CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-23-1524

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 SEP 2023 FECHA DE EJECUTORIA: 22 DIC 2023

No. DE RADICACIÓN	PAGINA
11001-3-23-0108	1
FECHA DE RADICACIÓN	
23-feb.-2023	
FECHA DE RDF	
23-feb.-2023	
CATEGORÍA: IV	

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 0058 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 235 52 90 65 MZ 8 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0000AAAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N20911152, Número de Manzana Catastral 018 y lote(s) de manzana catastral 002, Manzana Urbanística 8 del Lote Urbanístico UNICO, correspondiente a la Urbanización HACIENDA EL BOSQUE (Localidad Suba) : Para un proyecto desarrollado en cuatro (4) torres de diecisiete (17) pisos de altura, un (1) edificio comunal cuatro (4) pisos de altura, tres (3) plataformas en un (1) piso de altura, destinado a Comercio de escala Vecinal en nueve (9) unidades, y cuatrocientos treinta y siete (437) unidades de Vivienda Multifamiliar (NO V.I.S). Cuenta con ochocientos once (811) cupos de parqueos privados para el Uso de Vivienda y tres (3) cupos correspondientes al Uso de Comercio de escala Vecinal, y ciento diez (110) cupos de parqueos para visitantes destinados al Uso de Vivienda y veintidós (22) cupos de parqueos para visitantes para el Uso de Comercio. El proyecto cuenta con veintitrés (23) cupos para personas con movilidad reducida (incluidos en los estacionamientos privados y visitantes en el uso de vivienda y comercio respectivamente), quinientos noventa y dos (592) bicicleteros, setenta y tres (73) motos y cuatrocientos cincuenta y cuatro (454) depósitos. El proyecto general se desarrolla en catorce (14) unidades estructurales independientes definidas en los planos GE-CU101 a y GE-CU100. Titular(es): AMARILO SAS FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO EL BOSQUE FIDUBOGOTA S.A con NIT 800185295-1 (Representante Legal: LLORENTE CARREÑO MARGARITA con CC. 52250220). Constructor responsable: ALVAREZ BARBOSA JAIME ALFONSO con CC 19392027 Mat: 25202-11479 CND . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-Plan	a. UPZ No: 3 (Guaymaral), Decr. 088 DE 2017		b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A	d. EDIFIC.: N/A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL		f. ZONA:	RESIDENCIAL NETA	
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO		h. MODALIDAD:	DESARROLLO	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Encharcamiento: Alta-Media Desbordamiento: Baja-Alta Romp Jarill: No Torrenciales: Baja	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-100/200	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PÚB	BICICL.
Comercio	No	Vecinal	9	3	22	25
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	437	811	110	567
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		446	814	132	592

2.3. DEMANDA	A
2.4. ESTRATO	4

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: **NOGAL**

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	14805.38
SÓTANO (S)	14650.44
SEMISÓTANO	10620.95
PRIMER PISO	8717.04
PISOS RESTANTES	64880.10
TOTAL CONSTRUIDO	98868.53
LIBRE PRIMER PISO	6088.34

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	98.021,59	0,00	0,00	98.021,59	0,00	0,00	0,00	98.021,59
COMERCIO	846,94	0,00	0,00	846,94	0,00	0,00	0,00	846,94
OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENIDO	98.868,53	0,00	0,00	98.868,53	0,00	0,00	0,00	98.868,53
GESTION ANTERIOR				0,00			DEMOLICIÓN:	0,00
TOTAL CONSTRUIDO				98.868,53	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0,00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	17/4/1
b. ALTURA MAX EN METROS	48,52/9,70/4,5
c. SÓTANOS	SI
d. SEMISÓTANO	SI
e. No. EDIFICIOS	5
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,59
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,12

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA:	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
POSTERIOR	----------	---
LATERAL	----------	---
CONTRA PREDIOS VE	----------	---
POSTERIOR	----------	---
ENTRE EDIFICACIONE	----------	---
PATIOS	----------	---

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. ANTEJARDÍN
NO APLICA X VIA TIPO V-5
NO APLICA X VIA 4 TIPO V6 OP 3
b. CERRAMIENTO
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts
c. VOLADIZO
NO APLICA X VIA TIPO V-5
NO APLICA X VIA 4 TIPO V6 OP 3
d. RETROCESOS
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
6,00 M

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	740,14	9193,4
SERVICIOS COMUNALES	48,48	1703,47
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0,00

