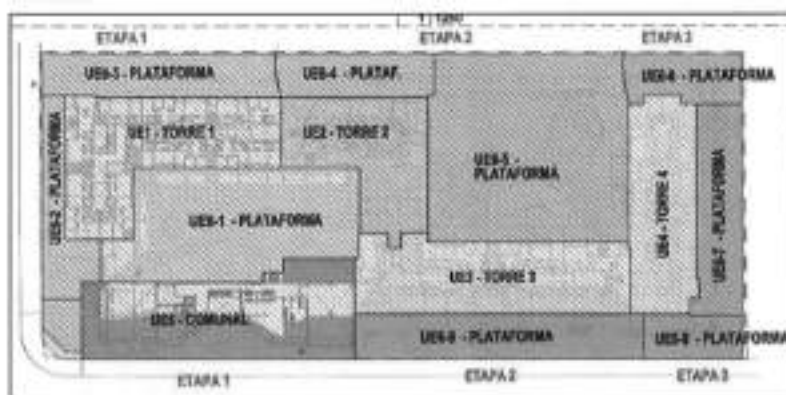


Figura 3 Planta del general.

Estudio de suelos planta general del proyecto Licencia de Construcción LC 11001-3-23-1524..

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, ALTA** ,ello según las características de cada edificación discriminadas por etapas:

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

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

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

Según lo dispuesto en el “*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 comprendió la ejecución de 25 sondeos con profundidades entre $Z = -6,0$ m y $Z = -70,0$ m, realizados con equipo de percusión, lavado y cono estático. Estos trabajos se llevaron a cabo conforme a los requisitos de la NSR-10 para proyectos de categoría media y alta, garantizando el número mínimo y la profundidad exigida. Durante la investigación se evaluó la resistencia al corte con penetrómetro, se aplicó el ensayo SPT para determinar la consistencia y densidad de los suelos, y se tomaron muestras alteradas e inalteradas para análisis de laboratorio, incluyendo granulometría, límites de Atterberg, consolidación, humedad natural y clasificación de suelos bajo normas USCS y AASHTO.

Estudio de suelos planta general de sondeos del proyecto Licencia de Construcción LC 11001-3-23-1524

RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Sistema de fundación:** El estudio recomendó un sistema de cimentación profunda con pilotes cilíndricos de concreto reforzado, de diámetros entre 0,50 y 1,00 m y longitudes de 40 a 45 m. Los pilotes deben garantizar un empotramiento mínimo de 3,0 m dentro del estrato de arena de alta compacidad identificado a partir de 42,0/47,0 m de profundidad, atravesando cualquier lente de limo o turba. El diseño considera pilotes fundidos in situ en concreto de 3.500 PSI, proyectados con parámetros de fricción útil de 1,28 t/m² y presión en la punta de 154,84 t/m².
- **Análisis de Asentamiento:** El estudio incluyó la validación de la cimentación mediante modelación con elementos finitos, basada en pilotes y en los parámetros geotécnicos obtenidos en campo y laboratorio. Los análisis mostraron asentamientos elásticos entre 2 y 5 cm bajo las cargas previstas, así como esfuerzos verticales de hasta 2,40 t/m² y un esfuerzo cortante unitario máximo de 0,81, valores que se consideran aceptables para la seguridad y estabilidad del sistema de cimentación.
- **Plan de seguimiento y monitoreo**

Control topográfico: El estudio incluyó un plan de control topográfico detallado para el seguimiento de los rellenos en los fondos de excavación y en las vías. Las mediciones se realizarán con equipo de precisión y/o distanciómetro, con una frecuencia semanal, a fin de garantizar la estabilidad y calidad en el proceso constructivo.

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 CALCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado Construcción LC11001-3-23-0915. se evidencian 6 memorias de calculo sobre la cual se describen las características y diseños estructurales de las torres que comprenden el proyecto.

