

Comisión de Veedurías de Curadurías de Bogotá**ACTA No. 11A-2025****SESIÓN ORDINARIA****FECHA:** 11 de noviembre del año 2025**HORA:** 8:08 a.m. hasta las 9:30 a.m.**LUGAR:** Secretaría Distrital del Hábitat conexión virtual TEAMS**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observaciones
			Sí	No	
Armando Palomino	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros	X		Ninguna
Javier Jiménez	Comisionado	Delegado Sociedad Colombiana de Arquitectos	X		Ninguna
Gustavo Perry	Comisionado	Delegado Organizaciones Populares de Vivienda	X		Ninguna
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 2503
 - 3.3. Caso 2505
 - 3.4. Caso 2518
 - 3.5. Caso 2521
4. Propositiones y varios

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

El día 11 de noviembre del año 2025 siendo las 8:08 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
Armando Palomino:	Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros

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

Para la presente comisión, la Doctora **Vanessa Velasco Bernal** en calidad de Secretaria Distrital del Hábitat y presidenta de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, mediante la Resolución 713

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

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

2. APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

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

3. SOCIALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE CASOS

3.1.CASO No. 2503

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Consejo Profesional Nacional de Arquitectura- CPNAA
RADICADO INTERNO.	2-2025-6207
CURADOR.	Arq. Ruth Cubillos Salamanca – Curaduría Urbana No. 1.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal
EXPEDIENTE.	11001-1-21-3739
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal 11001-1-22-2640.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Calle 20 C No. 96 B - 39 (Actual).
NORMA APLICADA.	Acuerdo 6 de 1990 y Decreto Distrital 735 de 1993
UPZ.	Fontibón. (No reglamentada)

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital de Hábitat recibió la comunicación con radicado No. 2-2025-6207, remitida por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares – CPNAA, enviada originalmente por el señor Gleeson Salcedo, mediante la cual se solicita la verificación del acto administrativo anteriormente mencionado, con el fin de determinar si la licencia fue otorgada conforme a las normas vigentes al momento de su expedición, para el predio ubicado en la Calle 20C No. 96B – 39, en los siguientes términos:

“(…) En la reunión el Arquitecto Monroy nos manifiesta que la licencia de construcción le fue revalidada por tres (3) años, cuando la norma señala “La licencia de construcción tiene una vigencia de 24 meses, pero se puede prorrogar por una sola vez por 12 meses”. Además, de ser cierto, no entendemos cómo le otorgaron la revalidación teniendo en cuenta que se necesitan, entre otros, los siguientes documentos:

- *Copia de la licencia gestión anterior (venció el 15 de septiembre de 2024)*
- *Certificado de Libertad y Tradición cuya expedición no sea superior a un (1) mes (El predio está embargado)*
- *Carta de avance de la obra, certificando más del 50% de ejecución, bajo la gravedad de juramento. (A la fecha después de más de dos (2) años no se ha iniciado)*
- *Cuadro de áreas que identifique lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación (No se ha ejecutado nada) (...)*

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura del **CASO 2503**, con el fin de verificar que el acto administrativo de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal 11001-1-22-2640 expedida el 05 de agosto de 2022 se encuentra o no ajustada a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



Fuente: SINUPOT. Calle 20 C No. 96 B - 39 (Actual).

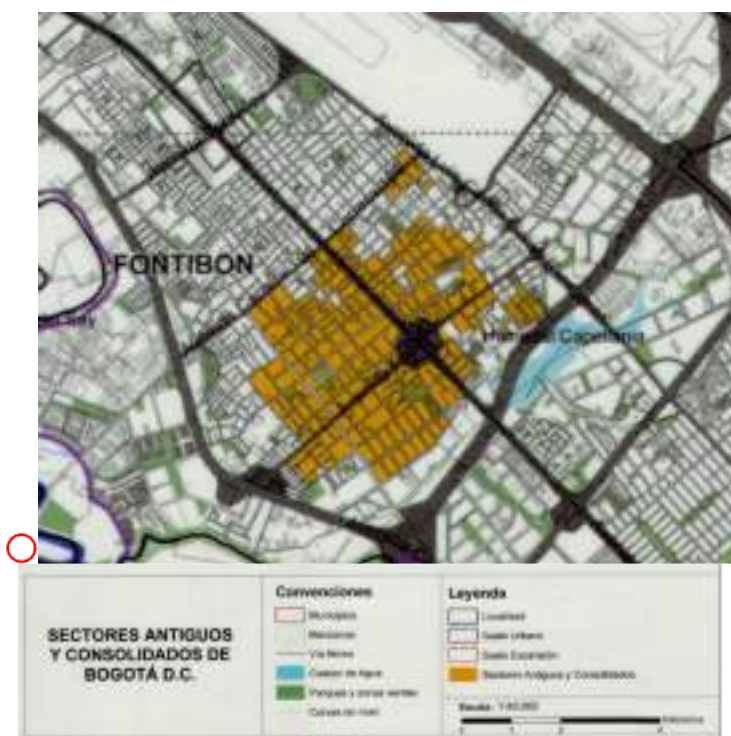
4.2 MARCO NORMATIVO.

Para la Licencia de Construcción **11001-1-22-2640** radicada el **07 de octubre de 2021** para el proyecto ubicado en la **Calle 20C No. 96B – 39**, se encontraban vigentes las siguientes disposiciones urbanísticas:

- **Decreto 1077 de 2015** "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."
- **Acuerdo 6 de 1990** "por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones"
- **Decreto Distrital 735 de 1993** "por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones".

- **Resolución 2133 de 2017** “*Por la cual se adoptan los Sectores Antiguos y Consolidados de Bogotá D.C., se delimitan cartográficamente los predios urbanos de la ciudad en los que procede la aplicación excepcional del plano de la Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones*”, dicha resolución definió los sectores urbanos en los que, por su conformación y consolidación, se aplica excepcionalmente el plano de manzana catastral como referencia para la definición de parámetros urbanísticos.

Al momento de la radicación de la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana, la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) correspondiente **no contaba con reglamentación específica**, motivo por el cual la evaluación urbanística del predio se realizó con fundamento en la normatividad vigente para ese momento, conforme a las disposiciones generales aplicables a las áreas urbanas del Distrito Capital.



Plano Anexo 1 – Sectores antiguos y consolidados de Bogotá D.C

Conforme al Plano No. Anexo 1 - Sectores antiguos y consolidados de Bogotá D.C, que hace parte de la resolución **2133 de 2017**, el predio objeto de la licencia de construcción 11001-1-22-2640 se localiza en Área de Sectores Antiguos y Consolidados, por lo tanto, y al no encontrarse reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) al momento de la radicación, resulta procedente la aplicación excepcional del plano de la manzana catastral, conforme a lo previsto en la mencionada resolución. En consecuencia, los parámetros urbanísticos del proyecto debieron definirse con base en dicha cartografía y en las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 735 de 1993.

5. ANÁLISIS

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA

Edificabilidad aprobada en la LC 11001-1-22-2640

ITEM			SEGÚN LA NORMA APLICABLE Decreto Acuerdo 6 de 1990 y Decreto Distrital 735 de 1993	APROBADO EN 11001-1-22-2640	SE AJUSTA	
			CARACTERÍSTICAS:			
Poligono de reglamentación			A-RG-02-3C	A-RG-02-3C	Si	
Uso			Vivienda	Vivienda multifamiliar	Si	
Estacionamientos	Vivienda	Privados	1x cada 4 viviendas	8	Si	
		Visitantes	1 x cada 15 viviendas	1	Si	
Estacionamientos para personas con Movilidad Reducida				1	Si	
			EDIFICABILIDAD:			EDIFICABILIDAD:
Altura			3 Pisos	4 pisos (1 piso no habitable) 11.20m	Si	
Sótano			Se permite	No plantea	Si	
Semisótano			Se permite	No plantea	Si	
Índice de Ocupación			No aplica	No aplica	Si	
Índice de Construcción			No aplica	No aplica	Si	
Antejardín			No se exige	No se plantea	Si	
Voladizo			0.80m	0.80m por cl 20c	Si	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO						
Equipamiento Comunal Privado	Exigencia	20% del área total			Si	
	Destinación	Z. V. Recreativas: 40%	71.92%			
		Serv. Comunes: 15%	21.41%			

		El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto	16.81%		
--	--	--	--------	--	--

5.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

En la **Licencia de Construcción n.º 11001-1-22-2640** con fecha ejecutoria del 15 de septiembre de 2022, se aprobó el proyecto arquitectónico para una edificación desarrollada en 4 pisos de altura, destinada a:

- El primer piso no habitable
- 22 unidades de vivienda NO VIS
- 8 estacionamientos para residentes
- 1 estacionamiento para visitantes habilitado para personas con movilidad reducida
- 4 cupos para motos

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción n.º **11001-1-22-2640** con fecha ejecutoria del 15 de septiembre de 2022, en los aspectos urbanísticos y arquitectónicos **SE AJUSTAN** a la norma aplicable vigente.

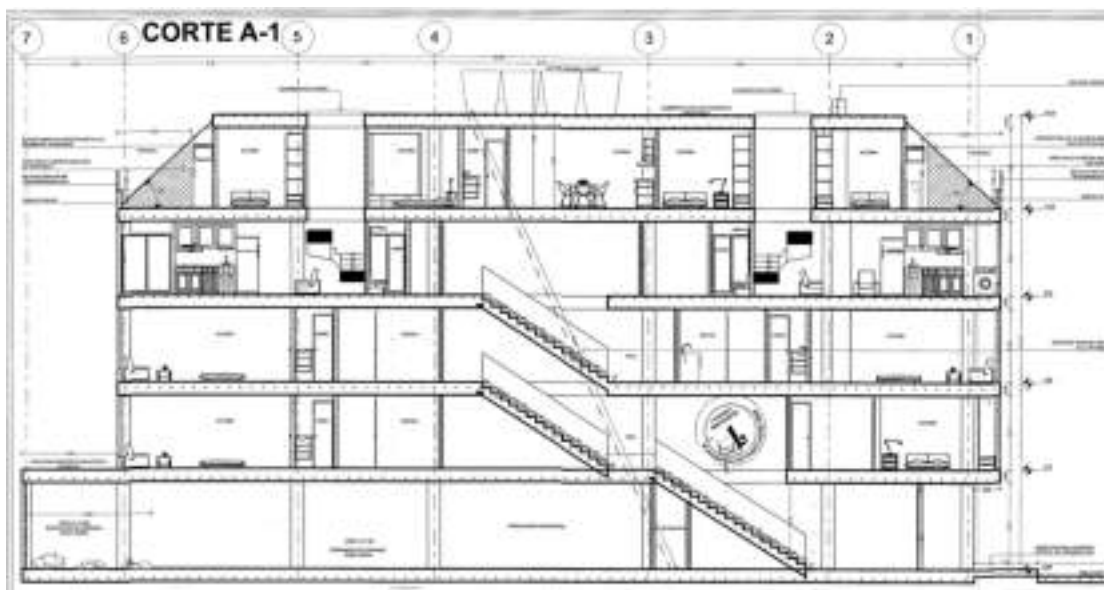
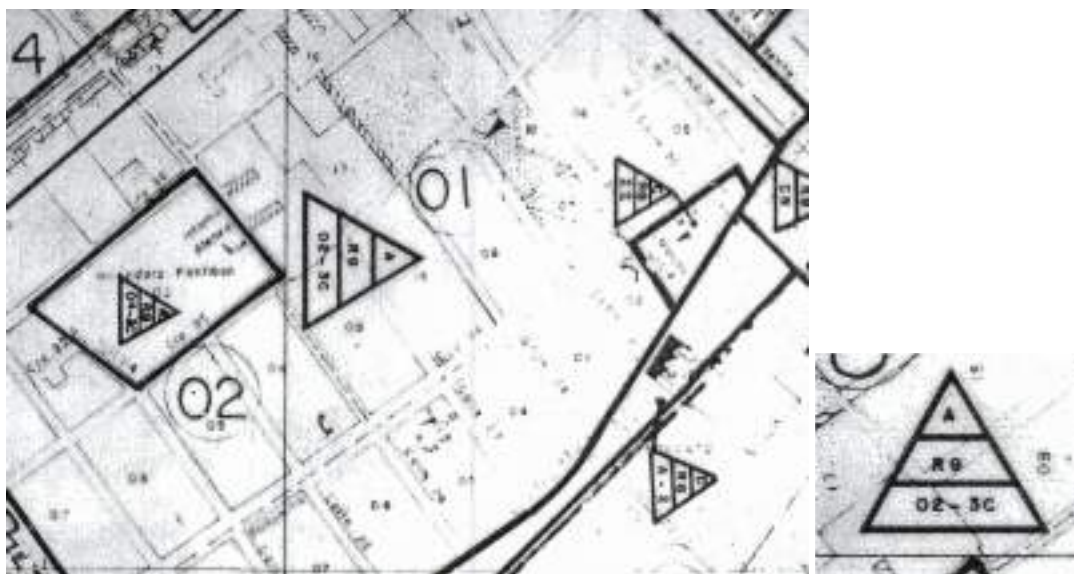


Imagen. Corte Longitudinal A-1 – Pl 4/4 – LC n.º 11001-1-22-2640

5.3 ANÁLISIS NORMA URBANISTICA – Altura y Uso

Acuerdo Distrital 6 de 1990 - conforme con el Decreto Distrital 735 de 1993



Plancha 20-1 Acuerdo Distrital 6 de 1990

De acuerdo con la plancha 20-1 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se evidencia que el predio objeto de estudio se encuentra en el eje de tratamiento A-RG-02-3C, correspondiente al Tratamiento General de Actualización, Área de Actividad Residencial General.

Conforme a lo dispuesto en el **Decreto Distrital 735 de 1993**, “*Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones*”, las condiciones aplicables al **Eje Residencial General 02 (ARG-02)** en cuanto a uso del suelo y altura son las siguientes:

Uso del Suelo

“(...) Artículo 48º.- Usos. Para las subzonas o ejes de tratamiento residenciales generales ARG-01, ARG-02, ARG-03, ARG-04 y ARG-CC, se permiten los siguientes usos:

3o. Subzona o Eje Residencial General 03 (ARG-03)

PRINCIPAL:

Uso de Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

(...)”

Así las cosas, el uso principal permitido en esta subzona corresponde al de vivienda, desarrollable en la totalidad del eje de tratamiento. Se permiten edificaciones unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, tanto en obra nueva como mediante adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones existentes. Asimismo, se admite el uso de vivienda compartida.

En este sentido, el proyecto aprobado corresponde al uso de vivienda multifamiliar, por lo cual se ajusta plenamente a lo dispuesto para la subzona ARG-02 en el marco del Tratamiento General de Actualización reglamentado por el Decreto Distrital 735 de 1993.