4.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (129) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (14) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (438) / Informe de Seguridad Humana (1) / Planos de Elementos No Estructurales (26)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1.ÁREA Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA No. 4015 DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2022 Y LICENCIA DE URBANISMO 11001-4-22-1187 DEL 01-AGO -22.
2.UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.
3.EL PROYECTO SE ESTUDIÓ CON BASE EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS CONTENIDAS EN LA RESOLUCIÓN RES 11001-4-22-1187 DEL 01-08-2022, ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-0733 DEL 24-ABR.-23, DECRETO 653 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2019 Y DECRETO 088 DE 2017
4.CUENTA CON OFICIOS EXPEDIDOS POR LA AERONÁUTICA CIVIL EN EL CUAL SE ESTABLECIERON LAS ALTURAS MÁXIMAS EN LAS CUALES SE PODRÁN DESARROLLAR EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD NOS. (4403.065.1-2016022671 DEL 15 JUNIO DE 2016), (4404-065-085-198 3-2016002832 DEL 28 DE ENERO DE 2016) Y (20232510600143 94 DEL 25 DE MAYO DE 2023).
5.DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 101 DEL DECRETO 088 DE 2017 LOS INTERESADOS PRESENTARON "ESTUDIO Y DISEÑOS ACÚSTICOS", PARA LA URBANIZACIÓN EL BOSQUE, EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.
6.CUENTA CON RESOLUCIÓN 2251 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022, "POR LA CUAL SE EMITE LA CERTIFICACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA UNIDAD FUNCIONAL 5 EN EL ÁMBITO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE – CIUDAD LAGOS DE TORCA."
7.DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 8.20 LA RESOLUCIÓN NO. 11001-4-22-11-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022, LA MANZANA 8 DENOMINA NOGAL OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA, ES RECEPTORA DE LA OBLIGACIÓN DEL 5% DE LA OBLIGACIÓN DE COMERCIO EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA NO VIS/VIP DE LA MANZANA 4, LA CUAL SE LOCALIZA AL INTERIOR DEL PROYECTO
8.LA DEFINICIÓN DE ETAPAS INDICADAS EN EL PROYECTO, CORRESPONDE ÚNICAMENTE PARA EL SOMETIMIENTO POSTERIOR AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
9.DEBE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ RESPETAR LAS DISTANCIAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS POR CODENSA SOBRE REDES DE ENERGÍA (SI EXISTEN).
10.PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS.
11.LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO.
12.EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 283 DE 2023.
13.EL TITULAR TIENE LA OBLIGACIÓN DE CEÑIRSE ESTRICTAMENTE A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS APROBADAS Y QUEDA OBLIGADO A SOLICITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA FUTURAS INTERVENCIONES.
14.EL PROYECTO FACILITA EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538/05.
15.EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE, CONTÓ CON CONCEPTO TÉCNICO NO. CT-8184 DEL 19 DE JULIO DE 2017 EMITIDO POR EL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO – IDIGER PARA EL PLAN PARCIAL NO.26 EL BOSQUE, EN EL CUAL ESTABLECE QUE PRESENTA AMENAZA POR INUNDACIÓN EN LA ZONA DELIMITADA PARA EL CUERPO DE AGUA DEL HUMEDAL TORCA, PARA EL RESTO DEL PREDIO NO SE ENCUENTRA CATEGORIZADO EN UNA ZONA DE AMENAZA POR INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO, LO QUE SE CONSIDERA QUE ESTÁ EN UNA ZONA CON UN NIVEL INFERIOR AL CONSIDERADO COMO AMENAZA BAJA
16. MEDIANTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE APRUEBA MODELO DE APARTAMENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (PMR). DONDE EL 1% DE LOS APTOS. DEBERÁ SER DESTINADO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 DE NSR-10 EN CUANTO A LA ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LOS DECRETOS 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017 Y 1783 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO JAIME ELISEO BUITRAGO NOVA, M.P. 25202-43302 CND.
EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN EL TÍTULO J Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS, SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

•DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL MISMO.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
JUDY ALEXANDRA LANDETA PINILLA 3 ABOGADA T.P. 110366	TATIANA REVIAKINA 3 INGENIERA T.P. 2520246104	LUISA FERNANDA MORENO DIAZ 3 ARQUITECTA T.P. A20312021-1013653982	RUTH CUBILLOS SALAMANCA 3 ARQUITECTA T.P. 25700 - 29699	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA No. 3

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023320004029	11-sept.-23	98.868,53	$5.833.857.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2.Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.

5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.

6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.

16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).

19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).

20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.

21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).

22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.

23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).