PROYECTO ESTRUCTURAL TORRES:

UNIDAD ESTRUCTURAL 1-2



UNIDAD ESTRUCTURAL 3-4



Licencia de Construcción LC 11001-3-23-1524

El proyecto corresponde a un complejo de edificaciones residenciales ubicadas en la Calle 235, Guaymaral – Bogotá D.C., con 17 pisos sobre nivel y 2 sótanos, diseñada bajo un sistema estructural de muros de carga en concreto reforzado y placa maciza, conforme a la NSR-10. El análisis sísmico, realizado mediante microzonificación de Bogotá (Lacustre-200), establece parámetros de aceleración y coeficientes de amplificación en zona de amenaza sísmica intermedia, con Grupo de Uso I y coeficiente de importancia 1.0. Se consideran cargas muertas y vivas según destino (residencial, zonas comunes, terrazas, cubiertas y escaleras), y se definen resistencias específicas del concreto entre 175 y 420 kgf/cm², adaptadas a los diferentes elementos estructurales del proyecto.

DISEÑO DE TORRES:

- **Cargas:** Se consideraron el peso propio, las cargas muertas de acabados e instalaciones y las cargas vivas residenciales, modeladas como distribuciones uniformes de 180 kgf/m² (0,180 kgf/cm²), en cumplimiento de la NSR-10 para edificaciones de Grupo de Uso I (Título B).

ANÁLISIS DE CARGAS

Área material: placa 6"=0.50m

0.10

Cargas muertas		Área material: placa 6"=0.50m	
Descripción (por unidad de área)	Valor	Área (m ²)	Carga (kgf/m ²)
Acabados	0.05	1.40 (10m ²)	0.05
Instalaciones	0.05	1.40 (10m ²)	0.05
Muros no estructurales	0.05	1.40 (10m ²)	0.05
Total			0.15

Cargas vivas	
Descripción	Valor (kgf/m ²)
Residencial	180

Espesor estructural de la placa = 0.50 m
 Factor de ajuste para los vigas = 1.00
 El peso propio de las vigas se considerará en los momentos por el método de los momentos.

Estimación de cargas en las Memorias de cálculo de las Torres Licencia de Construcción LC 11001-3-23-1524

Valoración de cargas según NSR			
Torre 1	Torre 2	Torre 3	Torre 4
Cumple	Cumple	Cumple	Cumple

Valoración de cargas Fuente: Propia

- **Diseño sísmico:** Las memorias establecen los parámetros de diseño sísmico de acuerdo con la zona geotécnica, aplicando coeficientes de amplificación, aceleración pico efectiva y un coeficiente de importancia I=1.0 para edificaciones de uso residencial (Grupo de Uso I). Se confirma el cumplimiento de lo exigido en el Título A de la NSR-10.

Parámetros de diseño sísmico memorias de calculo LC 11001-3-23-1524

Valoración de cargas Fuente: Propia LC 11001-3-23-1524

- **ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto incluye una revisión de las posibles irregularidades estructurales en cuanto a distribución en planta, variaciones en altura, efectos torsionales y falta de redundancia, conforme a los lineamientos definidos en la NSR-10



Verificación de Irregularidades Memoria de calculo LC 11001-3-23-1524

Valoración de Irregularidades según NSR			
Torre 1	Torre 2	Torre 3	Torre 4
Cumple	Cumple	Cumple	Cumple

Valoración de cargas Fuente: Propia

- **VERIFICACION DE LAS DERIVAS:** En las memorias de cálculo se comprobó que las derivas entre pisos cumplen con la NSR-10, manteniéndose por debajo del 1% en ambas direcciones principales.