Altura máxima permitida



Resuelve acto administrativo n.º 11001-1-22-2640



Imagen. Corte Longitudinal A-1 – Pl 4/4 – LC n.º 11001-1-22-2640

En el acto administrativo n.º 11001-1-22-2640, se aprobó una altura total de 11,20 metros para la edificación, correspondiente a 4 pisos, y 1 piso no habitable.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 735 de 1993, se define lo siguiente respecto a la altura máxima permitida para edificaciones:

*“(…) **Artículo 19°.-** Alturas. Las alturas permitidas para las edificaciones en los predios que regula este Decreto se determinan, en número de pisos, en el capítulo de normas específicas. Las alturas deben cumplir, además, con lo siguiente:*

lo. En todos los casos se permiten sótanos y semisótanos.

2o. En subáreas y ejes de tratamiento de actividad múltiple y en subzonas y ejes de tratamiento industriales se permite mezzanine, siempre y cuando esté integrado volumétricamente al primer piso y se desarrolle dentro de una altura máxima de cinco (5) metros contabilizados entre el acabado fino de piso y el nivel inferior del entepiso del segundo piso, sin que su área exceda el 75% del área del primer piso (ver gráfico 21).

3o. Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, incluyendo el área de los aislamientos exigidos, no se contará como piso para efectos del computo del número de pisos permitido, siempre que no se plantee mezzanine en los casos en que este último se permita. Sin perjuicio de lo anterior, en la primera planta se pueden localizar cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basuras y similares (ver gráfico 22).

4o. Cuando un predio colinde lateralmente por ambos costados con edificaciones permanentes con alturas superiores a la altura básica permitida, se permite la menor de tales alturas. En este caso, si dichas edificaciones se encuentran adosadas al lindero del predio sin aislamientos laterales, se permite el empate en altura con la edificación mas alta en una longitud de fachada no mayor a la mitad del frente del predio (ver gráficos 23 y 24).

Cuando un predio colinde por uno de sus costados laterales con una edificación Permanente con altura superior a la básica y que no haya previsto aislamiento por ese costado, se le permite empatar con dicha altura en una longitud de fachada no mayor a la mitad del frente del predio y debe desarrollar la altura básica en el resto del predio (ver gráficos 25 y 26).

Parágrafo.- Cuando las normas específicas permitan altura de excepción por capacidad predial, o sea por mayor frente y área del predio, se permite un margen de aproximación del 20% como máximo a uno de estos dos parámetros.

(...)”

Y el artículo 20 del mismo Decreto menciona lo siguiente:

“(…) Artículo 20º.- Alturas de los pisos y las cubrereras. Las alturas útiles de los pisos y de las cubrereras se rigen por lo siguiente:

lo. La altura por piso es libre siempre y cuando la altura total de la edificación no sobrepase la dimensión en metros resultante de la siguiente fórmula:

Altura de la edificación = (Número de pisos permitido x 3.30 metros) + 1.50 metros (ver gráfico 27a)

En los casos en que se permite mezzanine y semisótano, o se utilice la primera planta según se establece en el numeral 3o del Artículo 19, éstos deben inscribirse dentro de la altura de la edificación de acuerdo con la anterior fórmula.

2o. Cuando se planteen cubiertas inclinadas que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima de la cubrera será de tres (3) metros. Estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo y sus vértices deben coincidir con el cruce de las fachadas contra el espacio público, aislamientos laterales o posteriores, con la línea que determina la altura de la edificación que resulta de la aplicación de la fórmula del numeral lo. (ver gráfico 27b)

Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucarnas ni terrazas contra las fachadas mencionadas, pero el área interior resultante puede destinarse a: Ver [Decreto 1146 de 1997](#).

a) Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido.

b) Equipamiento comunal, siempre y cuando sea parte integral de las áreas destinadas a este uso en el último piso.

c) Localización de tanques de agua, instalaciones especiales o remates de puntos fijos; éstos últimos no requieren inscribirse dentro del ángulo máximo de 45 grados de la cubierta. (Ver Resolución 121 de 1995. D.A..P.D.)

3o. Para las situaciones de empates contempladas en el numeral 4o. del artículo 19 del presente Decreto, la altura de la edificación, incluyendo la altura máxima de cumbrera cuando plantee cubierta inclinada, no puede sobrepasar las alturas de las edificaciones colindantes que posibilitan el empate (ver gráficos 24, 25 y 26).

4o. Cuando los tanques de agua y puntos fijos superen la altura definida en el numeral 1o. del presente Artículo, deben incorporarse en el diseño general del edificio en forma integral, sin sobrepasar la altura máxima de cinco (5) metros sobre el nivel superior del último piso de la edificación.

Parágrafo.- Las alturas de edificación se medirán a partir del nivel del andén y deberán cumplirse en todo el recorrido de éste por el frente del predio.

(...)”

Con base en lo anterior, se observa que la altura total aprobada de 11,20 metros se ajusta a lo dispuesto por el Artículo 20 del Decreto 735 de 1993, dado que, al multiplicar 4 pisos por 3,30 metros, más 1,50 metros permitidos por la fórmula, el resultado máximo admisible sería 14,70 metros, superior a la altura aprobada en la licencia.

Asimismo, aunque visualmente la edificación presenta cinco (5) niveles, el primer piso corresponde a un nivel no habitable destinado a parqueaderos y áreas técnicas, por lo que no se contabiliza dentro del número de pisos habitables, conforme a lo previsto en el numeral 3 del Artículo 19 citado.

Adicionalmente, el cuarto piso alberga un apartamento tipo dúplex, cuya segunda planta se desarrolla parcialmente en el quinto nivel, lo cual cumple con lo dispuesto en el literal (a) del numeral 2 del Artículo 20, al destinar dicha área a usos permitidos integrales e indivisibles de la unidad privada del último piso permitido.

En consecuencia, la edificación cumple con los parámetros de altura máxima permitida, tanto en número de pisos habitables como en dimensión total en metros, de conformidad con las disposiciones establecidas en los Artículos 19 y 20 del Decreto Distrital 735 de 1993.

6. COMPONENTE JURÍDICO.

6.1. Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal Acto Administrativo 11001-1-22-2640 con fecha de Expedición **05 de agosto de 2022** y fecha de Ejecutoria **15 de septiembre de 2022**, Expediente **11001-1-21-3739** .

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-1-21-3739** del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto 1077 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.*", que derivó en la aprobación en la aprobación de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal, Acto Administrativo **11001-1-22-2640** se pudo evidenciar lo siguiente:

6.1.1. TITULARIDAD.

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciatario se realizará sobre un (01) predio, identificados con el folio de matrícula 50C-2057410, predio que fue evidenciado en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 07 de octubre de 2021:

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO		
2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL CLZOC 96B 39		ANTERIOR(ES)
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-2057410 ✓		2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL Selección Acto C
2.4 CLASIFICACIÓN DEL	2.5 PLANIMETRÍA DEL LOTE	2.6 INFORMACIÓN GENERAL

Folio No 01 del expediente 11001-1-21-3739 .

Ahora bien, al verificar los folios de matrículas dispuestas en el expediente 50C-2057410, se evidenció lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Matrícula	de Chip	Propietario.
50C-2057410	AAA0078TEFT	Anotación 1- ANTONIO MARÍA SÁNCHEZ PERALTA

En consecuencia, se evidencia que la titularidad del inmueble es del señor ANTONIO MARÍA SÁNCHEZ PERALTA, sin embargo se presentó la sociedad **MONROY GRUPO INVERSIONISTA S.A.S** en calidad de poseedor del inmueble para adelantar el trámite licenciatario sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 50C - 2057410, tras adquirir

los derechos herenciales (falsa tradición) de los señores YOLANDA ESMERALDA SANCHEZ CASTELLANOS, LUZ MARINA SÁNCHEZ CASTELLANOS, JOSE DEL CARMEN SÁNCHEZ CASTELLANOS, ANTONIO MARÍA SÁNCHEZ CASTELLANOS, JAIRO AUGUSTO SÁNCHEZ PAGOTTY, DIANA CAROLINA BENAVIDES SANCHEZ, INGRID PAOLA BENAVIDES SÁNCHEZ, por lo cual, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“PARÁGRAFO 1. Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.” (negrilla por fuera del texto)

En relación con lo anterior, se exige que para que un poseedor pueda ser titular de licencia de construcción debe acreditar su sana posesión, además del respectivo pago de impuesto predial y percepción de rentas, así, el solicitante de la licencia de construcción remitió anexo a su solicitud y mediante su representante legal el señor **RAUL ALEXANDER MONROY BAUTISTA**, ACLARACIÓN PROCESO DE SUCESIÓN bajo el expediente 11001-1-21-3739, en la que se declara *“que el predio que hace parte del expediente 11001-1-21-3739 se encuentra en proceso de SUCESIÓN YA QUE SUS PROPIETARIOS fallecieron, la constructora MGI HOME SAS ACTUAL POSEEDORA del predio, adelanta el trámite de sucesión en la NOTARIA 73 de BOGOTA (...)”* negrilla por fuera del texto.



Folio No 92 del expediente 11001-1-21-3739.

Además de lo anterior el titular anexó a su solicitud el respectivo comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al predio con matrícula inmobiliaria 50C - 2057410, anexado al expediente **11001-1-21-3739**.

The image shows a scanned document from the Curaduría Urbana No 1. At the top, there is a header with the text "CURADURÍA URBANA NO 1" and "SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO". Below this, there is a form with several sections. The first section is titled "INFORMACIÓN GENERAL" and contains fields for "NOMBRE", "DIRECCIÓN", "TELÉFONO", and "CORREO ELECTRÓNICO". The second section is titled "DATOS DE LA SOLICITUD" and contains fields for "NOMBRE DEL SOLICITANTE", "DIRECCIÓN", "TELÉFONO", and "CORREO ELECTRÓNICO". The third section is titled "DATOS DEL PROYECTO" and contains fields for "NOMBRE DEL PROYECTO", "DIRECCIÓN", "TELÉFONO", and "CORREO ELECTRÓNICO". Below these sections, there are two QR codes. At the bottom of the form, there is a stamp that reads "CURADURÍA URBANA NO 1" and "SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO". The document is identified as Folio No 93 of expediente 11001-1-21-3739.

Folio No 93 del expediente 11001-1-21-3739.

De la revisión de los documentos anteriormente analizados, la Curaduría Urbana No 1, determinó que según lo expuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y cumpliendo con los requisitos para presentar la solicitud, la sociedad **MONROY GRUPO INVERSIONISTA S.A.S** se encontraba facultado para ser el titular del Acto Administrativo de licencia de construcción **11001-1-22-2640**, realizando la salvedad que se debía hacer la publicación del expediente en un medio de comunicación de amplia circulación, acápite que se cumplió por parte del titular los días 30 de noviembre de 2021 y 18 de agosto de 2022 en la sección de clasificados judiciales, así:

The image shows a document titled 'CLASIFICADOR JUDICIAL' from the 'SECRETARÍA DE JUSTICIA' of Bogotá, dated August 14, 2015. The document is a 'Folio No 93' of 'expediente 11001-1-21-3739'. It features a large table with multiple columns for case classification and a section at the bottom with text and a small logo.

Folio No 93 del expediente 11001-1-21-3739.

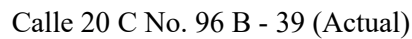
6.1.2. NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente 11001-1-21-3739, informa de la existencia los predios colindantes con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015:

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

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

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

[illegible]

CURADURÍA URBANA No. 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
 Bogotá D.C., fecha: 27 de noviembre de 2023

Señor(a)
PROPIETARIO, POSEEDOR Y/O ADMINISTRADOR
 Dirección: CL 36 C 94 B #9
 e-Mail:
 Ciudad:

REFERENCIA: 11001-1-21-3739
 ASUNTO: Comunicación solicitud de licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su hijo MONSIEUR GILBERTO AVERGONCESTA S. A. S., ha radicado ante esta Curaduría, el 27 de noviembre de 2023, solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en zona consolidada de zona nueva, SUMACIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, para el grado ubicado en la CL 20 C 96 B 39 (ACTUAL), con las siguientes características físicas:

Intensidad: Urbana / Vivienda Multifamiliar
 Propiedad: Escala: No Aplica

Si usted desea hacer parte en el trámite de expedición de la Unidad Licencia y Poder valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curaduría Urbana No. 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, Calle 57 No. 13-50, citando el número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, sin perjuicio de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta.

Esta información está prevista para ser por el cumplimiento de las normas urbanísticas, para ser para solucionar eventualidades incongruentes que puedan resultar de la ejecución de tales obras, no garantiza pretender sanciones por la ejecución de las mismas con la debida licencia, ya que esta solicitud no es competencia de la Curaduría de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Los datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, descripción de predio(s), uso(s) y número de parcelas, no se radica por el cumplimiento de la licencia en el territorio, conforme a la radicación realizada por el interesado, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

El trámite de atención a solicitudes en los 1 a 4 días hábiles siguientes (con esta fecha):

Confirma: 
 Auxiliar de oficina y publicaciones

 
 Radicación: 11001-1-21-3739
 CL 36 C 94 B #9
 Fecha: 27 de noviembre de 2023
 Nombre: GILBERTO AVERGONCESTA S. A. S.
 Tipo de trámite: SUMACIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
 Tipo de licencia: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
 Tipo de zona: ZONA CONSOLIDADA DE ZONA NUEVA
 Tipo de uso: URBANO / VIVIENDA MULTIFAMILIAR
 Tipo de modalidad: SUMACIÓN TOTAL
 Tipo de parcelas: 1 (una)

Cada 01 de nov. 14:00 horas a 1 día útil - (Horario: 8:00-17:00) - e-mail: 

Folios No 80 al 82 del expediente 11001-1-21-3739

El artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que

“Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.” (Negrilla y subrayado por fuera del texto)

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

6.1.3. VALLA AMARILLA

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



Folio No. 56 del expediente 11001-1-21-3739

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

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

urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Tratándose de solicitudes de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal . individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

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

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

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

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

6.1.4. ACTA DE OBSERVACIONES.

Inicialmente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-1-21-3739** , en fecha **22 de noviembre de 2021**:

Folio No. 77 del expediente 11001-1-21-3739

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

6.1.5. REVALIDACIÓN.

La revalidación se encuentra definida en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015; por su parte la licencia de construcción, se encuentra definida por el artículo 2.2.6.1.1.7 (IBIDEM); de acuerdo con las disposiciones señaladas, mientras que la obra nueva es una modalidad de licencia de construcción que permite, a través de acto administrativo, adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total; la revalidación de una licencia urbanística es por definición un nuevo acto administrativo que tiene el objetivo único y específico de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia inicialmente otorgada, que se venció sin ejecutarse integralmente, según el artículo antes mencionado refiere que

*“el interesado podrá solicitar, **por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar,** que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
 2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten cómo mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
 3. **En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento, que haga sus veces.**
 4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, sólo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.
 5. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento se deben cumplir las condiciones establecidas en el numeral 1, y según el sistema estructural con el que cuente el proyecto lo dispuesto en los numerales 2 o 3.
- Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.”
(Negrilla y sublíneas por fuera del texto)”

De la validación de los requisitos y de la consulta del radicado del expediente **11001-1-21-3739** se concluye que a la fecha **NO** existen solicitudes en trámite para la revalidación de la Licencia de Construcción 11001-1-22-2640, por lo tanto, no es posible validar los supuestos de hecho que se mencionan en la queja al no tener ningún trámite de revalidación en curso.



Fuente: <https://vuc.habitatbogota.gov.co/>

RESPECTO AL PERMISO DE ENAJENACIÓN

El señor Glesson Salcedo, interesado en el Estudio Técnico, menciona:

“(...) Obtener con la mayor brevedad copia del permiso otorgado por la Secretaría Distrital del Hábitat para que el constructor pudiera firmar promesas y recibir el dinero producto de la venta de los apartamentos en cuentas personales y/o de la sociedad constructora.. (...)”

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

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

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

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

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el proyecto objeto de estudio de acuerdo con el acto administrativo 11001-1-22-2640 contempla un total de **22 unidades de vivienda**, el Equipo Técnico de la Comisión, solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, consultar el sistema de información de inspección vigilancia y control de vivienda (SIDIVIC), evidenciando que el proyecto de vivienda denominado: **“97 PARK”**, no cuenta a la fecha con registro de enajenación.

Por lo anterior, se dispondrá el traslado de la petición a la **Subdirección de Prevención y Seguimiento**, a fin de que se adelante la verificación correspondiente dentro del ámbito de sus competencias.

7. CONCLUSIONES

En lo que corresponde al trámite licenciatario de los aspectos jurídicos, se llevó a cabo del trámite dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 en relación con lo dispuesto en el expediente, los requisitos exigidos para realizarse una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Cerramiento, fueron cumplidos y verificados a cabalidad por lo que se concluye **SE AJUSTAN**.

Del estudio anterior podemos concluir que la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Aprobaciones de Planos de Propiedad Horizontal **11001-1-22-2640 del día 05 de agosto de 2022**, en los aspectos de procedimiento en las actuaciones, así como en los

aspectos arquitectónicos y urbanísticos son acordes a la reglamentación de la Localidad de Fontibón y al Acuerdo 6 de 1990, por lo cual las Actuaciones de la Curaduría Urbana No. 1 se encuentran AJUSTADAS a la normatividad vigente.

8. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico al interesado el **Señor Glesson Salcedo**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico al interesado el **Consejo Profesional Nacional de Arquitectura- CPNAA**, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
3. Enviar copia del presente informe técnico al interesado de la **Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat**, a fin de que se adelante la verificación del permiso de enajenación del proyecto correspondiente dentro del ámbito de sus competencias.
4. **Cerrar el caso 2503**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones y las conclusiones, emitidas por el Equipo Técnico, de forma unánime.

3.2.CASO No. 2505

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Consejo de Administración- Conjunto Residencial Macondo-Santa Lucia (Ph).
RADICADO	No 1-2025-11258 del 18 de marzo de 2025
CURADOR.	Curadora: Arq. Juana Sanz Montañó – Curaduría Urbana No. 3.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Urbanización en la modalidad de modificación y Licencia de construcción vigente y aprobación de planos de propiedad horizontal.
EXPEDIENTES.	1) No 11001-5-20-0787 del 22 de septiembre de 2020. 2) No 11001-1-22-0930 del 02 de mayo de 2022. 3) No 11001.3.23.0661 del 27 de abril de 2023.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	1) Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva. RES No 11001-5-21-0965 del 24 de

agosto de 2021 y fecha de ejecutoria del 30 de agosto de 2021.

2) Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente No 11001-1-22-4069 con fecha de expedición del 07 de diciembre de 2022 y fecha de ejecutoria del 13 de diciembre de 2022.

3) Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente, aprobación de planos de Propiedad Horizontal No 11001-3-23-1706 con fecha de expedición el 09 de octubre 2023 y fecha de ejecutoria del 17 de octubre del 2023.
Carrera 14 No 38 24/ 38/42/56//64 Sur. (Actual).

NORMA APLICADA.

Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente al momento de la solicitud)., **Decreto Distrital 327 de 2004**. “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*” **Decreto Distrital 216 de 2005**. “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 53, MARCO FIDEL SUÁREZ, ubicada en la Localidad de RAFAEL URIBE.*”

UPZ No

53 – Marco Fidel Suarez.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió comunicación mediante radicado No 1-2025-11258 del 18 de marzo de 2025 del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Macondo- Santa Lucía. (Ph). En la cual solicita lo siguiente:

“(…)

En ocasión de recibir las áreas comunes desde el ámbito técnico, de lo arquitectónico, de ingeniería civil, estructural, de la ingeniería hidráulica, de la ingeniería eléctrica y en todo el espectro jurídico en derecho de propiedad horizontal, derecho urbano, derecho de protección al consumidor y derecho civil; se solicita dar cumplimiento a los siguientes puntos:

Cumplimiento a la licencia de construcción:

Se solicita destinar una zona de manejo de escombros, teniendo en cuenta que todos los apartamentos se entregan en obra gris y la constructora aún se encuentra en obras y adecuaciones, conforme consta en la Licencia de Construcción bajo Resolución No. 11001-521-0965 del 24 de agosto de 2021 páginas 32 y 33, modificada mediante acto administrativo 11001-1-5-21-0965 y acto administrativo No. 11001-3-23-1706 del 09 de octubre de 2023

(…)”

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2505**, con el fin de verificar que los actos administrativos de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de

Construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva. RES No 11001-5-21-0965 del 24 de agosto de 2021 y fecha de ejecutoria del 30 de agosto de 2021.

Así mismo, la verificación consecuente de Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-4069 del 07 de diciembre de 2022 y fecha de ejecutoria del 13 de diciembre de 2022.

Y finalmente la verificación de la segunda Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente, aprobación de planos de Propiedad Horizontal mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-1706 con fecha de expedición el 09 de octubre 2023 y fecha de ejecutoria 17 de octubre del 2023.

Dicho proceso de verificación y estudio de los Actos Administrativos se verifican si se encuentran ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

1. DATOS GENERALES.

INTERESADO:	Consejo de Administración- Conjunto Residencial Macondo-Santa Lucia (Ph).
RADICADO	No 1-2025-11258 del 18 de marzo de 2025
CURADOR.	Curadora: Arq. Juana Sanz Montaña – Curaduría Urbana No. 3.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Urbanización en la modalidad de modificación y Licencia de construcción vigente y aprobación de planos de propiedad horizontal.
EXPEDIENTES.	1) No 11001-5-20-0787 del 22 de septiembre de 2020. 2) No 11001-1-22-0930 del 02 de mayo de 2022. 3) No 11001.3.23.0661 del 27 de abril de 2023.
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	1) Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva. RES No 11001-5-21-0965 del 24 de agosto de 2021 y fecha de ejecutoria del 30 de agosto de 2021. 2) Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente No 11001-1-22-4069 con fecha de expedición del 07 de diciembre de 2022 y fecha de ejecutoria del 13 de diciembre de 2022. 3) Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente, aprobación de planos de Propiedad Horizontal No 11001-3-23-1706 con fecha de expedición el 09 de octubre 2023 y fecha de ejecutoria del 17 de octubre del 2023. Carrera 14 No 38 24/ 38/42/56//64 Sur. (Actual).

NORMA APLICADA.

Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente al momento de la solicitud)., **Decreto Distrital 327 de 2004**. “*Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital*” **Decreto Distrital 216 de 2005**. “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 53, MARCO FIDEL SUÁREZ, ubicada en la Localidad de RAFAEL URIBE.*”

UPZ No

53 – Marco Fidel Suarez.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió comunicación mediante radicado No 1-2025-11258 del 18 de marzo de 2025 del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Macondo- Santa Lucía. (Ph). En la cual solicita lo siguiente:

“(…)

En ocasión de recibir las áreas comunes desde el ámbito técnico, de lo arquitectónico, de ingeniería civil, estructural, de la ingeniería hidráulica, de la ingeniería eléctrica y en todo el espectro jurídico en derecho de propiedad horizontal, derecho urbano, derecho de protección al consumidor y derecho civil; se solicita dar cumplimiento a los siguientes puntos:

Cumplimiento a la licencia de construcción:

Se solicita destinar una zona de manejo de escombros, teniendo en cuenta que todos los apartamentos se entregan en obra gris y la constructora aún se encuentra en obras y adecuaciones, conforme consta en la Licencia de Construcción bajo Resolución No. 11001-521-0965 del 24 de agosto de 2021 páginas 32 y 33, modificada mediante acto administrativo 11001-1-5-21-0965 y acto administrativo No. 11001-3-23-1706 del 09 de octubre de 2023
“(…)”

Para el presente informe se dispone el estudio del **CASO 2505**, con el fin de verificar que los actos administrativos de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total y Obra Nueva. RES No 11001-5-21-0965 del 24 de agosto de 2021 y fecha de ejecutoria del 30 de agosto de 2021.

Así mismo, la verificación consecuente de Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-4069 del 07 de diciembre de 2022 y fecha de ejecutoria del 13 de diciembre de 2022.

Y finalmente la verificación de la segunda Modificación de Licencia de Urbanización vigente, y Modificación de Licencia de Construcción vigente, aprobación de planos de Propiedad Horizontal mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-1706 con fecha de expedición el 09 de octubre 2023 y fecha de ejecutoria 17 de octubre del 2023.

Dicho proceso de verificación y estudio de los Actos Administrativos se verifican si se encuentran ajustadas a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud y al cumplimiento de los parámetros Sismorresistentes según la NSR 10.

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones y las conclusiones, emitidas por el Equipo Técnico, de forma unánime.

3.3.CASO No. 2518

1. DATOS GENERALES

INTERESADO: Fredy Giovanni Cobos Riaño
RADICADO: 1-2024-32447 de 6 de diciembre de 2025
CURADOR: Arq. María Esther Peñaloza Leal Curador Urbano No 4
RADICADO DE LICENCIA: 18-4-2918 del 31 de diciembre de 2018
TIPO DE TRÁMITE: Licencia de Construcción.
LICENCIA: 11001-4-19-1645 del 20 de mayo de 2019 y ejecutoria 23 de mayo de 2019.
MODALIDADES: Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva.
USO: Residencial.
UBICACIÓN DEL PREDIO: KR 68C 2B - 79
NORMA APLICADA: Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 080 de 44, Américas. Decretos Distritales 425 de 2011/ 183 de 2017
UPZ:

2. MOTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La Secretaría Distrital del Hábitat, recibió la comunicación 1-2024-32447 de parte de la Personería de Bogotá, Personería Delegada para el Sector Planeación en la cual realiza un traslado por competencia y solicita se revise el acto administrativo que fue otorgado de acuerdo con las normas vigentes al momento de la solicitud para el predio ubicado en la KR 68C 2B - 79.

Quien traslada la petición de “(...) el (la) ciudadano (a) *FREDY GIOVANI COBOS*, solicita entre otras, se revise la pertinencia de lo aprobado en la licencia de construcción que indica en el comunicado (...)”.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión, dispuso la apertura del CASO 2518 con el objeto de verificar que lo aprobado en la Licencia de Construcción No. 11001-4-19-1645 del 20 de mayo de 2019 y ejecutoria 23 de mayo de 2019, se ajusta a las normas urbanísticas aplicables al momento de la solicitud.

1. LOCALIZACIÓN



KR 68C 2B – 79
Localización SINUPOT

2. MARCO NORMATIVO

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción para el predio ubicado KR 68C 2B – 79 estaban vigentes las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación POT), 425 de 2011 *“Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 44 AMÉRICAS, ubicada en la Localidad de Kennedy”* y 183 de 2017 *“Por el cual se precisa la cartografía de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 44 AMÉRICAS adoptada mediante Decreto Distrital 425 de 2011, ubicada en la Localidad de Kennedy”*.

En tal sentido, el predio objeto de estudio se ubica en Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada, Área de Actividad Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

3. ANÁLISIS

1. APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

1. 11001-4-19-1645 del 20 de mayo de 2019 y ejecutoria 23 de mayo de 2019

CURADURÍA URBANA No. 4(P) - Bogotá D.C.		No. de Radicación: 18-4-2918	
ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL		Fecha de Radicación: 31-dic.-2018	
Acto Administrativo No. 11001-4-19-1645	FECHA DE EMISIÓN: 23 MAY 2019	FECHA DE RADICACIÓN: 23 MAY 2021	Página: 1
CR 68 C 2 8 79 Actual			
(En Caridades Urbanas No. 4(P) de Bogotá D.C., ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL, en ejercicio de sus facultades legales que le confiere la Ley 355 de Julio 18 de 1997, el Decreto reglamentario 1077 de 2018, el Decreto Distrital 416 de 2018, el Decreto Distrital 163 de 2019 y en consideración del mérito y características de la solicitud radicada. RESUELVE: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en base modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, dentro de los límites de la ubicación KR 68 C 2 8 79 Actual - Chip AAANDRENE - Municipio de Bogotá No. 175487 de la Secretaría de Gobierno para una (1) edificación en cuatro (4) pisos (primer piso no habitable) destinada para tres (3) unidades de vivienda (VIS) en un (1) cubo de estacionamiento para bicicletas y un (1) depósito. Se otorgan los pisos de construcción y cubo de pisos que contienen la información para someter al Edificio "MULTIFAMILIAR GRANADOS" al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 875 de 2001. Muebles: BI CARLOS DE FUENTES GRANADOS MORENO ELIZABETH CC 8203030 / Propietario: GRANADOS MORENO MARIA ISRA CC 32527923-0 / Propietario: GRANADOS MORENO MARIA JOHAN CC 82170187-0 / Propietario: GRANADOS MORENO ROSA CC 82049881 Constructor Responsable: CARLOS GONZALO JIMENEZ MEDINA C.C. 3340042 Mueb. 13333. Urbanización: POSESIÓN LA IGUALDAD, Manzana: 47 lote(s): 23 con las siguientes características técnicas: T. MARCO NORMATIVO			

6 PRECISIONES
VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU SUBCUBIERTA. Área y índole del proyecto según datos de propiedad: La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que la sanción de la demolición del proyecto es para vivienda de interés social. Se deposita en el expediente oficina del responsable del constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 1078 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el IRE. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio, en estricto cumplimiento del Decreto 308 de 2018. De conformidad con lo establecido en el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de radicación de la solicitud no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación susrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación susrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto 425 de 2011 y 183 de 2017	APROBADO EN LA LC. 11001-4-19-1645	SE AJUSTA
------	---	------------------------------------	-----------

ZONIFICACIÓN

UPZ	44, Américas	44, Américas	SI
Sector Normativo	Sector normativo 7	Sector normativo 7	SI
Área de Actividad	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Residencial con Actividad Económica	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI
USOS			
Usos	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Residencial con Actividad Económica en la Vivienda VIS	SI

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	1	0.58	SI
Índice de Construcción	2.40	1.51	SI
Altura	3	3 pisos habitables	SI
Antejardín	No se exige	No se exige	SI
Tipología edificatoria	Continua	Continua	SI
Aislamientos	Posterior: A partir del 3er piso.	Posterior: 5.50	SI
Sótano	No se Permite	No plantea	SI
Semisótano		No Plantea	SI
Voladizo	Se permite	0.60 m por la KR 68C	SI

ESTACIONAMIENTOS				
Estacionamientos (C)	Privados	1 cupo de estacionamiento por 6 viviendas	1 cupo	SI
	Visitantes	1 cupo de estacionamiento por cada 15 viviendas	No requiere	SI
Bicicleteros		1 por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes	0 cupos	SI
Motos		NO EXIGE	N/A	SI
VIVIENDAS PARA MINUSVALIDOS				
Ley 1114 de 2006 y C-536-12: 1% de las viviendas construidas Total, de Viviendas: VIS (0un)	“en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida” = 1 vivienda para personas con movilidad reducida		Plantea un baño en 1er piso para personas con movilidad reducida	NO

De acuerdo con lo estudiado en planos arquitectónicos de la LC 11001-4-19-1645 del 20 de mayo de 2019 y ejecutoria 23 de mayo de 2019, otorgada por la Curadora Urbana No. 4 María Esther Peñaloza Leal, se evidencia que el proyecto arquitectónico aprobado en lo referente a edificabilidad **NO SE AJUSTA** a lo exigido por la norma urbanística al momento de su solicitud específicamente en **el cumplimiento de las normativas referentes al porcentaje de viviendas con accesibilidad a personas con movilidad reducida**, en los demás aspectos urbanísticos se ajusta.

2. OTROS ASPECTOS ANALIZADOS:

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la KR 68C 2B – 79, el Equipo Técnico de la Comisión considera pertinente mencionar lo siguiente: El Decreto 080 de 2016 “*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*”, establece lo siguiente respecto de la altura:

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

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

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

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

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

2. REGLAS PARA EL MANEJO DE ALTURAS.

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

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

3. ALTURA MÍNIMA DE PISO.

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

De acuerdo con lo anterior, es importante resaltar lo establecido en la ficha reglamentaria de Edificabilidad del Decreto Distrital 425 de 2011 mediante el cual se reglamenta la UPZ 44 AMÉRICAS respecto a la altura máxima permitida:

SECTOR 7 CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA		
SUBSECTOR A NOTA 2	SUBSECTOR B NOTA 2	SUBSECTOR C NOTA 2
1	2,7	2,7
2,40	2,40	2,70
3 PISOS	4 PISOS	4 PISOS
CONTINUA	CONTINUA	CONTINUA
NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	NOTA 3
NO SE PERMITE	NO SE PERMITE	NO SE PERMITE

ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTELAMIENTO (m)
SUBDIVISIÓN PRECISA, MÍNIMA



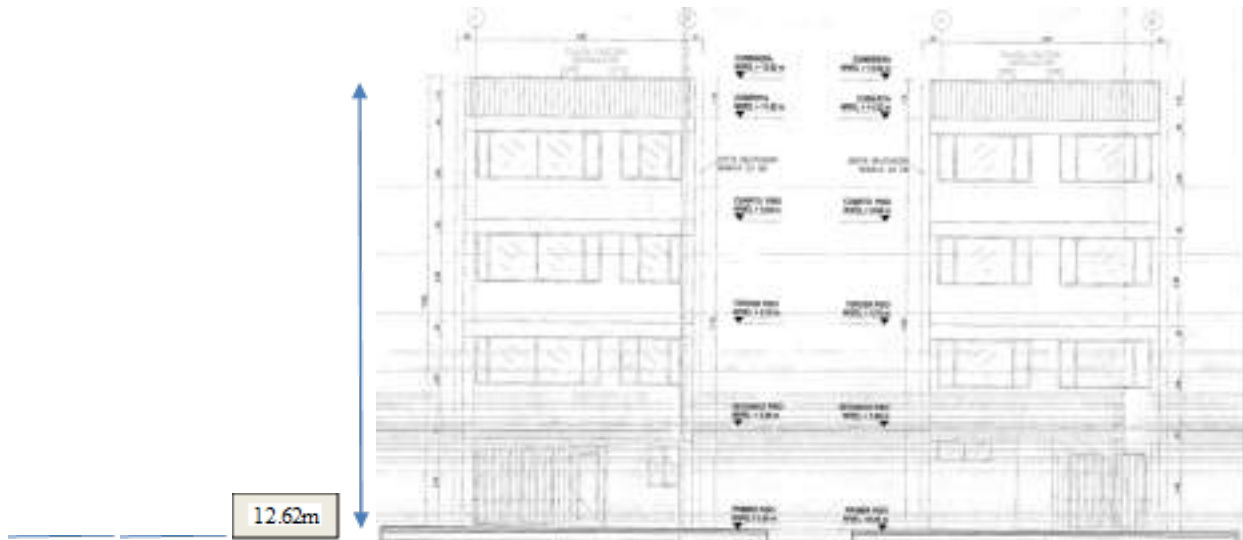
PLANCHA 3 DE 3
EDIFICABILIDAD PERMITIDA UPZ 44

Una vez analizada la ficha reglamentaria, se evidenció que la altura máxima permitida en el **SECTOR NORMATIVO 7, SUBSECTOR A**, es de: **3 PISOS HABITABLES**.

Sin embargo, la **NOTA 2**, de la ficha reglamentaria, contempla lo siguiente respecto al aislamiento posterior:

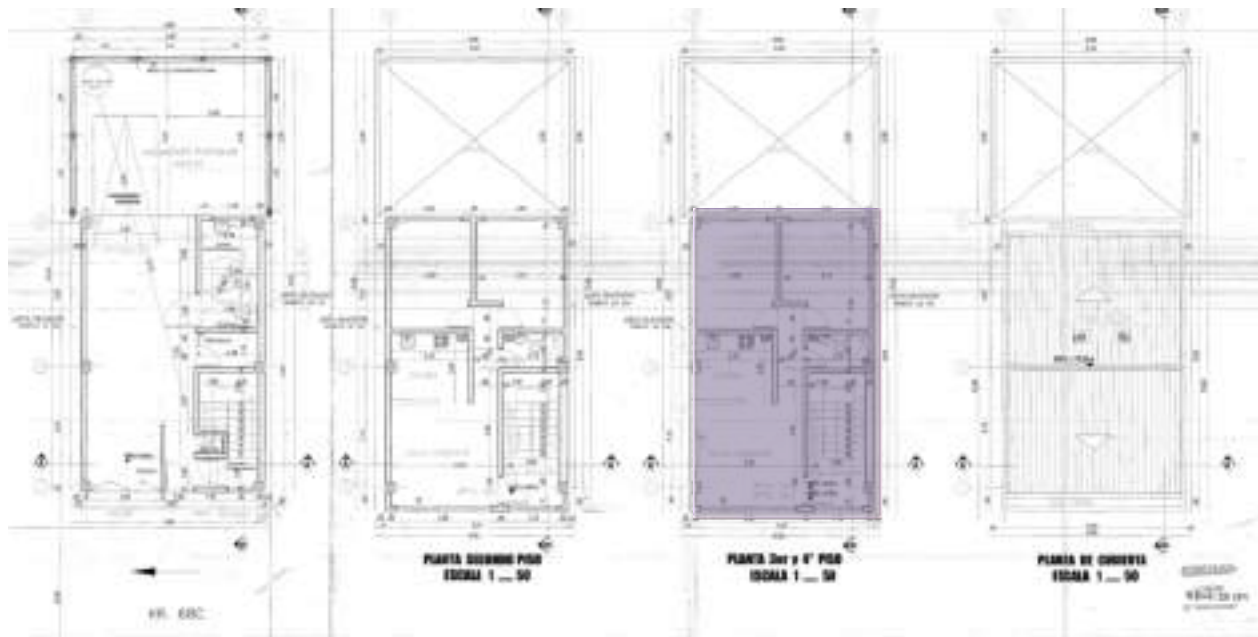
“(...) El aislamiento posterior se exige a partir del tercer piso.”

En ese sentido la edificabilidad en relación con la altura máxima corresponde a un piso no habitable y 3 pisos habitables, dando una altura total de 12.62m, cada piso con una altura libre de 2.48, cumpliendo con la norma.

Baño
minusvál
idos

Piso NO Habitable

3 pisos Habitables. 3 viviendas



1
Parovadero

Al revisar la altura permitida por la norma es de tres (3) pisos y la aprobación de la licencia fue de tres (3) pisos habitables y un (1) piso no habitable, el cual se localiza en el primer piso; dando cumplimiento a la norma.

4. ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD.

A continuación, se expone la normatividad adicional con respecto a la accesibilidad.

Ley 361 de 1997	Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
Decreto 1538 de 2015	Por la cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997
NTC 4140	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Pasillos, Corredores. Características Generales.
NTC 4143	Accesibilidad de las personas al medio físico, Edificios, Rampas fijas.
NTC 4145	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras.
NTC 4201	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Equipamientos, Bordillos, Pasamanos y Agarraderas.
NTC 4349	Accesibilidad de las personas al medio físicp. Edificios. Ascensores.
NTC 4960	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Puertas accesibles.
NTC 5017	Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Servicios sanitarios.
NTC 4904	Accesibilidad de las personas al medio físico. Estacionamientos accesibles.

- **Precisiones del Acto Administrativo con respecto a la Accesibilidad a Personas con Movilidad Reducida PMR.**

En este caso, el Equipo Técnico proporciona detalles y toma en cuenta lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en particular lo estipulado en los artículos siguientes:

ARTÍCULO 2.2.3.4.2.2 ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Modificado por Decreto 1801 de 2015* Independientemente de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, subrogado por el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior.

PARÁGRAFO 1. *En los eventos de vivienda multifamiliar o bifamiliar, al menos uno de los accesos a la edificación debe ser construido de tal forma, que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida.*

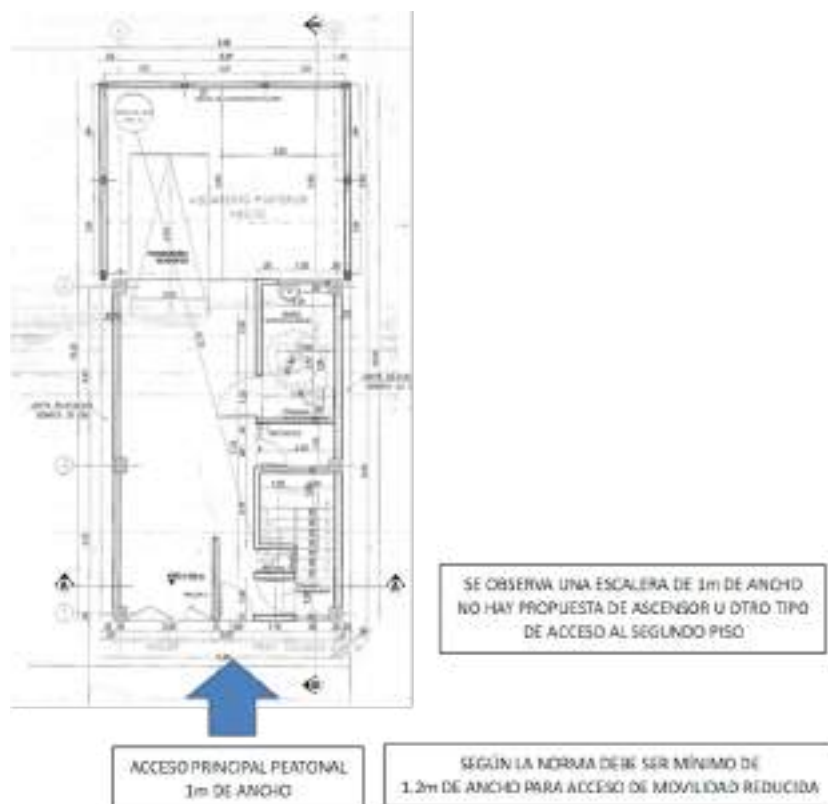
PARÁGRAFO 2. *Cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en la presente sección a fin que se asegure la conexión de la vía pública con los salones comunales y las zonas comunes destinadas a la recreación y deporte del conjunto o agrupación.*

PARÁGRAFO 3. *En aquellos casos en que por las condiciones topográficas del terreno existan vías con pendientes iguales o superiores al 18%, en los respectivos proyectos urbanísticos se deberá asegurar que, el acceso a las viviendas que estén destinadas a cumplir lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de*

la Ley 546 de 1999 subrogado por el parágrafo 3 del artículo 1 de la Ley 1114 de 2006, se permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida.

En las vías que contemplen pendientes menores al 18%, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior."

Ahora analizamos los planos arquitectónicos donde identificamos que no cuenta con accesibilidad acorde a la normativa vigente:



Como vemos en el plano del primer piso No habitable, no se identifica una accesibilidad para personas con movilidad reducida, por lo mismo no cumple con las normas de accesibilidad y tampoco cuenta con acceso vertical para llegar a los otros pisos habitables. Como consecuencia NO SE AJUSTA a la norma en cuanto a accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Otros Aspectos Analizados:

Respecto de la altura aprobada para el predio ubicado en la KR 68C 2B – 79, y al revisar lo aprobado en la Licencia de Construcción con lo construido a través de GoogleMaps, se identificó que en la licencia se aprobaron cuatro (4) pisos y se construyeron seis (6) pisos, por lo mismo se verificó que tiene un proceso de Control Urbano ejecutoriado por la Inspección de Policía de la Alcaldía Local de Kennedy.



Fuente: https://www.google.com/maps/place/Cra.+68c+%232B-79,+Bogot%C3%A1/@4.6243126,-74.1273075,3a,75y,334.16h,105.17t/data=!3m7!1e1!3m5!1snekjUkQd_6IJJR8FFzvGIQ!2e0!6shttps%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-15.167903493426223%26panoid%3DnekjUkQd_6IJJR8FFzvGIQ%26yaw%3D334.1570351021342!7i16384!8i8192!4m6!3m5!1s0x8e3f9eaba3c5d695:0xa1ebe833b1612c00!8m2!3d4.624453!4d-74.127367!16s%2Fg%2F11x05m523n?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MTAxNC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

2. COMPONENTE JURÍDICO.

1. Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva Acto Administrativo 11001-4-19-1645 con fecha de Expedición 20 de mayo de 2019 y fecha de Ejecutoria 23 de mayo de 2019, Expediente 18-4-2918 .

Se dispuso la verificación dentro del expediente **18-4-2918** del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”*, que derivó en la aprobación en la aprobación de la Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva, Acto Administrativo **11001-4-19-1645** se pudo evidenciar lo siguiente:

1. TITULARIDAD.

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciatario se realizará sobre un (01) predio, identificados con el folio de matrícula 50C-979397, predio que fue evidenciado en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 31 de diciembre de 2018:

INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO	
2.1 DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL KR 68C N° 2B-79	ANTERIOR(ES) KR 68C N° 2B-79
2.2 No. MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-979397	2.3 No. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL CHIP AAA 0051 NUEP

Folio No 01 del expediente 18-4-2918 .

Ahora bien, al verificar el folio de matrícula dispuesto en el expediente 50C-979397, se evidenció lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Matrícula	de Chip	Propietario.
50C-979397	AAA0051NUEP	Anotaciones 18 y 19 – ROSA GRANADOS MORENO MARIA JOHEN GRANADOS MORENO MARIA LISVI GRANADOS MORENO ELIZABETH GRANADOS MORENO

En consecuencia, se evidencia que la titularidad del inmueble es de las señoras María Lisvi Granados Moreno, María Johen Granados Moreno. Elizabeth Granados Moreno y Rosa Granados Moreno, quienes son las solicitantes de la Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva del predio con el folio de matrícula 50C-979397, por lo cual, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

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

De acuerdo con lo anterior, los licenciarios que ostentan la calidad de propietarios del predio realizaron la solicitud del Acto Administrativo mediante apoderados, los señores Mario Monroy Flórez y Luis Carlos Marín a través de poderes especiales otorgados en la Notaría Cincuenta y tres del Circuito de Bogotá, en tal sentido el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé quienes podrán ser titulares de las Licencias de Construcción en tal sentido este procedimiento se AJUSTA a la normatividad legal vigente al respecto

2. NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

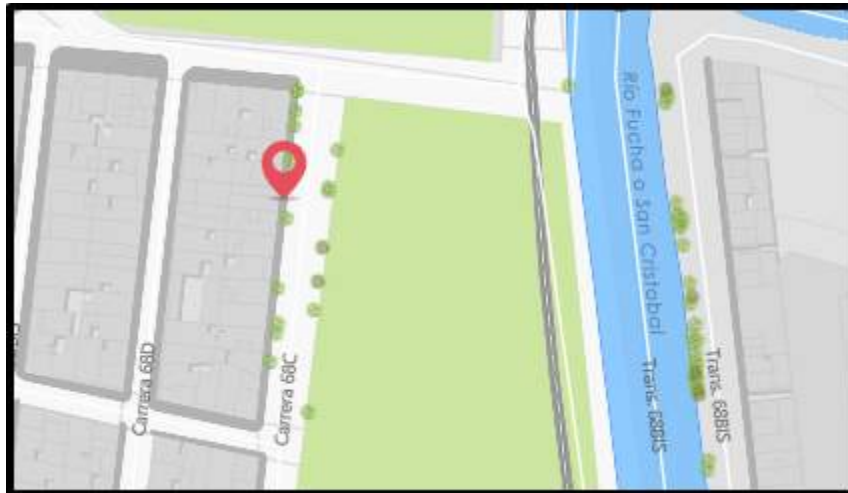
Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **18-4-2918**, informa de la existencia los predios colindantes con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

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

propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

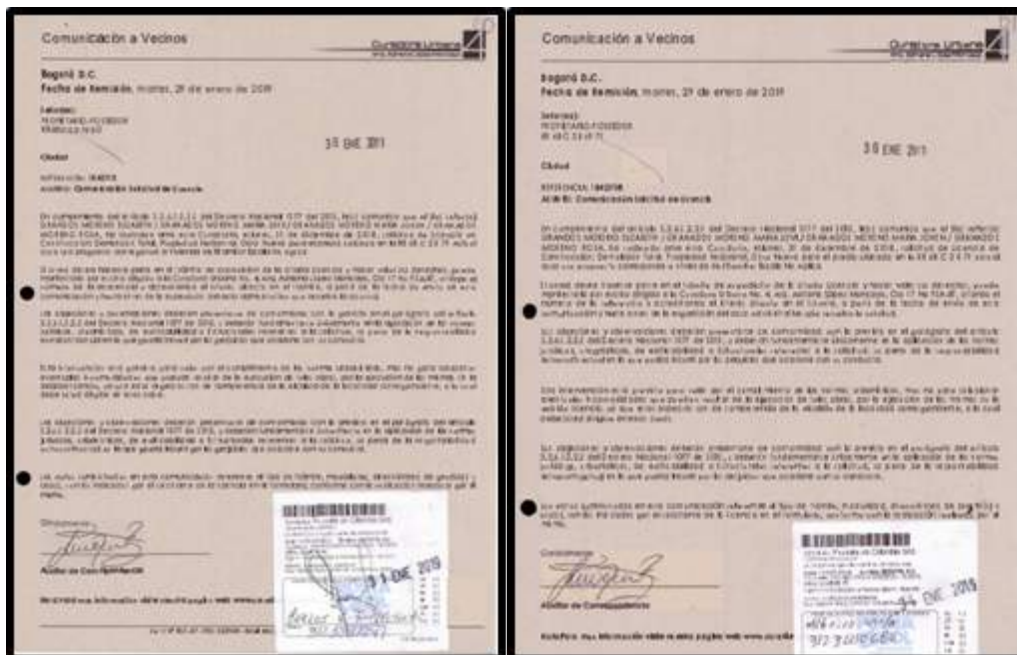
Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos cómo aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. (...)”

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



Carrera 68 C No. 2 B-79 (Actual)

De acuerdo con lo anterior, se examina el expediente **18-4-2918** y se pudo evidenciar la citación a vecinos colindantes:





Folios No 60 al 62 del expediente 18-4-2918

El artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que:

“Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.” (Negrilla y subrayado por fuera del texto)

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

3. VALLA AMARILLA

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



Folio No 66 del expediente 18-4-2918

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

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

Tratándose de solicitudes de Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva . individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

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

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

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

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

4. ACTA DE OBSERVACIONES.

Inicialmente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **18-4-2918** , en fecha **04 de febrero de 2019**:

Rad. N°: 18-4-2018

ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES

OBSERVACIONES JURÍDICAS

OBSERVACIONES ARQUITECTÓNICAS

OBSERVACIONES DE INGENIERÍA

ADRIANA LÓPEZ GONZÁLEZ

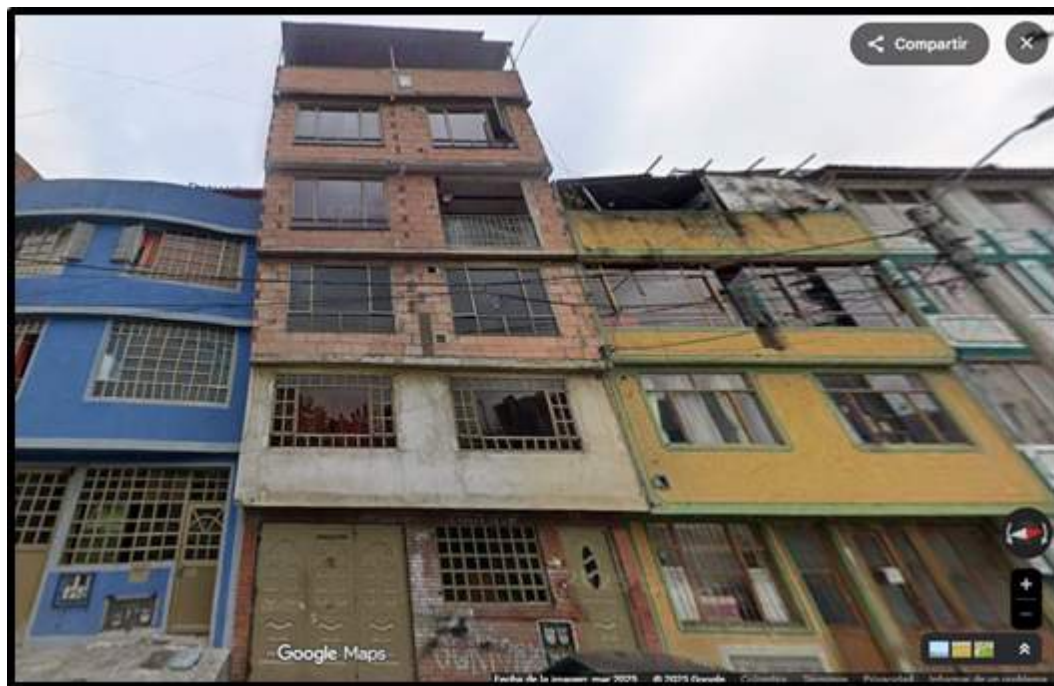
Folio No. 63 del expediente 18-4-2918

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

2. POSIBLES COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.

De la consulta de la siguiente imagen consultada a través de la plataforma Google maps, para los predios ubicado en la dirección Carrera 68 C No. 2 B-79 (Actual), Chip AAA0051NUEP y Número de Matrícula Inmobiliaria 50C-979397 en donde según las quejas presentadas, *“El año 2018, se debió tomar, como base para la imposición de multa a mi prohijada y no el año 2021, pues el proceso constructivo en el predio de la Carrera 68C No. 2 B-79, Barrio La Igualdad de esta ciudad, se terminó de construir en el año DOS MIL DIECIOCHO (2018), por presunta infracción al Régimen de Obras y Urbanismo por aparentemente construir sin ajustarse a la licencia de construcción, tal afirmación, quedó plasmada en la Decisión de fallo del 26 de julio de 2021 en el título consideraciones del despacho, capítulo norma de edificabilidad aplicable se estipula lo siguiente: “... SEGÚN EL FOLIO N. 40 DEL EXPEDIENTE EL INCREMENTO EN ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN FUE DESARROLLADO A PARTIR DE OCTUBRE DE 2018, SEGÚN IMAGEN GOOGLE MAPS...”*

Es importante tener en cuenta que la última imagen captada por la plataforma es del mes de marzo del año 2025 en donde se evidencia la construcción que se anexa a continuación, sin embargo, de acuerdo con la Ley 1801 de 2016, la verificación de **control urbano compete a las inspecciones de policía**, por lo cual se le corre traslado a esta entidad para la respectiva verificación de construcciones no correspondientes a la licencia.



Fuente: <https://maps.app.goo.gl/AWzZkhq8HQXyNtxf6>

1. RESPECTO DEL CONTROL URBANO.

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

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

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

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

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

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

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

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

4. *En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.*
 - B) *Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:*
 5. *Demoler sin previa autorización o licencia.*
 6. *Intervenir o modificar sin la licencia.*
 7. *Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.*
 8. *Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.*
 - C) *Usar o destinar un inmueble a:*
 9. *Uso diferente al señalado en la Licencia de Construcción*
 10. *Ubicación diferente a la señalada en la Licencia de Construcción*
 11. *Contravenir los usos específicos del suelo.*
 12. *Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en Licencia de Construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.*
- (...) (Negrilla fuera del texto) ”*

Finalmente, es importante resaltar que de acuerdo con la queja del peticionario quien informa sobre un proceso de Infracción Urbanística adelantado en la Inspección Octava Distrital de Policía del cual, se derivó un Proceso de Cobro Coactivo identificado con el **radicado 202311178100094261**, se origina la queja presentada por el señor Fredy Giovani Cobos, por lo anterior se recomienda remitir el informe técnico a la Alcaldía Local de Kennedy, afín de que de acuerdo con sus facultades tenga conocimiento de lo observado y concluido por los comisionados.

4. 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 11001-4-19-1645.

ESTUDIOS DE SUELOS:

Dentro de los documentos técnicos que conforman el trámite de licenciamiento No. C 11001-4-19-1645., se incluye el Estudio de Suelos, en el cual se describen y analizan las condiciones geotécnicas del predio.



Estudio de suelos Licencia de Construcción LC11001-4-19-1645

PROYECTO:

El proyecto geotécnico incorpora estudios para una edificación institucional de 4 pisos, sótano y cubierta, en lote de 15 m × 6.9 m (103.5 m²).

El sistema estructural fue contemplado en pórticos de concreto reforzado, con losas aligeradas y macizas unidireccionales, vigas y columnas de sección cuadrada o rectangular, y refuerzo transversal con estribos cerrados.

La estructura se modulo con luces máximas de 6.50 m entre ejes y se estimaron cargas de diseño que varían entre 45 y 70 t.

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

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

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

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

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

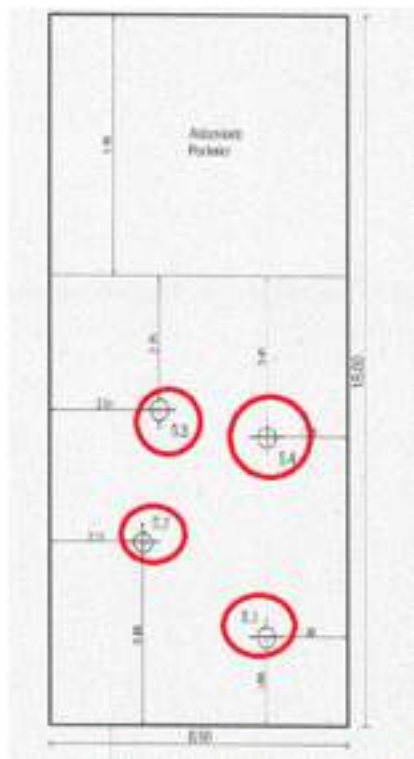
Tabla H.3.2-1
Número mínimo de sondeos y profundidad por cada unidad de construcción
Categoría de la unidad de construcción

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 MEDIA)

Considerando la morfología y extensión del terreno, el estudio de suelos demuestra que se efectuó una exploración del subsuelo mediante cuatro (4) sondeos mecánicos con una profundidad promedio de 15 m. En cada perforación se obtuvieron muestras inalteradas con tubo Shelby y muestras alteradas de bolsa, las cuales fueron identificadas y clasificadas tanto en campo como en laboratorio.

Sobre un número representativo de las muestras recolectadas se realizaron ensayos de clasificación, humedad natural y límites de consistencia, peso unitario, resistencia al corte no drenado (Cu) mediante penetrómetro manual y veleta de laboratorio, así como ensayos de compresión inconfiada, con el fin de determinar las propiedades mecánicas y de comportamiento del suelo.



Estudio de suelos planta general de sondeos del proyecto Licencia de Construcción LC11001-4-19-1645.

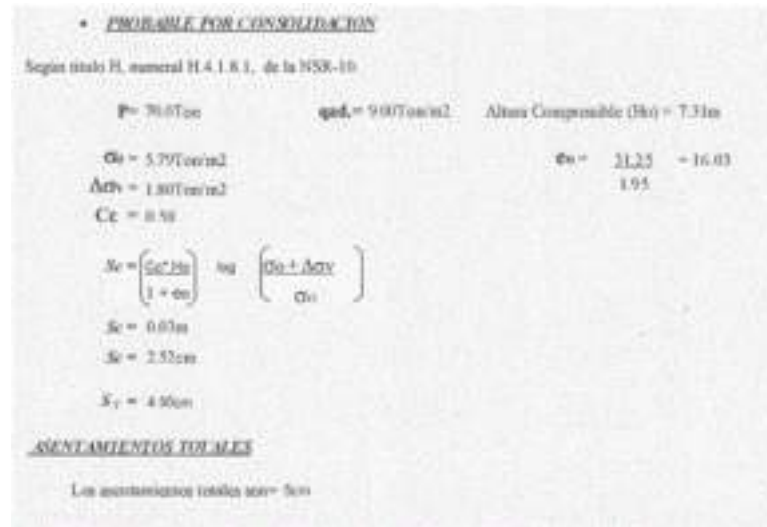
RECOMENDACIONES DE DISEÑO Y CONSTRUCCION:

- **Diseño sísmico:** El proyecto contempla la microzonificación sísmica de Bogotá (Decreto 523 del 16 de diciembre de 2010), el área del proyecto se encuentra en la Zona de Respuesta Sísmica ALUVIAL-200, la cual define los siguientes parámetros de diseño: $A_v = 0.20$, $T_c = 1.28$ s, $T_l = 3.50$ s y $A_o = 0.16$.
- **Sistema de fundación:** El estudio recomendó según las características geotécnicas del terreno y las cargas estructurales previstas, una cimentación mediante zapatas aisladas y/o corridas, vinculadas por vigas de amarre en dirección ortogonal y complementadas con una placa.
- **Factores de seguridad:** De acuerdo con la NSR-10 (Título H, ítem H.2.4), en el análisis geotécnico se consideraron los factores de seguridad básicos e indirectos aplicables al cálculo de la capacidad portante y estabilidad del suelo. Los factores de seguridad directos (FS) se establecen según la condición de carga y etapa constructiva, aplicándose a los parámetros geotécnicos de cohesión (c) y ángulo de fricción (ϕ).

CALCULO DE CAPACIDAD PORTANTE SEGÚN TERORIA DE TERZAGUI		
$q_{ult} = cN_c + qN_q + 1/2 B \gamma N_\gamma$		
$C_u = 4.05$	Ton/m ²	
$\gamma = 1.93$	Ton/m ³	
$D_f = 2.00$	m	
q ultimo	Factor	qadm.
27.00	1.00	9.00
27.00	2.00	10.80
27.00	1.50	18.00
qadm = 9.00 Ton/m ²		

Estudio de suelos de sondeos del proyecto Licencia de Construcción LC11001-4-19-1645.

- **Análisis de Asentamiento:** El estudio incluyó el cálculo de asentamientos por consolidación, inmediatos y diferenciales del orden de 5,0cm.



Estudio de suelos Licencia de Construcción LC11001-4-19-1645.

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como AJUSTADAS, las actuaciones de la entonces Curadora Urbana No 4 ARQ. Adriana López Moncayo, en lo que respecta al **ESTUDIO DE SUELOS**.

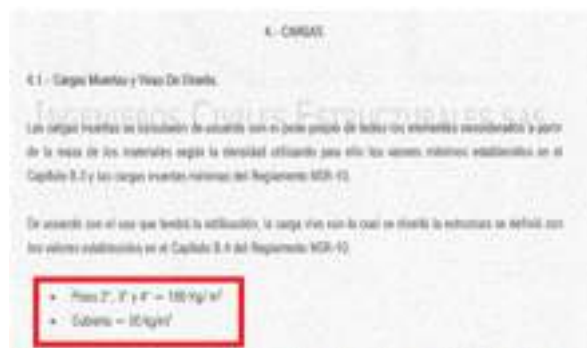
MEMORIAS DE CALCULO:

Dentro de los documentos estructurales que componen el proyecto licenciado Construcción LC11001-4-19-1645, se evidencia 1 memoria de cálculo sobre la cual se describen las características y diseños estructurales de las torres que comprenden el proyecto.

PROYECTO ESTRUCTURAL

- **Cargas:** las cargas muertas se determinaron a partir del peso propio de los elementos estructurales y no estructurales, utilizando las densidades mínimas normativas para los materiales.

La carga viva de diseño se definió según el uso residencial de la edificación, adoptando los valores reglamentarios establecidos. Pisos 2°, 3° y 4°: 180 kg/m², Cubierta: 50 kg/m²



Estimación de cargas en las Memorias de cálculo LC11001-4-19-1645.

- **Aspectos de Diseño** Las fuerzas sísmicas se determinaron mediante el Método de la Fuerza Horizontal Equivalente, siguiendo el Capítulo A.4 de la NSR-10, considerando una distribución automática acorde con la rigidez de los entrepisos.

Según el Capítulo A.2.5 de la NSR-10, el proyecto corresponde al Grupo de uso I, con un coeficiente de importancia $I = 1.00$, propio de edificaciones institucionales de ocupación residencial.

4.2.- Movimiento Sísmico de Diseño.

De acuerdo con la localización de la estructura, se toman en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de las fuerzas sísmicas:

ZONA DE RESPUESTA SÍSMICA		ACTA/INM-200	
A_R :	0.15	A_v :	0.20
F_a :	1.05	T_0 :	1.20
F_v :	2.10	I_1 :	3.50
	A_0 :		0.15

Parámetros de diseño sísmico memorias de calculo LC11001-4-19-1645..

- **ANÁLISIS DE IRREGULARIDADES:** El proyecto contempla la evaluación de irregularidades estructurales potenciales, considerando discontinuidades en la distribución en planta, altura y efectos torsionales.

CHEQUEO IRREGULARIDAD TORSIONAL											
PROYECTO						ESPESOR DE CANTERA BASE					
SECCIONES						CANTERA DE 2.50 x 0.15					
PISO	NIVEL	SECCIONES				SECCIONES				R ₁	R ₂
		SECCION 1	SECCION 2	SECCION 3	SECCION 4	SECCION 1	SECCION 2	SECCION 3	SECCION 4		
GRANDE	11.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
GRANDE	9.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
GRANDE	8.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
GRANDE	7.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

Verificación de Irregularidades Memoria de cálculo LC11001-4-19-1645.

- **VERIFICACIÓN DE LAS DERIVAS:** Las memorias de cálculo estructural incluye la comprobación de los desplazamientos horizontales relativos entre niveles consecutivos, en cumplimiento de lo establecido por la NSR-10.

VERIFICACIÓN DE DESPLAZAMIENTOS HORIZONTALES RELATIVOS									
NIVEL		Cálculo de desplazamientos							
Nivel	Área	Δ	Δ_{rel}	Δ_{rel}/H	Δ_{rel}/L	Δ_{rel}/B	Δ_{rel}/D	Δ_{rel}/E	Δ_{rel}/F
Nivel 1	1.000	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
Nivel 2	1.000	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
Nivel 3	1.000	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001

Verificación Derivas máximas Memoria de cálculo LC11001-4-19-1645.

Evidenciado lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión de Veedurías de las Curadurías Urbanas de Bogotá, concluye como AJUSTADAS, las actuaciones de la entonces Curadora Urbana No 4 ARQ. Adriana López Moncayo en lo que respecta a las **MEMORIAS DE CÁLCULO ESTRUCTURAL**.

5. CONCLUSIONES

En lo que corresponde al trámite licenciario de los aspectos jurídicos, se llevó a cabo del trámite dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en relación con lo dispuesto en el expediente, los requisitos exigidos para realizarse una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva, fueron cumplidos y verificados a cabalidad por lo que se concluye **SE AJUSTAN**.

Del estudio anterior podemos concluir que la Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Propiedad Horizontal y Obra Nueva **11001-4-19-1645** del día 20 de mayo de 2019, en los aspectos de procedimiento en las actuaciones son acordes a la reglamentación de la UPZ Américas, por lo cual las Actuaciones Urbanísticas de la Curaduría Urbana No. 4 se encuentran **AJUSTADAS** a la normatividad vigente.

De acuerdo con el análisis efectuado, se concluyen AJUSTADAS las actuaciones de la curadora urbana en lo que corresponde al componente de ingeniería, se evidencia el cumplimiento de los criterios establecidos en el *Reglamento Colombiano de la Construcción sismo resistente*.

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

Se concluye por todo lo anterior, que las actuaciones de la Curadora Urbana No. 4 Arq. María Esther Peñaloza Leal para la Licencia de Construcción No. 11001-4-19-1645 del 20 de mayo de 2019, ejecutoria 23 de mayo de 2019, otorgada para el predio ubicado en la KR 68C 2B – 79 **NO SE AJUSTA** a la normativa legal vigente al momento de su expedición. Lo anterior, por cuanto al tratarse de un proyecto de vivienda VIS, 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. Tampoco se observa que el diseño arquitectónico responda a la normativa vigente respecto a la accesibilidad para personas con movilidad reducida, así las cosas **NO SE AJUSTA** a la norma NTC 4960.

Así mismo, se concluye que se aprobó mediante licencia la altura permitida por la norma es de tres (3) pisos y la aprobación de la licencia fue de tres (3) pisos habitables y un (1) piso no habitable, sin embargo, de acuerdo con lo evidenciado en Google maps y lo informado por el peticionario, la construcción supero el límite permitido, afectando el urbanismo del predio y la zona contigua, sin embargo, se precisa que la Comisión no tiene competencia para revisar los procesos de **Control Urbano** desarrollados por las **Inspecciones de Policía**, ni las **liquidaciones y sanciones** efectuadas **por la misma**, en materia de multas por incumplimiento de la norma urbanística, más aún, si es pertinente la necesidad de que las autoridades competentes tengan conocimiento de lo evidenciado en el informe técnico.

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.

3. RECOMENDACIONES

1. Enviar copia del presente informe técnico al señor Fredy Giovanni Cobos Riaño, representante y propietario del predio informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la Personería Distrital, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados.
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 al IDIGER, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias, identifique las características de la construcción
6. Enviar copia del presente informe técnico a la Alcaldía Local de Kennedy, informando el resultado del estudio técnico y decisiones adoptadas por los comisionados, para que, dentro de sus competencias.
7. **Cerrar el caso 2518.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

El Comisionado Gustavo Perry pone en consideración la duda de si a este proyecto le aplica la norma al tema de discapacitados por el número de unidades de vivienda aprobadas, adicionalmente, esta norma le aplica cuando a las viviendas le aplica subsidio, además la norma define un número mínimo de unidades por el tipo de edificación. El equipo técnico le aclara que según la Ley 1114 define la exigencia de mínimo

una vivienda para personas con movilidad reducida para un proyecto de menos de 100 viviendas como norma general. Adicionalmente, el Comisionado Perry solicita se adicione un análisis de accesibilidad a los pisos habitables, ya que no se identifica como tal. Ya que en el proyecto no se identifica acceso a los pisos superiores para personas de movilidad reducida.

La Comisionada Nagia Pinto cuestiona si es un proyecto de vivienda de interés social y si es un proyecto que recibirá subsidios; el equipo técnico le aclara que en el acto administrativo quedó especificado que es un proyecto de vivienda de interés social y que en las consideraciones quedó aclarado que el solicitando especificó que es un proyecto para vivienda de interés social.

Así las cosas, con estas aclaraciones los Comisionados aprueban las recomendaciones y las conclusiones, emitidas por el Equipo Técnico.

3.4. CASO No. 2521

1. DATOS GENERALES

INTERESADO:	Mauricio Chávez García
RADICADO INTERNO. CURADOR.	1-2025-46542 y 1-2025-46467 Arq. Juana Sanz Montaña – Curaduría Urbana No. 3.
TIPO DE TRÁMITE.	Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento
EXPEDIENTE.	11001-3-24-0120 del 27 de febrero de 2024
ACTOS ADMINISTRATIVOS.	11001-3-24-2028 del 09 de septiembre de 2024, ejecutoriada el 11 de septiembre de 2024.
UBICACIÓN DEL PREDIO	Carrera 90 # 149 - 30.
NORMA APLICADA.	Decreto Distrital 555 de 2021 (POT Actual), Decreto Distrital 603 de 2022, Decreto Distrital 525 de 2023 y la Circular No. 016 del 17 de mayo de 2024.
UPL.	No - 9. Suba.

2. MOTIVO DEL ESTUDIO.

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió los radicados No 1-2025-46542 y 1-2025-46467, solicitando la verificación del acto administrativo que fue otorgado para el predio ubicado en la Carrera 90 # 149 - 30, en los siguientes términos:

“(…) Derecho de Petición en Interés General - Oposición a intervención urbanística según licencia de cerramiento inicial Numero m11001-3-24-0120 Otorgada por la Curaduría numero 3 a ARGOLIDER S.A. CONSTRUCTORA LA ESTANCIA S. A y/o INVERSIONES PROMEXPORT o a quien hace sus veces. (...)”.

De acuerdo con lo anterior, el Equipo Técnico de la Comisión dispuso la apertura del **CASO 2521**, con el fin de verificar que el acto administrativo de Licencia de Construcción No LC 11001-3-24-2028 se encuentra o no ajustado a las normas urbanísticas aplicables al momento de solicitud.

4. CONSIDERACIONES.

4.1 LOCALIZACIÓN.



***Carrera 90 No 149 – 30
Localización SINUPOT***

4.2 MARCO NORMATIVO.

Al momento de la solicitud de la Licencia de Construcción 11001-3-24-2028 del 09 de septiembre de 2024 para la construcción de la sala de ventas y el apartamento modelo del proyecto denominado “Hucata”, para el predio ubicado en la Carrera 90 # 149 - 30, estaban vigentes las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 (Compilación POT), Decreto Distrital 603 de 2022 “*Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021*”, Decreto Distrital 525 de 2023 “*Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL Suba, Rincón de Suba y Tibabuyes que conforman el sector Noroccidente, y se dictan otras disposiciones*” y la Circular No. 016 del 17 de mayo de 2024.

ANÁLISIS

Así las cosas, el predio se encuentra ubicado en:

- o Tratamiento: Consolidación.
- o Área de actividad: De Proximidad.
- o Zona: Receptora de Soportes Urbanos.

- o Usos permitidos:
- Uso principal: Residencial.
 - Uso complementario: Comercio.

5.1 APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA

5.1.1. Licencia de Construcción 11001-3-24-2028 del 09 de septiembre de 2024

ITEM	SEGÚN LA NORMA Decreto Distrital 555 de 2021, Anexo no. 5: Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos	APROBADO EN LA LC. 11001-3-24-2028	SE AJUSTA
------	--	------------------------------------	-----------

ZONIFICACIÓN

UPL	9, Suba	9, Suba	SI
Área de Actividad	De Proximidad	De Proximidad	SI
Zona	Receptora de Soportes Urbanos	Receptora de Soportes Urbanos	SI
Tratamiento	Consolidación	Consolidación	SI
USOS			
Usos	Principal: Vivienda	Vivienda	SI

EDIFICABILIDAD

Índice de Ocupación	Resultante de la aplicación de las normas volumétricas.	N/A	SI
Índice de Construcción	Art 317 Decreto Distrital 555 de 2021, Índice de construcción base es de 1,3 (Tratamiento de consolidación)	0.01	SI
Altura	"Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas n.º CU5.4.2 a CU-5.4.33, sin superar la altura de doce (12) pisos". Circular No. 016 del 17 de mayo de 2024,	1 piso	SI
Antejardín	Se permite Artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021	No se exige sobre Carrera 89 y Carrera 90	SI
Tipología edificatoria	Continúa	Continúa	SI
Aislamiento	Aislamiento en tratamiento de Consolidación Numeral 2.4.2 Anexo 5. Manual de Normas Comunes.	N/A	SI
Sótano	Numeral 1.2.7 Anexo 5 Manual de Normas Comunes. Se permite.	No Plantea	SI
Semisótano		N/A	SI
Voladizo	Se permite	No se Exige	SI
Cerramiento	Se permite	Altura: 2.00 metros Longitud: 255 metros	SI

ESTACIONAMIENTOS

Estacionamientos Art 389,390 del Decreto Distrital 555 de 2021	Privados	"Exigencia de mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos:	No Plantea	SI
---	----------	--	------------	----

		5%". Artículo 389 Decreto Distrital 555 de 2021		
	Visitantes	Se permite. Área de la actividad de proximidad, receptora de soportes urbanos	3 cupos	SI
Bicicletas		Se permite 2 x unidad de más de 80 m2	2 cupos	SI
Motos		Se permite	No plantea	SI
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Equipamiento Comunal Privado EPC	No se exige. Decreto Distrital 603 del 2022, Anexo 5.	Z. V. y Recreativas 40%	No plantea	SI
		Servicios Comunales 15%	No plantea	
		Porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto	No plantea	

Del estudio anterior se evidencia que la Licencia de Construcción **No. 11001-3-24-2028 del 09 de septiembre de 2024**, en los aspectos urbanísticos **SE AJUSTA** a la norma aplicable vigente.

5.2 PLANOS Y EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICOS APROBADOS EN EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-2028 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

Descripción del proyecto arquitectónico:

El proyecto arquitectónico aprobado en la LC 11001-3-24-2028 con fecha de expedición del 09 de septiembre de 2024 y fecha ejecutoria del 11 de septiembre de 2024 expedida por el Curador Urbano No. 3 la Arq. Juana Sanz Montaña, corresponde a:

Un proyecto con dos (2) edificaciones de un (1) piso de altura para desarrollar la sala de ventas y apartamento modelo del proyecto denominado “Hucata”, con un (1) cupo de estacionamiento convencional, un (1) cupo de estacionamiento para personas con movilidad reducida, cupo de estacionamiento cero emisiones y dos (2) cupos de bicicletas.

A continuación, hacemos un estudio detallado de los planos y el programa arquitectónico aprobados en la licencia 11001-3-24-2028 del 09 de septiembre 2024.



Programa Arquitectónico aprobado en LC 11001-3-24-2028 del 09 de septiembre de 2024.

5.3 ANÁLISIS NORMATIVO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Desde el Equipo Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas de Bogotá, se realizó la verificación del plano CU-5.4.27, correspondiente al plano de edificabilidad de la UPL 9 – Suba. Como resultado del análisis, se evidenció que el predio objeto de estudio se encuentra bajo el tratamiento urbanístico de consolidación.



Plano CU-5.4.27. Edificabilidad UPL 9 SUBA

Adicional se realiza la verificación del plano de Áreas de Actividad y Usos del Suelo del Decreto Distrital 555 de 2021:



Plano CU-5.2. Área de Actividad y Usos del Suelo. Decreto Distrital 555 de 2021

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que el predio objeto de estudio se localiza dentro de un Área de Actividad de Proximidad, conforme a lo establecido en el Artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual dispone:

*“Artículo 243. Reglamentado por el art. 1, Decreto Distrital 122 de 2023. **Usos del suelo permitidos por área de actividad.** Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*

Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:

USO	ÁREA DE ACTIVIDAD									
	RESIDENCIAL					URBANO Y SERVICIOS METROPOLITANOS				
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	R				C				R
	BIFAMILIAR	25				25				18, 25, 28
	ADJ. ADJ.	ADJ.				ADJ.				ADJ.
	ADJ. ADJ.	ADJ.				ADJ.				ADJ.
	MULTIFAMILIAR	P				C				R
COMERCIO Y SERVICIOS	COLECTIVA	1, 25				1, 25				1, 2, 25, 28, 29
	INDUSTRIAL	ADJ.				ADJ.				ADJ.
	CON SERVICIOS	ADJ.				ADJ.				ADJ.
ÁREA DE ACTIVIDAD DE SERVICIOS METROPOLITANOS										
USO	ÁREA DE ACTIVIDAD DE SERVICIOS METROPOLITANOS									
	TPO 1	TPO 2	TPO 3	TPO 4	TPO 5	TPO 6	TPO 7	TPO 8	TPO 9	TPO 10
	Menor a 4.000	Entre 4.000 y 6.000	Entre 6.000 y 8.000	Entre 8.000 y 10.000	Entre 10.000 y 12.000	Entre 12.000 y 14.000	Entre 14.000 y 16.000	Entre 16.000 y 18.000	Entre 18.000 y 20.000	Entre 20.000 y 22.000
COMERCIO Y SERVICIOS	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28
	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.
	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.
	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.
SERVICIOS	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28	1, 25, 28
	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.
	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.
	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.	ADJ.

De acuerdo con el análisis realizado, dentro del predio objeto de estudio es posible desarrollar el uso de vivienda como uso principal y el uso de comercio como uso complementario, conforme a las disposiciones normativas vigentes.

Complementando lo anterior, al encontrarse el predio bajo el tratamiento urbanístico de Consolidación, se identificó que este se encuentra registrado como dotacional, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 175 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual señala:

“Artículo 175. Permanencia y desarrollo del suelo dotacional. Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.
2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.
3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición”.

En este sentido, el dotacional existente no cumple con ninguna de las condiciones descritas anteriormente para mantener la permanencia y desarrollo del suelo dotacional, de conformidad con la normativa aplicable al momento de la expedición del acto administrativo.

Por consiguiente, al encontrarse en tratamiento de Consolidación y no tener altura señalada en el Mapa CU-5.4.27, la altura máxima aplicable corresponde a lo establecido en la Circular No. 016 del 17 de mayo de 2024 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, la cual señala:

“(…) De acuerdo con lo expuesto se concluye que para los predios dotacionales localizados en el tratamiento de consolidación (C) según los Mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33. del POT, en los cuales no se encuentre definida la norma de altura máxima o adicional en pisos, se deberá aplicar la norma de altura, conforme a lo que se indica a continuación: En los predios señalados con uso dotacional existente, sin condición de permanencia, en los cuales se pretenda reemplazar este uso por otros usos permitidos, se admite su desarrollo constructivo, y la altura máxima será definida en armonía con los lineamientos generales contemplados en el Documento Técnico de Soporte, Libro 2 Componente Urbano del POT capítulo 10.7., sin superar los doce (12) pisos (...)”.

En conclusión, el predio objeto de estudio permite el desarrollo del uso de vivienda como uso principal y el uso de comercio como uso complementario, con una altura máxima de hasta doce (12) pisos para futuros desarrollos, conforme a la normativa vigente.

5.4. RESPECTO A LA QUEJA

El peticionario en su comunicación manifiesta lo siguiente:

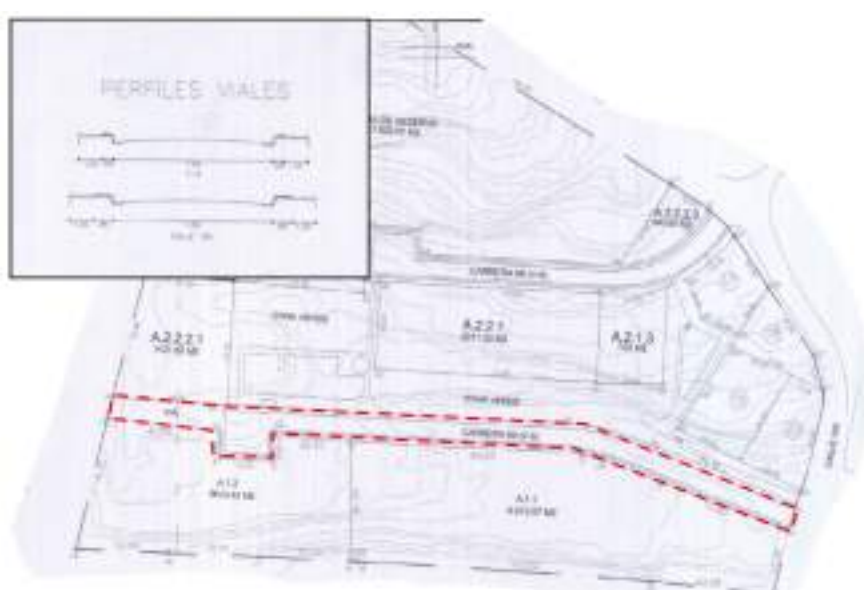
“(…) La empresa ARGOLIDER S.A. CONSTRUCTORA LA ESTANCIA S. A y/o INVERSIONES PROMEXPORT o quien hace sus veces, pretende obtener autorización para abrir la Carrera 89 como acceso vehicular para su proyecto de vivienda VIS denominado "HUCATA" de 432 unidades, con dirección publicitada en Carrera 90 No. 149-30. (...)”.

A partir de lo anterior, se realizó la verificación correspondiente en el Visor de la Defensoría del Espacio Público - SIGDEP, en el cual se constató que la Carrera 89 corresponde a una zona vial de carácter vehicular, la cual fue entregada e incorporada al patrimonio inmobiliario del Distrito, cuenta con código de Registro Único de Patrimonio Inmobiliario – RUPI 2028-2, tal como puede observarse a continuación:



Plataforma de la Defensoría del Espacio Público. Predio ubicado en la Carrera 90 # 149 – 30 / Carrera 89

Asimismo, se realizó la consulta del plano CUS229/4-05 de la Urbanización Las Quintas de Suba, donde se evidencia que la Carrera 89 cuenta con un perfil vial V-6, con un ancho de 7.00 metros entre líneas de demarcación, destinado al tráfico vehicular, por lo cual no presenta restricción alguna para la libre circulación de los ciudadanos.



Plano CUS229/4-05 de la Urbanización Las Quintas de Suba

Con base en el análisis realizado y en la información obtenida de los documentos técnicos y Visor de la Defensoría del Espacio Público - SIGDEP, se concluye que la Carrera 89 es una vía vehicular incorporada al patrimonio inmobiliario del Distrito, razón por la cual no presenta restricción para la circulación vehicular y peatonal.

6. COMPONENTE JURÍDICO.

1. Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento Acto Administrativo 1101-3-24-2028 con fecha de Expedición 09 de septiembre de 2024 y fecha de Ejecutoria 11 de septiembre de 2024, Expediente 11001-3-24-0120.

Se dispuso la verificación dentro del expediente **11001-3-24-0120** del cumplimiento procedimental descrito en el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."*, que derivó en la aprobación en la aprobación de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, Acto Administrativo **1101-3-24-2028** se pudo evidenciar lo siguiente:

6.1.1. TITULARIDAD.

Se evidencia en el expediente que el trámite licenciario se realizará sobre dos (02) predios, identificados con los folios de matrícula 50N-20052930, 50N-20052928, predios que fueron evidenciados en el formato de radicación de solicitud de licencia de fecha 26 de enero de 2024:

Folio No 01 del expediente 11001-3-24-0120.

Ahora bien, al verificar los folios de matrículas dispuestas en el expediente 50N-20934228, 50N-20052930, se evidenció lo siguiente:

Estudio de Títulos		
Folio de Matrícula	Chip	Propietario.
50N-20052930	AAA0131XPOM	Anotación 5- CONSTRUCTORA HACIENDA LA ESTANCIA LTDA
50N-20052928	SIN INFORMACIÓN	Anotación 2- ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO SUBA cuyo fideicomitente es ARGOLIDE S.A.S

En consecuencia, se evidencia que la titularidad del inmueble es de las sociedades CONSTRUCTORA HACIENDA LA ESTANCIA S.A y ARGOLIDE S.A., quienes son las solicitantes de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento del predio con el folio de matrícula 50N-20052930, por lo cual, se enmarca en lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que establece:

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

De acuerdo con lo anterior, los licenciarios que ostentan la calidad de propietarios del predio realizaron la solicitud del Acto Administrativo mediante apoderado, el señor Esteban Escobar Pérez a través de poderes especial otorgados en la Notaría Sesenta y Seis del Círculo de Bogotá, en tal sentido el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé quiénes podrán ser titulares de las Licencias de Construcción en tal sentido este procedimiento se AJUSTA a la normatividad legal vigente al respecto.

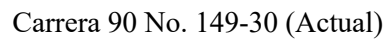
6.1.2. NOTIFICACIÓN VECINOS COLINDANTES

Ahora bien, en lo que respecta a la Citación a Vecinos Colindantes dentro del expediente **11001-3-24-0120**, informa la existencia de los predios colindantes con el fin de que cumplan con artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

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

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

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

[illegible]

91

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Acto, Juan José Montañez

Bogotá D.C., martes, 2 de abril de 2024

Seforici
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, RESIDENTE Y/O ADMI
Dirección: KR 96 149 32
e-Mail:
Celular:

REFERENCIA: **11001-3-24-0120**
ASUNTO: Comunicación solicitud de licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su socio CONSTRUCTORA HACIENDA LA ESTANCA S.A. ha radicado ante esta Curatela, el 01 de mayo de 2024, solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CORRIENTEMENTO, para el predio ubicado en la KR 96 149 32 (ACTUAL) con los siguientes característicos básicos:

Información propuesta: URBANO, Comercial y Servicios Básicos

Si usted desea hacerle parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curatela Urbana No. 3, Ato, Juan José Montañez, Calle 87 No. 13-85, ubicado el Número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas urbanísticas, urbanísticas, de edificación o Constructivas referidas a la actividad, en primer de la responsabilidad administrativa en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta.

Esta información está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, más no para solucionar eventuales controversias que puedan resultar de la aplicación de tales normas, ni tampoco prevenir sanciones por la emisión de las mismas por la misma forma, ya que estas acciones son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Las datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, descripción de predio, sector, y número de plano, se ha radicado por el sistema de la Curatela en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

El trámite de expedición a sesiones se de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. ¿Con qué precio por cualquier medio de comunicación?

[Firma]
Auctor de recibos y publicaciones

[Código QR]
Código QR para verificar la autenticidad de la información.

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Fecha: 02/04/2024 09:27:22
Seforici: 11001-3-24-0120
No. radica: 1
Tipo de radicación: Licencia
Tipo de documento: Licencia
No. de radicación: 11001-3-24-0120

92

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Acto, Juan José Montañez

Bogotá D.C., martes, 2 de abril de 2024

Seforici
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, RESIDENTE Y/O ADMI
Dirección: KR 96 149 32
e-Mail:
Celular:

REFERENCIA: **11001-3-24-0120**
ASUNTO: Comunicación solicitud de licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su socio CONSTRUCTORA HACIENDA LA ESTANCA S.A. ha radicado ante esta Curatela, el 01 de mayo de 2024, solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CORRIENTEMENTO, para el predio ubicado en la KR 96 149 32 (ACTUAL) con los siguientes característicos básicos:

Información propuesta: URBANO, Comercial y Servicios Básicos

Si usted desea hacerle parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curatela Urbana No. 3, Ato, Juan José Montañez, Calle 87 No. 13-85, ubicado el Número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas urbanísticas, urbanísticas, de edificación o Constructivas referidas a la actividad, en primer de la responsabilidad administrativa en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta.

Esta información está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, más no para solucionar eventuales controversias que puedan resultar de la aplicación de tales normas, ni tampoco prevenir sanciones por la emisión de las mismas por la misma forma, ya que estas acciones son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Las datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, descripción de predio, sector, y número de plano, se ha radicado por el sistema de la Curatela en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

El trámite de expedición a sesiones se de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. ¿Con qué precio por cualquier medio de comunicación?

[Firma]
Auctor de recibos y publicaciones

[Código QR]
Código QR para verificar la autenticidad de la información.

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Fecha: 02/04/2024 09:27:22
Seforici: 11001-3-24-0120
No. radica: 1
Tipo de radicación: Licencia
Tipo de documento: Licencia
No. de radicación: 11001-3-24-0120

93

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Acto, Juan José Montañez

Bogotá D.C., martes, 2 de abril de 2024

Seforici
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, RESIDENTE Y/O ADMI
Dirección: KR 96 149 32
e-Mail:
Celular:

REFERENCIA: **11001-3-24-0120**
ASUNTO: Comunicación solicitud de licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su socio CONSTRUCTORA HACIENDA LA ESTANCA S.A. ha radicado ante esta Curatela, el 01 de mayo de 2024, solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CORRIENTEMENTO, para el predio ubicado en la KR 96 149 32 (ACTUAL) con los siguientes característicos básicos:

Información propuesta: URBANO, Comercial y Servicios Básicos

Si usted desea hacerle parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curatela Urbana No. 3, Ato, Juan José Montañez, Calle 87 No. 13-85, ubicado el Número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas urbanísticas, urbanísticas, de edificación o Constructivas referidas a la actividad, en primer de la responsabilidad administrativa en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta.

Esta información está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, más no para solucionar eventuales controversias que puedan resultar de la aplicación de tales normas, ni tampoco prevenir sanciones por la emisión de las mismas por la misma forma, ya que estas acciones son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Las datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, descripción de predio, sector, y número de plano, se ha radicado por el sistema de la Curatela en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

El trámite de expedición a sesiones se de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. ¿Con qué precio por cualquier medio de comunicación?

[Firma]
Auctor de recibos y publicaciones

[Código QR]
Código QR para verificar la autenticidad de la información.

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Fecha: 02/04/2024 09:27:22
Seforici: 11001-3-24-0120
No. radica: 1
Tipo de radicación: Licencia
Tipo de documento: Licencia
No. de radicación: 11001-3-24-0120

94

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Acto, Juan José Montañez

Bogotá D.C., martes, 2 de abril de 2024

Seforici
PROPIETARIO, POSEEDOR, TENEDOR, RESIDENTE Y/O ADMI
Dirección: KR 96 149 32
e-Mail:
Celular:

REFERENCIA: **11001-3-24-0120**
ASUNTO: Comunicación solicitud de licencia

La presente tiene por objeto comunicarle que su socio CONSTRUCTORA HACIENDA LA ESTANCA S.A. ha radicado ante esta Curatela, el 01 de mayo de 2024, solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CORRIENTEMENTO, para el predio ubicado en la KR 96 149 32 (ACTUAL) con los siguientes característicos básicos:

Información propuesta: URBANO, Comercial y Servicios Básicos

Si usted desea hacerle parte en el trámite de expedición de la citada Licencia y hacer valer sus derechos, puede manifestarlo por escrito dirigido a la Curatela Urbana No. 3, Ato, Juan José Montañez, Calle 87 No. 13-85, ubicado el Número de la Referencia, a partir de la fecha de envío de esta comunicación y hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud.

Las objeciones y observaciones deberán presentarse de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas urbanísticas, urbanísticas, de edificación o Constructivas referidas a la actividad, en primer de la responsabilidad administrativa en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasionen con su conducta.

Esta información está prevista para velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, más no para solucionar eventuales controversias que puedan resultar de la aplicación de tales normas, ni tampoco prevenir sanciones por la emisión de las mismas por la misma forma, ya que estas acciones son de competencia de la Alcaldía de la localidad correspondiente, a la cual debe usted dirigirse en estos casos.

Las datos suministrados en esta comunicación, como son: Número y fecha de radicación, tipo de trámite, modalidad, descripción de predio, sector, y número de plano, se ha radicado por el sistema de la Curatela en el formulario, conforme a la radicación realizada por el mismo, según lo dispone el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

El trámite de expedición a sesiones se de 2:00 pm a 4:30 pm los días jueves. ¿Con qué precio por cualquier medio de comunicación?

[Firma]
Auctor de recibos y publicaciones

[Código QR]
Código QR para verificar la autenticidad de la información.

Curatela Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Fecha: 02/04/2024 09:27:22
Seforici: 11001-3-24-0120
No. radica: 1
Tipo de radicación: Licencia
Tipo de documento: Licencia
No. de radicación: 11001-3-24-0120

Folios No 89 al 96 del expediente 11001-3-24-0120

El artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que

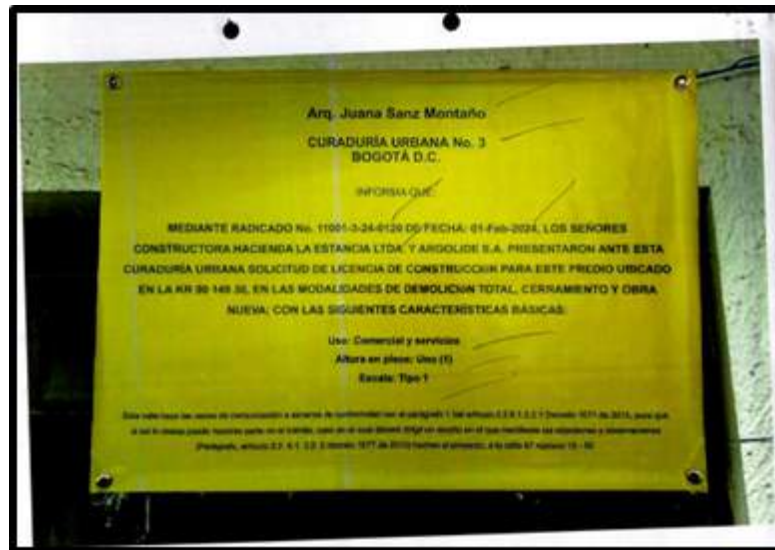
“Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística, podrá hacerse parte en el trámite administrativo desde la fecha de la radicación de la solicitud hasta antes de la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud. Dicho acto sólo podrá ser expedido una vez haya transcurrido un término mínimo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de la citación a los vecinos colindantes o de la publicación cuando esta fuere necesaria y, en el caso de los demás terceros, a partir del día siguiente a la fecha en que se radique la fotografía donde conste la instalación de la valla o aviso de que trata el parágrafo 1 del artículo anterior.

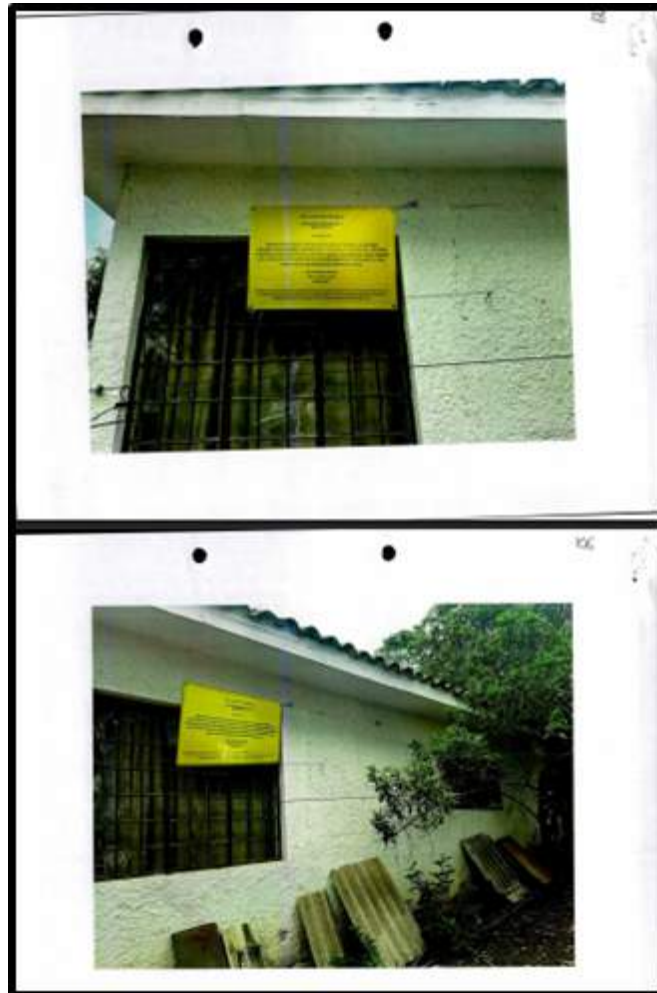
PARÁGRAFO. La solicitud de constitución en parte deberán presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos, y deberá contener las objeciones y observaciones sobre la expedición de la licencia, acreditando la condición de tercero individual y directamente interesado y presentar las pruebas que pretenda hacer valer y deberán fundamentarse únicamente en la aplicación de las normas jurídicas, urbanísticas, de edificabilidad o estructurales referentes a la solicitud, so pena de la responsabilidad extracontractual en la que podría incurrir por los perjuicios que ocasione con su conducta. Dichas observaciones se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.” (Negrilla y subrayado por fuera del texto)

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

6.1.3. VALLA AMARILLA

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





Folios No. 104 al 106 del expediente 11001-3-24-0120

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

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

Tratándose de solicitudes de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento . individual de vivienda de interés social, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.

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

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

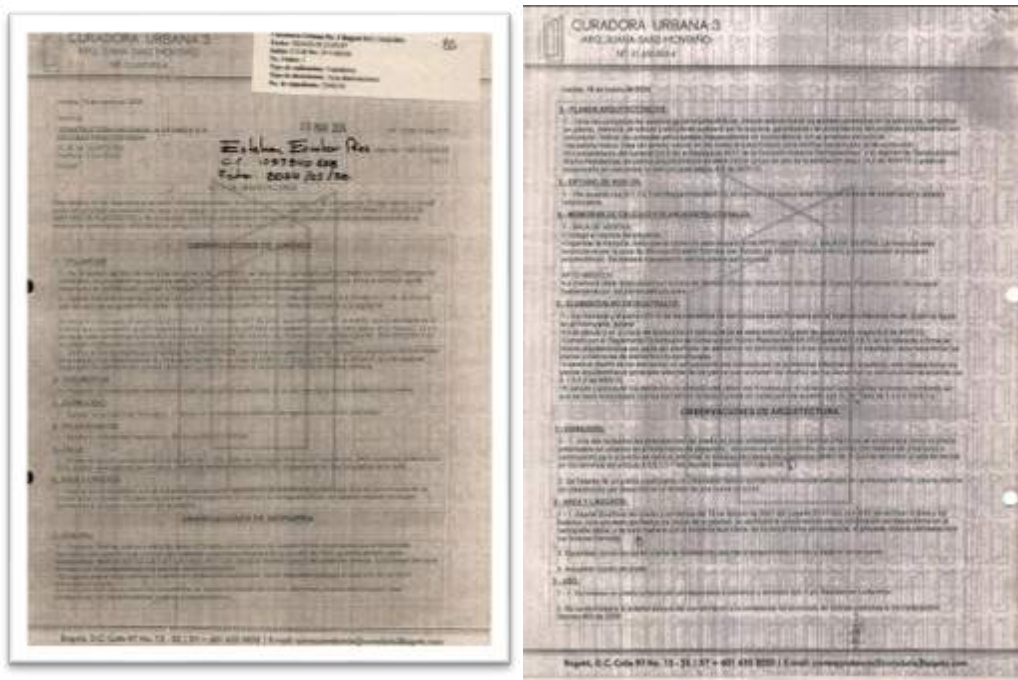
Las fotografías de la valla o del aviso, según sea el caso, con la información indicada se deberán anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, en las que pueda además verificarse su visibilidad desde el espacio público, so pena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

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

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

6.1.4. ACTA DE OBSERVACIONES.

Inicialmente se emite acta de observaciones, de acuerdo con el expediente **11001-3-24-0120**, en fecha **20 de marzo de 2024**:





Folios No. 85 al 86 del expediente 11001-3-24-0120

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

7. CONCLUSIONES

En lo que corresponde al trámite licenciatario de los aspectos jurídicos, se llevó a cabo del trámite dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en relación con lo dispuesto en el expediente, los requisitos exigidos para realizarse una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Cerramiento, fueron cumplidos y verificados a cabalidad por lo que se concluye **SE AJUSTAN**.

Del estudio anterior podemos concluir que la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento **1101-3-24-2028** del día 09 de septiembre de 2024, en los aspectos de procedimiento en las actuaciones son acordes a la reglamentación de la UPL Suba, por lo cual las Actuaciones Urbanísticas de la Curaduría Urbana No. 3 se encuentran **AJUSTADAS** a la normatividad vigente.

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

Del análisis realizado se concluye que el Acto Administrativo correspondiente a la Licencia de Construcción LC 11001-3-24-2028, expedida el 9 de septiembre de 2024 y con fecha de ejecutoria del 11 de septiembre de 2024, se ajusta a la normatividad vigente.

En cuanto a la pretensión del constructor del proyecto “Hucata” de habilitar la Carrera 89 como acceso vehicular al conjunto de vivienda, se determina que dicha vía tiene carácter vehicular y se encuentra incorporada al patrimonio inmobiliario del Distrito. En consecuencia, no presenta restricción alguna para la circulación vehicular ni peatonal, conforme a lo verificado en Visor de la Defensoría del Espacio Público - SIGDEP y en el plano CUS229/4-05 correspondiente a la Urbanización Las Quintas de Suba.

8. RECOMENDACIONES.

1. Enviar copia del presente informe técnico al señor **Mauricio Chávez García** informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados.
2. Enviar copia del presente informe técnico a la **Alcaldía Local de Suba**. Informando el resultado del estudio técnico y de las decisiones adoptadas por los comisionados.
3. **Cerrar el caso 2521.**

DECISIONES DE LOS COMISIONADOS:

Los Comisionados aprueban las recomendaciones y las conclusiones, emitidas por el Equipo Técnico, de forma unánime.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Comisionada Jazmin Orozco propone que la siguiente Comisión se realice en la Secretaría Distrital del Hábitat de forma presencial, para lo cual los Comisionados aceptan para que desarrolle el 28 de noviembre a las 8am. El Comisionado Perry presenta excusa para la próxima Comisión, ya que no se encontrará en el país.

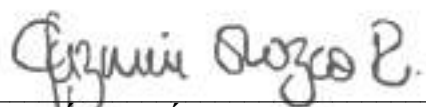
La Comisionada Nagia Pinto propone que al final de las sesiones de este año se tenga un consolidado con los resultados de los casos revisados en el 2025.

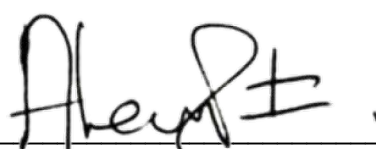
5. CONVOCATORIA:

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:

Siendo las 9:30 a.m. se levanta la sesión, en constancia firman:


JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Secretaria Distrital del Hábitat


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



ARMANDO PALOMINO
Delegado Sociedad Colombiana de Ingenieros



JAVIER JIMENEZ
Delegado de la Sociedad Colombiana de Arquitectos



GUSTAVO PERRY
Delegado Organizaciones Populares de Vivienda

Proyectó: Bellanith Vargas – Arquitecta Contratista- CVCUB / SIVC
Revisó: Jorge Morales – Arquitecta Contratista – CVCUB / SIVC