24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).

26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).

27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.

30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.

31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

ANEXO 1: RESPUESTA A VECINOS CONSTITUIDOS EN PARTE
ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2 DCTO 1077 DE 2015, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 17 DEL DECRETO 1783 DE 2021

Dentro del trámite en referencia se constituyeron en parte los señores:

Uriel Román, oficios 23302025, 23302352, 23302381 del 2 de mayo de 2023, 13 y 15 de junio de 2023

Hans Timcke, oficio 23302389 del 16 de junio de 2023

En el oficio de oposición identificado con la radicación No. 23302025 del 02 de mayo de 2023, señala lo siguiente:

"Deseo someter a su consideración antes de la expedición de las licencias de construcción listadas en referencia numeral 1 se aplique el siguiente Marco jurídico Normativo invocado, no siendo estas la totalidad de normas aplicables en la materia.

1. La seguridad y prevención de desastres técnicamente previsibles, reconocidos en los artículos 79 de la Constitución Política

"ARTICULO 79. Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines."

"ARTICULO 91. En caso de infracción manifiesta dé un precepto constitucional en detrimento de alguna persona, el mandato superior no exime de responsabilidad al agente que lo ejecuta " Resaltado nuestro

2. Me permito enfatizar que se reconozcan las restricciones y prohibiciones contempladas en el manual uso de suelos en áreas aledañas a los aeropuertos el cual es de pleno conocimiento de las autoridades gubernamentales, estudio que contribuye a la definición de los usos del suelo en áreas alrededor del aeropuerto, la_ resolución No. 8321 del Ministerio de Salud de 1983, normas y convenios internacionales OACI, igualmente disponen las limitantes de desarrollo urbano residencial en cercanías a los aeropuertos, que contempla lo siguiente:

"En el uso de suelo en las zonas aledañas a los aeropuertos, el impacto sonoro generado en los aeropuertos, se considera ruido aeronáutico, el cual es producido por las operaciones. de aterrizaje,
despegue, rodaje, circulación, prueba de motores y el producido por equipos auxiliares como el LP
(LOU PRESSURE)

• La ubicación de un aeropuerto normalmente conlleva ciertos efectos sobre las áreas situadas en sus proximidades, a pesar que algunos de estos sean positivos por constituirse en polos de desarrollo, generalmente es necesario establecer restricciones al uso de suelos, ya que genera problemas debido a la existencia de obstáculos que interfieren en la seguridad del vuelo, y como una forma de control del crecimiento urbanístico que permite controlar reclamos de la comunidad aledaña, principalmente con relación al ruido aeronáutico.

• El nivel de impacto del ruido está directamente relacionado con el uso del suelo en el entorno del
aeropuerto, y las actividades desarrolladas en las escuelas, hospitales y residencias son las más sensibles a este aspecto. El Ministerio de Salud establece mediante Resolución No. 8321 de .1.983 los niveles sonoros máximos permisibles de acuerdo con las zonas receptoras. Dentro de las normas y convenios internacionales de la OACI, el proyecto regional RLA/92/031, MANUAL gujia de protección ambiental para aeropuertos, se contempla la planificación integral de la zonificación en -función del ruido.

• La misma disposición (Resolución No. 8321 de 1.983) estable en sus artículos:

Artículo 28 "que en las zonas próximas a los aeropuertos, aeródromos y helipuertos únicamente se permitirá la utilización de la tierra para fines agrícolas, industria/es, comerciales y zonas de campo abierta, con excepción de instalaciones para servicios médicos de emergencia y de orden público" Y

Artículo 29 "no se permitirá" la construcción de hospitales, clínicas, sanatorios, centros educativos, vivienda y recreación en las zonas de influencia del ruido producido por aeronaves y en aquellas en las cuales las operaciones aéreas no interfieran con el descanso, el bienestar y la seguridad de las personas o les cause molestias o alteraciones en la salud. (el subrayado es nuestro.)

Parágrafo: La Autoridad de planeación correspondiente tendrá en cuenta el concepto sobre ruido del
Ministerio de Salud o su entidad Delegada de acuerdo a la definición y ubicación de las zonas habitables o de las zonas con un alto índice de utilización Humana."

3. De lo contenido en el comunicado 4404-085-085 - 196.3 2016002832 emitido por la Aeronáutica
Civil en especial se observa:

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

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

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

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

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

4. Finalmente como respuesta que me otorga la Aeronáutica civil en radicado No 4109.1452020022153 se indica que para vuelos VFR , es decir de operación visual , NO SE PUEDEN
SOBREVOLAR EDIFICIOS, por lo cual esta curaduría estaría permitiendo la creación de obstáculos y poniendo en riesgo la seguridad aeronáutica y de residentes de nuestro sector.