Nivel	E_{rel} (%)	U_{rel} (%)	U_p (m)	ΔU_p (m)	Δ_p (m)	Δ_{base} (m)	$\Delta_{\text{base}}/U_{\text{base}}$ (%)
CUMBRETA	2.58	0.1808	0.9971	1.23	1.15	1.74	2.90
PISO 17	1.58	0.1687	0.9846	1.23	1.16	1.78	2.90
PISO 16	1.48	0.1564	0.9720	1.23	1.18	1.78	2.60
PISO 15	1.68	0.1441	0.9592	1.24	1.19	1.78	2.60
PISO 14	1.60	0.1338	0.9464	1.24	1.30	1.79	2.60
PISO 13	1.62	0.1195	0.9336	1.23	1.30	1.79	2.60
PISO 12	1.84	0.1079	0.9209	1.23	1.29	1.77	2.60
PISO 11	1.80	0.0955	0.9077	1.23	1.27	1.73	2.60
PISO 10	1.68	0.0832	0.8950	1.24	1.24	1.68	2.60
PISO 9	1.62	0.0723	0.8826	1.09	1.15	1.62	2.60
PISO 8	1.68	0.0613	0.8703	1.07	1.12	1.53	2.60
PISO 7	2.60	0.0511	0.8584	0.95	1.03	1.43	2.60
PISO 6	1.68	0.0410	0.8468	0.89	0.99	1.33	2.60
PISO 5	1.60	0.0328	0.8350	0.80	0.91	1.21	2.60
PISO 4	1.60	0.0248	0.8238	0.71	0.82	1.08	2.60
PISO 3	1.60	0.0176	0.8133	0.60	0.71	0.95	2.60
PISO 2	1.60	0.0118	0.8048	0.50	0.67	0.87	2.60
PISO 1	1.45	0.0052	0.8009	0.44	0.55	0.70	2.60
SEMINTERRANO	1.47	0.0018	0.8004	0.38	0.34	0.30	2.60

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC 11001-3-23-1524

Valoración de la deriva según NSR			
Torre 1	Torre 2	Torre 3	Torre 4
Cumple	Cumple	Cumple	Cumple

Valoración de las deflexiones Fuente: Propia

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

7.CONCLUSIONES

El predio por su condición se localiza en el Área de la Actividad Residencial Neta, cuyo uso es para vivienda Multifamiliar NO VIS y Comercio a escala vecinal. Sin embargo, le corresponde a los intervinientes del proyecto en su ejecución implementar medidas que permitan mitigar los impactos contra el ruido generados por su proximidad de operación del Aeropuerto Flaminio Suárez Camacho de Guaymaral.

Finalmente, respecto a la altura aprobada en los actos administrativos objeto de estudio, se concluye imprecisión al verificar dentro del proyecto arquitectónico el plano NOG-ARQ-UE2 CU300.-Plano de corte AA, en detalle se describe como cota máxima de la Aeronáutica en 49,66 m. Lo anterior contraviene con el concepto No. 4404-085-085-198.3-2016002832 del 28 de enero de 2016, emitido por la Aeronáutica Civil, el cual determina una altura máxima permitida en 49 metros desde la cota base en 2553 msnm.

En lo que corresponde al componente de ingeniería los actos administrativos objeto de estudio, se concluye que **SÍ SE AJUSTA** a los lineamientos y criterios establecidos en el **“Reglamento Colombiano de la Construcción Sismo resistente”**.

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

8.RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico al **Juzgado Sesenta y Siete Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D.C** y a la **Asociación Colombiana de Aviación Civil General AOPA Colombia**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados con el fin de que verifique la oportunidad y el procedimiento correspondiente de acuerdo con los hallazgos evidenciados, para que pueda informar dentro del proceso de acción popular No. 11001 33 42 067 2024 00132 00, ante el **Juzgado Sesenta y Siete Administrativo de Oralidad Circuito Judicial de Bogotá D.C**.
3. Enviar copia del presente informe técnico a la **Curaduría Urbana No 3 y/o Arq. Juana Sanz Montaña**. Informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados para que verifique, aclare las imprecisiones de datos y la información del proyecto.
4. Enviar copia del presente informe técnico a la **Superintendencia de Notariado y Registro**, informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador en cada uno de los hallazgos estudiados.
5. Enviar copia del presente informe técnico al **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura - CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique la responsabilidad del curador de conformidad con las observaciones del presente estudio técnico.
6. Enviar copia del presente informe técnico a la **Secretaría Distrital de Ambiente**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.

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

8. **Cerrar el caso 2451.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El Comisionado Gustavo Perry determina que no está de acuerdo con las conclusiones y las recomendaciones de éste caso, cuando la SDP ya había dado un concepto informando que estaba bien, y resolvió el recurso expuesto para el caso. Igualmente, observa su desacuerdo que en el estudio se diga que no cumple cuando SDP ya resolvió el recurso informando que el proyecto si responde a la norma urbana.

El arquitecto del equipo técnico le aclara al Comisionado Perry que la observación que se evidencia del proyecto se relaciona específicamente con la altura permitida donde en los planos se aprobó la altura de 49.66 m cuando la altura permitida según el concepto de Aeronáutica Civil es de 49.00 m.