En respuesta se indica que: el RAC 5 es un determinante que regula las condiciones de operación
aérea.

"Dando respuesta a la pregunta el Grupo Gestión y Organización del Espacio Aéreo se permite informarle que la altura mínima para el desarrollo normal de las operaciones áreas en las vecindades
del aeropuerto de Guaymaral, corresponden a la altura mínima en que una aeronave bajo reglas de
vuelo visual (VFR) desempeña sus operaciones en el tramo básico y tramo final para la pista 29, o en el despegue por la pista 11 del aeropuerto de Guaymaral, corresponden a las estipuladas en el documento OACI 8168 volumen I y volumen II, anexo 11, RAC 5 y documento 4444 de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), Resaltado nuestro.

3 Tomado de RAC 5

5.4. REGLAS DE VUELO VISUAL
5.4.5. No se otorgará autorización para vuelos VFR por encima del FL 290 en áreas donde se aplica una separación vertical mínima de 300 m (1 000 ft) por encima de dicho nivel de vuelo.
5.4.6. Excepto cuando sea necesario para el despegue o aterrizaje, o cuando se tenga permiso de la autoridad ATS competente, los vuelos VFR no se efectuaran:
a) Sobre aglomeraciones de edificios en ciudades, pueblos o lugares habitados, o sobre una reunión de personas al aire libre a una altura menor de 300 metros (1.000 pies)

JUANA SANZ MO
CURADOR
URBANO 3

sobre el obstáculo más alto situado dentro de un radio de 600 metros desde la aeronave.

b) En cualquier otra parte distinta de las especificadas en a) anterior, a una altura menor de 150 metros (500 pies) sobre tierra o agua.

5. Debemos destacar que la Aeronáutica Civil ha indicado que los edificios de Plan Parcial El Bosque se encuentra Bajo la línea del cono de aproximación y despegue del aeropuerto de Guaymaral

"En cuanto a la pregunta número cuatro (4) Las dimensiones y pendientes de las superficies limitadoras de obstáculos (OLS) estipuladas en los Reglamentos Aeronáuticos de Colombia RAC en su parte 14, numeral 14.3.4 indican las alturas máximas permitidas para cada obstáculo, que para el caso particular de la constructora Amarilo y/o Fiduciaria Bogotá los obstáculos artificiales se ubican bajo las superficies de transición, horizontal interno y de aproximación"

6. Código de comercio hace énfasis en las siguientes obligaciones antes de expedir licencias de construcción en cercanías a aeropuertos

Art. 1823, Superficies de despeje. Denominase superficies de despeje las áreas imaginarias, oblicuas y horizontales, que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, en las cuales está limitada la altura de los obstáculos a la circulación aérea. La autoridad aeronáutica determinará las superficies de despeje y la altura máxima de las construcciones y plantaciones bajo dichas superficies. Conc: 1782 y ss., 1808; C. Civil arts. 669, 882.

Art. 1824. Prohibiciones. Dentro de las áreas a que se refiere el inciso 2° del artículo anterior, no se podrán levantar construcciones o plantaciones sin permiso de la autoridad aeronáutica".

•De otro lado, mediante la radicación No. 23302352 del 13 de junio de 2023, solicita:

"1. Por lo cual insistimos respetuosamente en solicitar NO EXPEDIR las licencias de construcción por no presentar documentación completa (Autorizaciones de la Aeronáutica civil) no presentar acondicionamiento arquitectónico y sonoro para la disminución o atenuación del ruido tanto en los edificios como barreras de insonorización en contorno al Plan Parcial y así no afectar a la población residente por ruido aéreo y perturbación del descanso y salud. Además, por representar un riesgo para la seguridad aérea.

2. Que se suspenda la aprobación de las licencias de los proyectos en referencia, mientras la Secretaria Distrital de Planeación actualiza el PLAN PARCIAL EL BOSQUE aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 que adoptó el Plan Parcial No 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Toma", a las conclusiones de la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020, mediante la cual aprobó la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto El DORADO y el Esquema de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto FLAMINIO SUAREZ (GUAYMARAL), y a los estudios de ruido concepto de ruido efectuados por la Aeronáutica Civil posteriores al año 2013

3. Que se ordene al peticionario de las licencias FIDUCIARIA BOGOTA - EL BOSQUE ajustar el proyecto a las conclusiones de la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020, mediante la cual aprobó la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto El DORADO y el Esquema de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto FLAMINIO SUÁREZ (GUAYMARAL), y a los estudios de ruido concepto de ruido efectuados por la Aeronáutica Civil posteriores al año 2013 y la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA y COMERCIO.

4. Finalmente, solicitar al Peticionario allegue un estudio de Riesgo Aéreo emitido por la Aeronáutica Civil actualizado, que permitan la expedición de las licencias, el cual debe prevenir futuros accidentes acorde al plan de expansión del Aeropuerto.

5. Solicitar al Peticionario allegue diseño arquitectónico y estructural .de insonorización tanto en edificios como Entorno".

•Mediante la radicación No. 23302381 del 15 de junio de 2023, solicita:

"1. Por lo cual insistimos respetuosamente en solicitar NO EXPEDIR las licencias de construcción por no presentar documentación completa (Autorizaciones de la Aeronáutica civil), no presentar acondicionamiento arquitectónico y sonoro para la disminución o atenuación del ruido tanto en los edificios como barreras de insonorización en contorno al Plan Parcial y así no afectar a la población residente por ruido aéreo y perturbación del descanso y salud. Además, por representar un riesgo para la seguridad aérea.

2.Que se suspenda la aprobación delas licencias de los proyectos en referencia, mientras la Secretaria Distrital de Planeación actualiza el PLAN PARCIAL EL BOSQUE aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 que adoptó el Plan Parcial No 26 "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca", a las conclusiones de la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020, mediante la cual aprobó la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto El DORADO y el Esquema de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto FLAMINIO SUAREZ (GUAYMARAL), y a los estudios de ruido concepto de ruido efectuados por la Aeronáutica Civil posteriores al año 2013.

3.Que se ordene al peticionario de las licencias FIDUCIARIA BOGOTA – EL BOSQUE ajustar el proyecto a las conclusiones de la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020, mediante la cual aprobó la Actualización del Plan Maestro del Aeropuerto El DORADO y el Esquema de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto FLAMINIO SUAREZ (GUAYMARAL), y a los estudios de ruido concepto de ruido efectuados por la Aeronáutica Civil posteriores al año 2013 y la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA y COMERCIO.

Finalmente, solicitar al Peticionario allegue un estudio de Riesgo Aéreo emitido por la Aeronáutica Civil actualizado, que permitan la expedición de las licencias, el cual debe prevenir futuros accidentes acorde al plan de expansión del Aeropuerto. Por lo cual le solicito RESPETUOSAMENTE NO EXPEDIR licencias de construcción en las áreas demarcadas por la aeronáutica como AREA 3 Y AREA 4.

4. Solicitar al Peticionario, allegue diseño arquitectónico y estructural de insonorización tanto en edificios como Entorno".

•Mediante oficio 23302389 del 16 de junio de 2023 el señor Hans Timcke solicitó:

"1. Se reconozca como tercero interesado a la Asociación de Aviación General AOPA de Colombia, y en tal sentido, se tenga acceso a la totalidad de los expedientes indicados en la referencia, y se notifiquen todas las decisiones administrativas o actos que adopte la citada Curaduría, en el curso de los procesos administrativos de licencia de construcción y licencia urbanística respectivamente.

2. Se precise el concepto emitido por la Aeronáutica Civil el 25 de mayo de 2023 con radicado 2023251060014394 id 1020509, emitido por el Director de Operaciones de Navegación Aérea, mediante el cual se actualizan los conceptos No 4404.085.198.3-2016002832 de 28 de enero de 2016, y el concepto No 4403.085.1 — 2016022671 del 15 de junio de 2016", en el siguiente sentido:

2.1. Se Confirme a la Aerocivil si, el concepto para la construcción de vivienda en los LOTES 3 y 4 es desfavorable.
2.2. Se Confirme a la Aerocivil, si se ha efectuado modelación del estudio de ruido actualizado a las operaciones aéreas al 2023 y con la proyección de incremento de operaciones previstas en el Plan Maestro del aeropuerto de GUAYMARAL, para los expedientes del asunto, proyecto de vivienda de AMARILO - PLAN PARCIAL EL BOSQUE.
2.3. Se Confirme a la Aerocivil si, con el estudio de ruido actualizado, LOS LOTES 1 Y 2, del proyecto de vivienda en estudio, cumplen con los límites de ruido establecidos en la Resolución No 83121 del Ministerio de Salud de 1983, y las normas OACI sobre áreas de influencia de ruido y la Guía de Uso de suelos en áreas aledañas a aeropuerto'.
2.4. Se confirme con la Aeronáutica Civil, si ha emitido concepto técnico de alturas y de seguridad operacional considerando la actualización del Plan Maestro del Aeropuerto de Guaymaral adoptado mediante Resolución 2728 de diciembre 28 de 2020.

3. Considerando el Art 10 de la ley 388 de 1997, de manera respetuosa se solicita a la Curaduría que, se pronuncie de forma clara, expresa y precisa, respecto a si es posible autorizar la construcción de vivienda, cuando exista un concepto DESFAVORABLE de la Aeronáutica Civil.

4. Considerando el Art 10 de la ley 388 de 1997, de manera respetuosa se solicita a la Curaduría que se pronuncie de forma clara, expresa y precisa, respecto a si ha emitido autorización o aprobación para la construcción de torres de vivienda del proyecto de construcción objeto del presente escrito, en los LOTES 3 Y 4 sobre los cuales existe un concepto DESFAVORABLE de la Aeronáutica Civil".

La Curadora Urbana No. 3 procede a responder, conforme con los siguientes razonamientos sobre las observaciones presentadas:

Sobre el concepto favorable de la aeronáutica civil, así como del Ministerio de Salud "respecto a las construcciones en las áreas próximas a aeródromos VFR" se aclara que para el trámite de las licencias de construcción se aportaron los documentos contenidos en la Resolución 1025 de 2021, no obstante, considerando que mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 se adoptó el Plan Parcial El Bosque, ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, del cual

hacen parte los predios objeto de la solicitud, la documentación que sirvió de fundamento para la aprobación del mismo puede ser consultada en la Secretaría Distrital de Planeación, así como los pronunciamientos realizados por las diferentes entidades con incidencia en el trámite de aprobación y adopción del citado instrumento de planificación.

Sobre este particular vale la pena aclarar que de conformidad con el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 "Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación" en consecuencia, para los predios sometidos a desarrollo mediante plan parcial, este instrumento resuelve todos los aspectos relacionados con el impacto de la ejecución del proyecto, así como las directrices para la posterior aprobación de las licencias urbanísticas.

Frente a reparos relacionados con las limitaciones a la autonomía territorial y los motivos de inconformidad contra el POZ Norte (Decreto 088 de 2017 y sus decretos reglamentarios) y el Plan Parcial El Bosque (adoptado mediante Decreto 653 de 2019), en relación con las disposiciones proferidas en materia aeronáutica con posterioridad al año 2017, tal como lo es la Resolución 2728 del 2020 "por medio del cual se aprueba el documento que contiene la actualización del Plan Maestro Aeroportuario del Aeropuerto Internacional Eldorado de la ciudad de Bogotá D.C.", en criterio de este despacho, no son argumentos respecto de los cuales el Curador Urbano en el trámite de licenciamiento urbanístico, pueda emitir algún pronunciamiento o juicio.

En concordancia con lo anterior, el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, dispuso que "Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios".

De acuerdo con lo anterior, para los predios que conforman el Plan Parcial el Bosque se tiene el concepto favorable de alturas No. 4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016 emitido por el Coordinador Grupo de Gestión y Operación del Espacio Aéreo de la Aeronáutica Civil. En dicho concepto se trajo a colación el concepto de inspección de aeropuertos identificado con el Oficio No. 4404-085-198.3-2016002832, y toda vez que este fue aportado en el marco de la formulación del Plan Parcial, dicho concepto hace parte integral del mencionado instrumento de planificación, concepto que fue reiterado en la respuesta contenida en el Oficio No. 4109.145-2020005882 del 24 de febrero de 2020. Sobre esto último y en particular en relación con el proyecto objeto de licenciamiento, la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil mediante Oficio No. 20232510600014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023, señaló que " Respecto al concepto de altura, el Grupo de Diseño de Procedimiento de Vuelo de la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea, una vez revisada la información de los expedientes recibidos frente a lo aprobado mediante permiso 2016002832 emitido en su momento por el Grupo de Inspección de Aeropuertos, concluye que las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo".

Igual consideración se efectúa en torno a las afirmaciones relacionados con el concepto del ministerio de Salud sujetas a la Resolución 8321 de 1983 respecto a construcciones en las áreas próximas a aeródromos VFR del proyecto en referencia, puesto que corresponden a aspectos resueltos por la Secretaría Distrital de Planeación en la evaluación del instrumento de planeamiento (plan parcial el Bosque), y como lo evidencia los documentos que hacen parte integral del decreto de adopción, este tema fue objeto de concertación con las autoridades ambientales distritales y regionales en el marco de la adopción del Plan de Ordenamiento Zonal y del Plan Parcial, los cuales no son objeto de pronunciamiento por parte del Curador Urbano, cuya competencia se limita a verificar el cumplimiento del proyecto a licenciar frente a lo dispuesto por el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019, por el Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones, para la correspondiente expedición de las licencias urbanísticas. En este sentido, vale la pena señalar que el procedimiento para la radicación, estudio y adopción del plan parcial se encuentra contenido en el Decreto 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios.

Como bien señala el opositor, "La construcción estará afectada por el ruido y en general por los efectos que genere la actividad aeroportuaria; al Interesado corresponde implementar las obras de mitigación e insonorización necesarias, buscando garantizar los niveles permitidos por las autoridades ambientales" y mediante el Oficio No. 3236382 del 13 de junio de 2023, solicita adicionalmente "NO EXPEDIR las licencias de construcción por no presentar documentación completa (Autorizaciones de la Aeronáutica Civil), no presentar acondicionamiento arquitectónico y sonoro para la disminución atenuación del ruido tanto en los edificios como barreras de insonorización en contorno (…)" "Solicitar al peticionario allegue un estudio de riesgo aéreo emitido por la Aeronáutica Civil actualizado (…)" y "Solicitar al Peticionario, allegue diseño arquitectónico y estructural de insonorización tanto en edificios como entorno".

Sobre esto último se reitera que la solicitud de la referencia cumple a cabalidad con los requerimientos documentales señalados en la Resolución 1025 del 2021 para el trámite de este tipo de licencias urbanísticas. De otro lado, en lo relacionado a las medidas de mitigación e insonorización, corresponde a este despacho señalar que éstas se realizan durante la ejecución de la obra, más no le corresponde al Curador urbano adoptarlas y/o verificarlas. Sin embargo, de conformidad con la concertación del Plan Parcial El Bosque, que hace parte integral del decreto de adopción, el promotor debe cumplir los lineamientos para el manejo del ruido, razón por la cual aportó un estudio que contiene las medidas de mitigación en el diseño urbanístico y arquitectónico a implementar, y por ello obran en el expediente, más se reitera que éstas medidas se realizan durante la ejecución de la obra y por ende no son objeto de estudio y aprobación por parte del Curador Urbano en el marco del licenciamiento. Por último, en el marco de las competencias asignadas a este despacho no le es dable exigir al peticionario aportar un estudio de riesgo aéreo actualizado, toda vez, este estudio no hace parte de los documentos que se deben tener en cuenta en la solicitud de licencia de construcción conforme a lo señalado en la mencionada Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En este sentido, cabe aclarar que mediante la Resolución 627 de 2006 se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental a la cual deben ceñirse las personas naturales, jurídicas, de derecho público o derecho privado, en el desarrollo de sus actividades.

Ahora bien, sobre la normatividad por usted invocada para ser tenida en cuenta en las licencias de construcción, es preciso reiterar que la Ley 2079 de 2021 dispone que "Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte.", al respecto, los predios objeto de licenciamiento se encuentran ubicados en la UPZ 3 Guaymaral, en ámbito de aplicación del POZ Norte- Lagos de Torca, y como se ha mencionado, hacen parte del plan parcial denominado El Bosque, aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019, por lo que su norma urbana es la definida en dicho Decreto y sus anexos, así como por el Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones, siendo este el marco normativo y jurídico aplicable a la solicitud de licencia en cuestión.

Con relación a la afirmación del señor Román según la cual "De acuerdo con la Normatividad Ambiental Nacional e Internacional en la zonas próximas a los Aeropuertos, Aeródromos y Helipuertos no se recomiendan las construcciones de Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Centros Educativos, Viviendas y aquellos en los cuales las operaciones en áreas interfieren con el descanso, el bienestar y la seguridad de las personas o les cause molestias o alteraciones a su salud", es preciso aclarar que el régimen de usos permitidos en el área del Plan Parcial El Bosque se encuentra previsto en el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 y el Decreto 088 de 2017, y sus modificatorios, siendo ésta la norma urbanística a la cual debe ceñirse el Curador Urbano para la aprobación de las licencias urbanísticas en esta zona.

De otra parte, sobre la solicitud relacionada con "NO EXPEDIR licencias de construcción en las áreas demarcadas por la aeronáutica como AREA 3 Y AREA 4", con fundamento en el Oficio 4404-085.198.3-2016002832 y 4403.085.1 – 2016022671, es preciso aclarar que mediante concepto No. 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023, la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil evaluó las particularidades de los proyectos constructivos y concluyó que "las coordenadas y alturas planteadas dentro de los seis (6) proyectos, se encuentran dentro de los valores de altura y coordenadas aprobados en el permiso mencionado por tanto en cumplimiento del mismo". Aunado a lo anterior, se reitera que en obediencia del ordenamiento jurídico actual el régimen de usos permitidos en el área del Plan Parcial El Bosque se encuentra previsto en el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 y el Decreto 088 de 2017, junto con sus modificatorios, y en atención a ello el Curador Urbano en el marco de la revisión de los proyectos constructivos de la referencia se verificó su concordancia con los usos previstos en dicha reglamentación distrital.

Con relación a su solicitud en la cual requiere que "La Curaduría, oficie a la secretaria Distrital de Planeación para que revise y ajuste en lo pertinente EL PLAN PARCIAL EL BOSQUE" se aclara que la iniciativa para la modificación o ajuste de los planes parciales está determinada en el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, y corresponde a la autoridad distrital, comunidades o particulares interesados, más no al Curador Urbano, es por ello que este despacho carece de competencia para ordenar el ajuste de la norma urbana sobre la cual se fundan los proyectos constructivos presentados frente a la Resolución 2728 del 28 de diciembre de 2020 que el peticionario menciona.

En cuanto al concepto emitido por la aeronáutica, señala el opositor que "Si bien dentro del proceso de concertación del plan Parcial 26 se emitió un concepto de Alturas y ruido por parte de la Aeronáutica Civil, este no es un permiso, el cual deberá tramitarse durante la solicitud de licencia de construcción ,Autorización que NO SE ENCUENTRA, en ninguno de los expedientes relacionados en los expediente aperturados y listados en REF", es claro que la Aeronáutica Civil mediante Oficio No. 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023 ratificó el concepto emitido en el año 2016 para la adopción del plan parcial, el cual se encuentra en cada uno de los expedientes relacionados con las solicitudes de licencia de construcción para el proyecto Hacienda El Bosque.

Ahora bien, sobre la suspensión de la aprobación de las licencias, mientras que la Secretaría distrital de planeación actualiza el plan parcial El Bosque, se aclara que de conformidad con el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el curador urbano es un particular que ejerce una función pública que se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes de las solicitudes elevadas ante él, verificación que se resuelve a través del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción.

Si el Curador Urbano encuentra viable una solicitud de licencia de construcción, está certificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.4 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021.

En consecuencia, el Curador Urbano no es la autoridad competente para ordenar la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas, no solo porque tal suspensión no está prevista en el trámite de licenciamiento urbanístico contenido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 ni en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sino porque los trámites solicitados se ajustan a cabalidad a la normas urbanísticas y procedimentales vigentes y aplicables al caso en concreto.

Respecto a las solicitudes efectuadas por el señor Hans Timcke, con relación al concepto emitido por la Aeronáutica Civil el 25 de mayo de 2023, se aclara que no corresponde a este despacho realizar este tipo de aclaraciones, por lo tanto, las precisiones sobre la modelación del estudio de ruido, actualización del estudio de ruido respecto de los lotes 1 y 2 y la emisión de un concepto técnico de alturas y de seguridad operacional en función de la actualización del plan maestro del Aeropuerto Guaymaral deben ser solicitadas a la entidad en comento.

Finalmente, advierte este despacho que los argumentos de oposición guardan consistencia y similitud con los expuestos en el trámite de la licencia de urbanización mediante la cual se aprobó la Etapa No. 1 otorgada mediante la Resolución No. 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022, los cuales fueron estudiados en su oportunidad por parte de la Secretaría Distrital de Planeación en el marco del recurso de apelación por él interpuesto el cual fue resuelto mediante la Resolución No. 2000 del 16 de noviembre de 2022.

Teniendo en cuenta que ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente acto administrativo, este Despacho procederá a autorizar la ejecución de las obras solicitadas.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
JUDY ALEXANDRA LANDETA PINILLA 3 ABOGADA T.P. 110366	TATIANA REVIAKINA 3 INGENIERA T.P. 2520245104	LUISA FERNANDA MORENO LIMAS 3 ARQUITECTA T.P. A20312021-1013653982	RUTH CUBILLOS SALAMANCA 3 ARQUITECTA T.P. 25700 - 29699	

ARQ. JUANA S
CU
UR