El Comisionado requiere que se aclare mediante solicitud a la SDP la altura máxima, según concepto de la Aeronáutica Civil y a lo relacionado al porcentaje definida en la norma para vivienda con movilidad reducida. Los Comisionados Javier Jiménez y Nagia Pinto se acogen a la solicitud de que el equipo técnico de la Comisión solicite a la SDP la aclaración de la aplicación de la norma respecto de altura y a la movilidad reducida.

Como consecuencia de los anterior, los Comisionados revierten las decisiones tomadas para los casos anteriores, hasta tanto no se tenga un concepto de la SDP.

El equipo técnico aclara a los Comisionados que las respuestas dadas por la SDP se enfocan en resolver las solicitudes específicas interpuestas en los Recursos por cada uno de los proyectos, no conceptúan sobre el proyecto en general.

La Personera Nagia Pinto presenta como observación, que lo afirmado anteriormente no es totalmente cierto, ya que ella ha identificado que cuando SDP resuelve un recurso hace una revisión general del proyecto y la aplicación de la norma urbana, por lo mismo, si hubiese existido alguna irregularidad en la aplicación general de la norma, la SDP debió haberla observado en el momento de dar respuesta a las Revocatorias.

El equipo técnico aclara que la revisión que se hizo para cada caso, se basó tanto en la norma Distrital como en la Nacional, y específicamente para el tema del cumplimiento del 1% de viviendas en los proyectos de vivienda que se ejecuten en su jurisdicción en el contexto de asignación de subsidios de vivienda de interés social para personas con movilidad reducida, según la ratificación del concepto dado por el Ministerio de Vivienda en el oficio con No. 2018EE017936 del 12/03/2018, donde indica que las autoridades municipales y distritales tienen las obligación de la construcción de ese 1% de viviendas.

La Personera Nagia Pinto, observa que los proyectos en sus anexos técnicos indican donde se podrían ubicar estas viviendas para personas con movilidad reducida; sin embargo, lo que se ha revisado es que si no hay compradores para este tipo de viviendas de VIS y VIP, de alguna manera se vulnera el tema de oferta y demanda.

Los Comisionados no aprueban ninguno de los casos con la condición expuesta anteriormente, como consecuencia no se expone el último caso 2452, ya que le aplica las observaciones dadas por los Comisionados y el equipo técnico se compromete a solicitar aclaración de lo observado a la Secretaría Distrital de Planeación, para la próxima Comisión donde se volverán a presentar.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

En proposiciones y varios se les solicita a los Comisionados las actas firmadas, ya que hasta el momento no se ha recibido ninguna suscripción de las mismas, igualmente se le recomienda a la Comisionada Nagia Pinto su colaboración para conseguir la firma de las actas donde el comisionado Jorge Novoa era el Personero, y el acta donde asistieron los dos.

La comisionada Nagia Pinto solicita se le aclare en qué van los compromisos respecto al proyecto cultural Vive Claro, a lo cual se le aclara que ya se enviaron las solicitudes a las entidades correspondientes y aún se está a la espera de las respuestas.

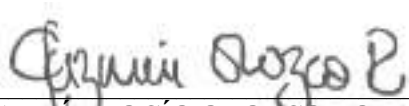
5. CONVOCATORIA:

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.

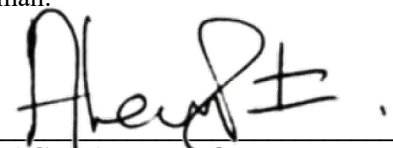
6. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE ACTA:

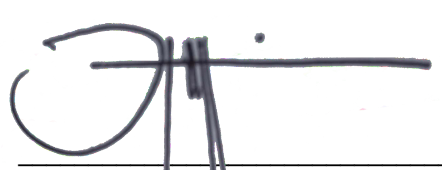
Los Comisionados no aprueban ninguno de los casos de esta Comisión hasta tanto no se tenga el concepto de aclaración de la Secretaría Distrital de Planeación, con respecto a la aplicación del 1% de vivienda para personas con movilidad reducida; casos que serán presentadas más adelante cuando se tenga el concepto de la SDP.

Siendo las 9:45 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 JIMÉNEZ
Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos