



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835  
ACTO ADMINISTRATIVO DE 19 OCT 2023

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.*

## LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

### CONSIDERANDO:

1. Que mediante referencia No. 11001-3-23-0111 del 24 de febrero de 2023, se radicó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., solicitud de Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el predio ubicado en la AC 235 52 90 65 MZ 13 (actual) de la localidad de Suba con Matricula Inmobiliaria No. 50N20911154, presentada por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO EL BOSQUE - FIDUBOGOTA S.A., identificada con NIT 800142383-7.
2. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023, mediante el cual se aprobó la licencia solicitada.
3. Que dentro de la actuación se constituyó en parte el señor HANS TIMCKE, razón por la cual el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023 le fue notificado de manera electrónica, el 22 de junio de 2023.
4. Que el día 3 de octubre de 2023, mediante radicación de correspondencia 23303354 el señor JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.443.032 de Bogotá, abogado, portador de la tarjeta profesional No. 44.838 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando mediante poder otorgado por el señor HANS TIMCKE, identificado con cédula de ciudadanía No 437.580 de Bogotá, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.
5. Que en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 23-3-03132 del 9 de octubre de 2023, se dio traslado del recurso interpuesto para que el titular de la licencia se pronunciara sobre los argumentos planteados en el mismo, sobre lo cual dio respuesta mediante oficio 23303495, del 12 de octubre de 2023.



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835 19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

## I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el día 3 de octubre de 2023, bajo el consecutivo No. 23303354, por el señor el señor JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.443.032 de Bogotá, abogado, portador de la tarjeta profesional No. 44.838 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando mediante poder otorgado por el señor HANS TIMCKE identificado con cédula de ciudadanía No 437.580 de Bogotá, mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

*“OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso. (...)”*

Adicionalmente, los recursos mencionados cumplen con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibídem, toda vez que fueron presentados directamente por el interesado y/o su apoderado debidamente constituido, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

*“Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

*Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)”*

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por el recurrente.

MONTAÑO



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 19 OCT 2023

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.

## II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Señala el recurrente JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ en su escrito de impugnación lo siguiente:

**PRIMERO. — VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 51 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA**  
(...)

1.1.3. — *La vivienda digna no consiste en construir, levantar, edificar y poner a vivir seres humanos en las inmediaciones de un aeropuerto.*

1.1.4. — *La vivienda digna no consiste en poner a vivir, bajo el pretexto de unidades habitacionales a seres humanos en las inmediaciones de un aeropuerto, es exponerlos a los riesgos de emergencias aeronáuticas, a polución sonora, por tanto, a contaminación ambiental y en consecuencia atentar contra la dignidad humana.*

1.1.5. - *Desconocer está realidad, bajo atenuantes tales como "cono de aproximación", concepto de "Aeronáutica Civil", "falta de competencia de entidades u organismos gubernamentales", es torcer el espíritu de la Constitución Política, desconociendo la dignidad, para aprobar o conceder permisos en favor de negocios que perjudican a los habitantes de las viviendas que se pretenden licenciar.*

1.1.6. — *Es esto tan cierto, que el Ministerio de Salud, cuyo objetivo principal es "formular, adoptar, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar la política pública en materia de salud, salud pública, y promoción social en salud", expidió la Resolución 8321 de 1983, que en su artículo 29 dispone (...)*

1.1.8. — *Desatender esta prohibición, bajo el argumento de falta de competencia del organismo que la emitió, que, dicho sea de paso, no le corresponde al Curador Urbano determinar competencias (la Ley no le otorga esas facultades), es violatorio de la dignidad humana y de la dignidad de la vivienda.*

1.1.9. — *Por lo tanto, no se puede, no se debe, no es posible otorgar la presente licencia para la construcción de viviendas en las inmediaciones del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, en Bogotá D.C. (...)*

**SEGUNDO. — No obstante, lo anterior, procedo a fundamentar el presente recurso de la siguiente manera:**

**2.1. — OMISIÓN DE ESTUDIOS PERTINENTES PARA LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:**  
(...)

2.1.12. - *Es importante resaltar que, La Aeronáutica Civil emitió conceptos 4404.085.198.3 - 2016002832 de 28 de enero de 2016 y el oficio 4403.085.1 — 2016022671 del 15 de junio de 2016 de la Aeronáutica Civil (UAE), a AMARILO S.A.S. denominado "Concepto Técnico Ambiental Construcción de vivienda*



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835 DE 19 OCT 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

residencial en cercanías al aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral" en donde indicó expresamente que, el proyecto de vivienda residencial Plan Parcial el Bosque, no es viable en los sectores 3 y 4 (CONCEPTO DESFAVORABLE), y frente a los lotes 1 y 2 (FAVORABLE) manifestó que, la construcción está afectada por el ruido. Dicho concepto fue expedido SIETE (7) AÑOS antes (la verdad son 10 AÑOS, puesto que se apoyan en un concepto del año 2013) de la fecha de expedición de la licencia cuyo acto administrativo se recurre en el presente escrito.

(...)

2.1.19. — Utilizar como requisito para aprobar una licencia de construcción, como la contenida en el acto administrativo que se recurre un concepto anticuado de la Aeronáutica Civil (7 AÑOS, en realidad son 10 AÑOS, por cuanto toman un concepto del año 2013), es un acto irresponsable, que pone en peligro a los futuros habitantes de las viviendas de interés social y prioritario aledañas al aeropuerto, a los usuarios del aeropuerto, tanto civiles como de Policía, que operan las instalaciones aeroportuarias.

2.1.20. — En estas condiciones, es clara y evidente la omisión por parte de la Señora Curadora Urbana No 3 de Bogotá D.C. de los estudios pertinentes para el otorgamiento de la licencia de construcción cuyo acto administrativo se recurre en el presente escrito.

2.1.21.- Es muy alta la responsabilidad del curador urbano, su actuación puede poner en riesgo la vida de los operadores del aeropuerto, de los futuros habitantes de las viviendas de interés social y prioritario, así como la seguridad ambiental de estos habitantes.

(...)

**2.2. — DESATENCIÓN DE NORMAS EN LA EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE RECURRE.**

2.2.1. — Dispone el artículo 29 de la Resolución 8321 de 1983 expedida por el Ministerio de Salud:

"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 interfieran con el descanso, el bienestar y la seguridad de las personas o les causen molestias o alteraciones en la salud."-

2.2.2. — El acto administrativo que se recurre mediante este escrito, licencia la construcción de viviendas de interés social y prioritario en zonas de influencia del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral.

2.2.3.- En consecuencia, el acto administrativo que otorga la licencia de construcción viola la prohibición contenida en el artículo 29 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

2.2.4. — Por lo tanto, el acto administrativo no puede expedirse en estas condiciones por ser violatorio de una norma expedida para proteger la salud y la vida de los colombianos.

(...)



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

**2.3. — DESATENCIÓN DE NORMAS EN LA EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE RECURRE.**

"2.3.1. — Dispone el artículo 28 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud lo siguiente:

"Artículo 28: En zonas próximas a aeropuertos, aeródromos y helipuertos únicamente se permitirá la utilización de la tierra para fines agrícolas, industriales, comerciales y zonas de campo abierto, con excepción de instalaciones para servicios médicos de emergencia y de orden público."

2.3.2. — El acto administrativo que se recurre mediante este escrito, licencia la construcción de viviendas de interés social y prioritario en zonas de influencia del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral 2.3.3.- En consecuencia, el acto administrativo que otorga la licencia de construcción viola la prohibición contenida en el artículo 29 de la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

2.3.4. — Por lo tanto, el acto administrativo no puede expedirse en estas condiciones por ser violatorio de una norma expedida para proteger la salud de los colombianos.

(...)

**2.4. — DESATENCIÓN DE NORMAS CONSTITUCIONALES EN LA EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE RECURRE.**

2.4.1. — El acto administrativo recurrido concede licencia de construcción para edificios de pisos, en altura, para vivienda de interés social e interés prioritario en las inmediaciones del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, en Bogotá D.C. Así mismo, hay otras tres licencias en similares condiciones que comprenden soluciones de vivienda, casi dos mil unidades, en inmediaciones del aeropuerto.

(...)

2.4.8. — No puede ser digna la vivienda que está expuesta a riesgos en la aviación, los usuarios y los habitantes de zonas aledañas al aeropuerto, tampoco lo es cuando produce polución sonora en las comunidades aledañas.

2.4.9. — Por las anteriores razones, el acto administrativo que se recurre, expedido por su despacho, vulnera el derecho contenido en el artículo 51 de la Constitución Política.

(...)

**2.5. — DESATENCIÓN DE CONCEPTO E INSTRUCCIONES DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL EN LA EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE RECURRE.**

(...)

MONTAÑO  
F. S.



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 19 OCT 2023

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

2.5.2. — No obstante, la antigüedad del concepto y por tanto su coherencia con las condiciones actuales de operación aeroportuaria, que constituyen en un acto omisivo por parte de quien expide el acto administrativo, una ligereza que pone en peligro a los futuros habitantes de las viviendas licenciadas para construcción, a la operación aeroportuaria y a los usuarios del aeropuerto Guaymaral, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, en un documento que no pudimos obtener del expediente, por lo ya anotado, expidió la comunicación 2023251060014394 de 25 de mayo de 2023.

2.5.3. — En dicha comunicación que, se transcribe textualmente, la entidad, amparándose en su concepto de 2016, dijo: "La dirección de operaciones de Navegación aérea, mediante análisis técnico, concluyó que los puntos L51 y L58, pertenecientes a la manzana EL ROBLE, se localizan en las áreas UNO Y DOS, respectivamente, teniendo en cuenta el concepto 2016022671 de 2016, es decir, se localizan en áreas conceptuadas como desfavorables."

2.5.4. — Y, además, en la ya mencionada comunicación, que igualmente se transcribe textualmente, la entidad dijo:

"...- Área TRES Y CUATRO: Concepto desfavorable para la localización de unidades residenciales. No obstante, es favorable para que en este polígono se localicen construcciones con destinación de uso diferente a la residencial, como áreas comunes, parqueaderos etc. ..."

2.5.5. — La ya referida comunicación, clara y expresamente manifiesta que las áreas UNO, DOS, TRES Y CUATRO no tienen concepto favorable de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL para construcciones de vivienda.

2.5.6. — No obstante, y pese a lo anterior, en la ya citada comunicación, se dice que en las áreas UNO y DOS hay concepto favorable para cualquier tipo de construcción, convirtiéndose esto en una contradicción, curiosamente dentro de la misma comunicación.

2.5.7. — Pese a esta contradicción, tan clara y evidente, Usted, La Señora Curadora Urbana número 3 de Bogotá D.C., expidió el acto administrativo que se recurre por medio del cual concede licencia de construcción dentro de las áreas conceptuadas como desfavorables en una parte de la comunicación y favorables en otra parte.

2.5.8. — En otras palabras, su despacho, interpretó la ambigüedad en el concepto de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE AERONAUTICA CIVIL e manera amplia y favorable al solicitante de la licencia, es decir no aplicó el principio de reducción de riesgo o de interpretación restrictiva, es decir, la que mayor seguridad ofrezca a los habitantes de las viviendas de interés social, de interés prioritario, usuarios del aeropuerto, pilotos y aviación en general. OLIMPICAMENTE, sin solicitar aclaración alguna, decidió conceder la licencia de construcción.

(...)

2.6. LA TEORIA DEL RIESGO CREADO Y LA RESPONSABILIDAD DEL CURADOR



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835 DE 19 OCT 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

(...)

2.6.5. — Con su actuación, Señora Curadora Urbana, usted está creando un riesgo al expedir las licencias de construcción en las condiciones anotadas, es decir de manera omisiva, violatoria de normas, violatoria de la Constitución y mediante interpretaciones favorables.

2.6.6. — Es de recordar que la teoría del riesgo creado, en responsabilidad, dice que responde quien crea el riesgo, se trata de una responsabilidad objetiva, que prácticamente no resiste prueba en contra. Por lo tanto, usted crea el riesgo y responde por la vida y la salud de todas las personas que terminan afectadas por el acto administrativo que usted expide.

(...)

2.8. — LA AVARICIA COMO FUENTE EFICIENTE DEL ACTO QUE SE RECURRE.

2.8.1. - Es un hecho, que el acto administrativo que se recurre y otros tres contra los cuales también interponemos recurso, conceden en conjunto licencia de construcción para cerca de dos mil unidades de vivienda de interés social e interés prioritario (es decir, para las personas más desfavorecidas que tienen opción de acceder a la vivienda digna), cerca de cuarenta torres de diferentes alturas, hasta los doce (12) pisos, en las inmediaciones del aeropuerto Flaminio Suarez Camacho de Guaymaral, en Bogotá D.C.

2.8.2.- Si cada una de las unidades de vivienda se enajenará a los destinatarios finales por un valor promedio de \$ 120 millones, el valor total de las mismas será la suma de \$ 240.000 millones, cifra que se obtiene, por supuesto, si se obtienen las licencias de construcción, por contrario sensu, dicha suma no se obtiene si no se obtienen las licencias de construcción.

2.8.3. — Así mismo, el curador urbano recibe su remuneración si expide las licencias de construcción, en una proporción fijada por la Ley de acuerdo a los costos de construcción, cifra sumamente importante, que no se recibe si las licencias son negadas.

2.8.4. — Con todo respeto Señora Curadora Urbana número 3 de Bogotá D.C.: ¿, SE JUSTIFICA PONER EN RIESGO LA VIDA Y LA SALUD DE TANTOS SERES HUMANOS POR OBTENER LA REMUNERACIÓN DE UN NEGOCIO?

## PETICIÓN GENERAL

Con base en todo lo anterior, de la manera más atenta, solicito a la Señora Curadora Urbana Número Tres de Bogotá D.C. revocar íntegramente el acto administrativo que concede la licencia de construcción y cerramiento contra el cual procede el presente recurso.

Subsidiariamente, si el presente recurso no fuere resuelto favorablemente a las peticiones, apelamos ante el superior, Secretaría Distrital de Planeación, con los argumentos de este recurso y los que pueda formular nuevamente en su oportunidad, de tal manera que pueda considerarse fundamentado con la totalidad de argumentos expuestos, sin perjuicio de la sustentación adicional (...)."



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

DE 19 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Sea lo primero destacar que los argumentos esgrimidos en el escrito del recurso presentado son idénticos, en su mayoría, con los expuestos por el mismo recurrente en la impugnación de los actos administrativos 11001-3-23-0914, 11001-3-23-0915, 11001-3-23-0916 y 11001-3-23-0917 del 20 de junio de 2023 mediante los cuales este despacho aprobó las licencias de construcción para los predios ubicados en la AC 235 52 90 65 MZ 1, 19, 20 y 21 del plan parcial Hacienda El Bosque y sobre los cuales la Secretaría Distrital de Planeación ya se pronunció al resolver los recursos de apelación a través de las Resoluciones 2073, 2134, 2143, 2145 de 2023, denegando las pretensiones y confirmando los mismos, por lo cual me remito a los argumentos que fundamentaron las decisiones en comento, en los siguientes términos:

- Desatención de normas en la expedición del acto administrativo

Señala el recurrente que este despacho desconoció la Resolución 8321 de 1983 expedida por el Ministerio de Salud, en sus artículos 28 y 29, relacionados con los usos del suelo en el marco del estudio y trámite de la licencia de construcción objeto de recurso.

Es primer lugar, es necesario precisar que de conformidad con el artículo 313 de la constitución política, corresponde a los Concejos Municipales o Distritales, entre otras, la de *“reglamentar los usos del suelo, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*, atribución que ejerce a través de la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan, dentro de los cuales se incluye el plan parcial, tal como señala la Ley 388 de 1997.

La anterior precisión es relevante en la medida que, según 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”*.

Es decir que, 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.

Bajo este entendido, la normatividad urbanística aplicable al predio objeto de la solicitud corresponde a las disposiciones del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos

MONTAÑO



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

19 OCT 2023

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019, 820 de 2019 y el Decreto Distrital 653 de 2019, toda vez que mediante este último se adopta el Plan Parcial 'El Bosque' ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - 'Ciudad Lagos de Torca' y se dictan otras disposiciones.

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". (subraya fuera de texto)

En virtud del marco normativo anteriormente mencionado, el entonces Curador Urbano No. 4 (P) de Bogotá D.C., Arquitecto Ferdy Lamprea Avellaneda, expidió la Resolución 11001-4-22-1187 del 1 de agosto de 2022, ejecutoriada el 21 de noviembre de 2022, mediante la cual aprueba el Proyecto urbanístico denominado HACIENDA EL BOSQUE y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, proyecto urbanístico del cual hace parte el predio objeto de la licencia impugnada, destacando que, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, "Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización". (subraya fuera de texto)

Así las cosas, este despacho procedió con el estudio, trámite y expedición de la licencia de construcción solicitada bajo el marco normativo referenciado y al considerar que se ajustaba al presupuesto señalado por el artículo 2.2.6.1.1.7, párrafo 4, literal a, del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 10 del Decreto 1783 de 2021, norma que establece:

*"Párrafo 4°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:*

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;*
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes".* (subraya fuera de texto)



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

En este entendido, se reitera que en materia de regulación de usos del suelo y ordenamiento territorial la competencia recae exclusivamente en el concejo municipal y de manera excepcional en el alcalde municipal o distrital, más no en autoridad distinta, por tanto, comparte este despacho los argumentos planteados sobre este aspecto por la titular del acto administrativo impugnado, cuando manifiesta lo siguiente:

*"Teniendo en cuenta lo anterior, es pertinente señalar que el Ministerio de Salud no es autoridad competente para establecer los usos del suelo, los cuales, habrán de señalarse en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial de cada ente territorial. Sin embargo, conforme al artículo 10 de la Ley 388 de 1997, el señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, es determinante para regular el suelo y por ello se deben establecer en el POT las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia, y así se evidencia en las disposiciones contenidas tanto en el Decreto 190 de 2004 y sus reglamentarios para el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (Decreto 088 de 2017) y en particular para el área de planificación del Plan Parcial El Bosque (Decreto 653 de 2019)".*

Por último, se destaca que con ocasión al régimen de transición del Decreto Distrital 555 de 2021, el Plan Zonal del Norte adoptado mediante el Decreto 088 de 2017 y sus posteriores modificaciones, así como Plan Parcial El Bosque adoptado mediante el Decreto 653 de 2019, se encuentran vigentes y aplicables, así mismo teniendo en consideración que el acto administrativo objeto de recurso constituye el desarrollo de las disposiciones contenidas en la Resolución No. 11001-4-22-1187 de 2022 (Licencia de urbanización que constituye un acto administrativo de carácter particular y concreto), es éste el marco normativo aplicable a la solicitud de licencia de construcción en concreto y respecto del cual este despacho surtió el estudio de la solicitud de la referencia de acuerdo con las competencias asignadas al Curador Urbano, concluyendo que la misma se ajustaba en su totalidad a las mencionadas disposiciones.

En este sentido, la Secretaría Distrital de Planeación, en la Resolución 2134 del 28 de septiembre de 2023, señaló lo siguiente:

*"Al respecto, se reitera que los aspectos sobre manejo de ruido están previstos en el artículo 101 del Decreto Distrital 088 de 2017, conforme la Resolución N° 627 de 2006 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, de la Resolución No. 6918 de 2010 de la Secretaría Distrital de Ambiente y de lo previsto en el Acta del 4 de julio de 2019, suscrita por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA y la Secretaría Distrital de Planeación -SDP y en la Resolución No. 01603 del 8 de julio de 2019 la Secretaría Distrital de Ambiente por medio de la cual se declararon concertados los asuntos ambientales del plan parcial "El Bosque".*



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

DE 19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

*Ello constituye el marco normativo en el cual debe ser interpretado y atendido el pronunciamiento de la Aeronáutica Civil citado arriba”.*

(...)

*En atención a ese mandato legal el Decreto Distrital N° 088 de 2017, (...), contiene los determinantes de superior jerarquía previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 190 de 2004) vigente en ese momento, detallados en la correspondiente cartografía, y junto con las actas de concertación ambiental (Resolución N° 2513 de 2016 de la CAR y Resolución N° 02074 de 2016 de la SDA) **se constituyen en determinante dentro del trámite de adopción de los planes parciales a desarrollar en el ámbito de Lagos de Torca.** (Sublínea fuera de texto)*

De igual manera se comparte la afirmación del titular de la licencia según la cual señala:

*“Teniendo en cuenta lo anterior, es pertinente señalar que el Ministerio de Salud no es autoridad competente para establecer los usos del suelo, los cuales, habrán de señalarse en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial de cada ente territorial. Sin embargo, conforme al artículo 10 de la Ley 388 de 1997, el señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, es determinante para regular el suelo y por ello se deben establecer en el POT las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia, y así se evidencia en las disposiciones contenidas tanto en el Decreto 190 de 2004 y sus reglamentarios para el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (Decreto 088 de 2017) y en particular para el área de planificación del Plan Parcial El Bosque (Decreto 653 de 2019)”.*

En consecuencia, no es cierto lo afirmado por el recurrente al señalar que el acto administrativo desconoció las normas en las que debía fundarse, por tanto, el argumento no está llamado a prosperar, toda vez que el estudio de la solicitud se efectuó en estricto cumplimiento de la normatividad urbanística vigente y en el marco de las competencias legalmente asignadas al curador urbano según lo establecido por el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, y los artículos 2.2.6.1.2.2.3 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

- Omisión de estudios pertinentes para la aprobación de la licencia de construcción, desatención de normas constitucionales y desatención de concepto e instrucciones de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil

MONTAÑO



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

Manifiesta el recurrente que la Licencia de Construcción vulnera el artículo 51 de la Constitución Política, puesto que será una construcción afectada por ruido y posiblemente, por razones asociadas a la seguridad aérea del aeródromo; señala además que la licencia se expidió con un concepto de la aeronáutica civil de hace 10 años y que en la resolución 2000 del 16 de noviembre de 2022 se señaló que los proyectos de construcción que se localicen al interior de dicho plan zonal requerirán de pronunciamiento de la aeronáutica civil previo a la expedición de la licencia de construcción, por lo cual concluye que es evidente la omisión de los requisitos para la expedición de la licencia.

Sobre el particular se reitera lo manifestado en el anexo 1 del acto administrativo impugnado, en la cual se da respuesta a las objeciones presentadas durante la actuación administrativa por los señores Uriel Román y Hans Timcke, en la que se indicó lo siguiente:

*“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. 2023251060014394 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*



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

*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”.*

En este entendido, no es cierto como afirma el recurrente, que la licencia se haya expedido sin observancia de los requisitos y con un concepto de hace 10 años, puesto que en cumplimiento de lo señalado en la Resolución 2000 del 16 de noviembre de 2022, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, a solicitud de este despacho, mediante radicaciones de correspondencia No. 2023151000016339, 2023151000016344, 2023151000016350, 2023151000016352, 2023151000017789 y 2023151000017799 relacionados con los proyectos de construcción que hacen parte del proyecto urbanístico Hacienda El Bosque, la Dirección de Operaciones de Navegación Aérea de la Aeronáutica Civil expidió el Oficio No. 2023251060014394 ID: 1020509 del 27 de mayo de 2023 mediante el cual de manera expresa indicó que el proyecto objeto de licenciamiento se ajusta a las alturas aprobadas por la Aerocivil mediante el concepto favorable de alturas No. 4403.085.1-2016022671 del 15 de junio de 2016, emitido para la adopción del Plan Parcial El Bosque.

En el acto administrativo antes citado, la Secretaría Distrital de Planeación manifestó lo siguiente, con relación a los lineamientos para las alturas y el ruido:

*“7.6 Observancia de límites de altura y ruido*

*7.6.1 Sobre la Altura*

*(...)*

*Sobre el particular es necesario precisar en concordancia con el estudio adelantado por la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos -DACJ- que el Plan Parcial n.º 26 “El Bosque” ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”, fue adoptado por el Decreto Distrital 653 de 2019, cuyo artículo 3 “DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL”, establece que el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial y sus anexos forman parte integral de dicho Decreto.*

*En este orden, consultado el referido DTS se constata en el literal a) del numeral 5.4.6. “Normas Volumétricas” la siguiente regla: “(...) La altura máxima permitida para el desarrollo del Plan Parcial estará sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la*



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

*Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2,5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentre separadas por espacio público."*

*Así las cosas, contrario a la objeción de los recurrentes, se tiene que en dicho instrumento se consigna el lineamiento de observar las restricciones de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.*

(...)

*En desarrollo de lo anterior, y como se mencionó en el memorando 3-2022-33532, dentro del expediente del PP se evidencia que en la formulación del PP El Bosque se aportó el concepto de la Aeronáutica Civil identificado con el radicado No. 4403.085.1 – 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016 como sustento para formulación de la altura máxima dentro del instrumento de planeamiento. (...)" (Sublíneas fuera de texto).*

*En este sentido y en concordancia con la DACJ, la Dirección de Planes Parciales concluye que en el marco de la formulación y adopción del Plan Parcial El Bosque, el concepto técnico emitido por la AEROCIVIL identificado con el radicado n.º 4403.085.1 – 2016022671 de fecha 15 de junio de 2016 "(...) se constituyó en una manifestación de la voluntad clara e inequívoca de la entidad para determinar la altura dentro de la superficie limitadora de obstáculos y el cono de aproximación y despegue de aeronaves del Aeropuerto Flaminio Suarez (sic) (Guaymaral) que se relaciona con el planteamiento urbano particular para el área de planificación del Plan Parcial El Bosque, debidamente concertado con la autoridad ambiental y adoptado por el Alcalde Mayor de Bogotá mediante Decreto 653 de 2019".*

*Conforme a lo anterior, es claro que los criterios sobre altura, a los cuales hacen referencia los recurrentes, están plenamente determinadas tanto en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca", como en el instrumento Plan Parcial El Bosque, los cuales, en todo caso, estipulan la altura máxima sujeta a las restricciones dadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral.*

**7.6.2 Lineamientos sobre ruido**

*Ahora, en lo que respecta al ruido, la Dirección de Planes Parciales conceptuó que:*

*"(...) Respecto al Aeropuerto Guaymaral, el Decreto 088 de 2017, en el artículo 101 incorporó lineamientos sobre ruido conforme a la Resolución No. 627 de 2006 y la concertación ambiental en el siguiente sentido:*

MONTAÑO



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835 DE 19 OCT 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

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

*Adicionalmente, en el Acta de concertación del plan parcial con la Secretaría Distrital de Ambiente, en su numeral 4.7 determinó:*

*"4.7 Ruido.*

*(...)*

*Conforme con el análisis descrito, es claro para este despacho que los criterios sobre ruido, a los cuales hacen referencia los recurrentes, están determinados tanto en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca", como en la concertación con la autoridad ambiental, documento que hace parte integral del acto administrativo que adoptó el Plan Parcial "El Bosque". En tanto el plan parcial se encuentra dentro del área de influencia del Aeropuerto Guaymaral, para la formulación del plan parcial, el promotor aportó el concepto n.º 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, expedido por la AEROCIVIL, con base en el cual se formuló la propuesta urbanística.*

*De otra parte, analizado el plan parcial, sobre el particular, se tiene que dentro de las normas contenidas en el Decreto Distrital 653 de 2019, por expreso mandato del artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, se incluyeron los lineamientos de alturas máximas, conforme al mencionado concepto técnico de la AEROCIVIL. No obstante, cabe aclarar que, conforme a la normativa vigente, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que rige el procedimiento de formulación, concertación y adopción de los planes parciales en Colombia, la altura máxima no corresponde a uno de los asuntos ambientales a concertar con la respectiva autoridad ambiental.*

*(...)*

*Teniendo en cuenta lo anterior, y el alcance del acto administrativo recurrido, se observa que el Curador Urbano incluyó lo previsto en el Decreto Distrital 653 de 2019, por medio del cual se adopta el Plan Parcial "El Bosque" y el Decreto Distrital 088 de 2017, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Zonal "Ciudad Lagos de Torca" para la aprobación del Proyecto General Urbanístico denominado URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOQUE, y la respectiva licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo de la Etapa 1."*



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

7.7 Sobre el concepto ambiental de ruido

La Dirección de Planes Parciales reiteró que: "(...) los asuntos ambientales de una formulación del plan parcial solo pueden ser concertados con la autoridad ambiental correspondiente conforme a lo reglamentado por el Decreto 1077 de 2015. En ese orden de ideas, para el caso concreto se observa en el acto recurrido (Resolución 11001-4-22-1187 de 1 de agosto de 2022 expedida por el Curador Urbano No. 4), la expresa remisión al contenido en el Acta de Concertación dentro de las obligaciones del urbanizador responsable previstas en el artículo 9º de dicho acto administrativo.

Al respecto, en relación con el Concepto Ambiental de Ruido el radicado No. 4403.085.1 - 2016022671 del 15 de junio de 2016 de la Aeronáutica señala lo siguiente:

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

Por lo anterior, esta dirección conceptúa FAVORABLE para el lote UNO y DOS del proyecto solicitado, conceptúa DESFAVORABLE el lote TRES y CUATRO, para la construcción de vivienda residencial.

Se precisa, que la construcción estará afectada por el ruido de las actividades aeroportuarias, por esta razón se hace necesario que la constructora tenga conocimiento de las siguientes condiciones: (...)"

Cabe resaltar que los resultados de los monitoreos de ruido realizados en la temporalidad de contratación elaborada; competen a particularidades propias del entorno acústico que se dispone al momento de toma de muestreo de información de niveles de presión sonora. Así, las condiciones atmosféricas y de fuentes sonoras existentes en el entorno, son considerados como elementos variables y su comparación no es técnicamente viable por las incidencias en los resultados. (...)" subrayado fuera del texto."

En este orden de ideas, el proyecto cumple con las alturas aprobadas por la Aeronáutica Civil en el 2016 y ratificadas con el pronunciamiento realizado en mayo del año 2023, expedido de manera previa a la aprobación de la licencia impugnada, con lo cual, este despacho dio cumplimiento a los lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación contenidos en la Resolución No. 2000 del 2022, citada anteriormente, los cuales, a su vez, encuentran

JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 19 OCT 2023

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.

justificación en las competencias señaladas por el Código de Comercio a la AEROCIVIL en relación con la definición de alturas para construcciones en sectores aledaños a aeródromos y aeropuertos.

Ahora bien, sobre el concepto desfavorable para las áreas 3 y 4 que contiene el concepto 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016 de la Aeronáutica Civil, destaca este despacho, que la competencia para la definición de los usos del suelo, tal como se indicó anteriormente, se encuentra en cabeza del respectivo ente territorial a través de sus políticas de ordenamiento territorial.

Al respecto, es claro que el uso residencial, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 28 del Plan Parcial El Bosque corresponde a un uso principal para las manzanas 1 a la 21, dentro de las cuales se encuentra el predio objeto de licenciamiento. Aunado a lo anterior, el Plan Parcial no definió alguna condición particular que el curador deba verificar de cara al licenciamiento en construcción, con lo cual, este despacho resalta que el uso de vivienda es un uso principal permitido y es posible su implementación en las señaladas áreas 3 y 4 de la Manzana 1 del Plan Parcial El Bosque. Lo anterior, se evidencia a continuación:

“Artículo 28º- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial n.º 26 “El Bosque”, de conformidad con lo contenido en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019, los Cuadros Anexos n.os 1 y 2 del POT, son los siguientes:

a) Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar	Manzanas 1 a la 21.
Complementarios	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno.	Manzanas 1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

b) Área Urbana Integral – Zona Residencial.

MONTAÑO



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

DE 19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar.	Supermanzana 22
Complementarios	Zonal	Comercio	Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas.	Supermanzana 22
	Zonal	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad ciudadana, defensa y justicia, servicios de la administración pública.	Supermanzana 22
	Zonal	Servicios Personales	Servicios profesionales técnicos especializados.	Supermanzana 22
	Urbana	Servicios Personales	Servicios de parqueadero, servicios turísticos.	Supermanzana 22
Complementarios	Urbana y Zonal	Servicios Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicios de logística.	Supermanzana 22
Restringidos	Metropolitana	Comercio	Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas.	Supermanzana 22
	Urbana	Comercio	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de ventas.	Supermanzana 22
	Urbana y Zonal	Servicios automotrices y venta de combustible	Llenado de combustible y servicios de mantenimiento reparación e insumos a vehículos.	Supermanzana 22

*Parágrafo. - Para la implantación de usos comerciales de escala urbana y metropolitana una vez se cuente con el proyecto arquitectónico, se requiere la presentación por parte del desarrollador responsable del respectivo Plan de Implantación y del Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de las Secretarías Distritales de Planeación y de Movilidad, respectivamente, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción".*

De la lectura de la norma antes transcrita, es indiscutible que en el Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta el uso de vivienda multifamiliar está permitido como principal en la totalidad de las manzanas que conforman el plan parcial el bosque, es decir en las manzanas 1 a la 21, sin excepción o restricción alguna; así mismo, en el Área Urbana Integral – Zona

*[Handwritten signature]*  
Arq. Juana



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

19 OCT 2023

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

Residencial, en la cual el uso de vivienda multifamiliar se encuentra permitido como principal en la supermanzana 22, y asimismo fue plasmado en la resolución 11001-4-22-1187 del 1 de agosto de 2022, mediante la cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General de la "Urbanización Hacienda El Bosque" y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, marco del presente licenciamiento.

En este sentido la Secretaría Distrital de Planeación manifestó sobre el particular, en la Resolución 2134 del 28 de septiembre de 2023, lo siguiente:

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

Así pues, este despacho acoge las apreciaciones efectuadas por el titular de la licencia cuando manifiesta lo siguiente:

*"Sin llegar a desconocer lo expuesto anteriormente, resulta de capital importancia precisar al recurrente que el Proyecto CEDRO, aprobado mediante la Licencia de Construcción, no se localiza al interior de ninguna de las áreas tres o cuatro por él señaladas. Así pues, dado a que el motivo de reparo asociado al "desatención del concepto e instrucciones de la unidad administrativa especial de aeronáutica civil en la expedición del acto administrativo" se centra en lo que el recurrente considera como una ambigüedad del pronunciamiento de la AEROCIVIL del 2023 en lo relacionado al proyecto El ROBLE, desconoce el titular de la licencia si el recurrente trae a colación nuevamente dicho argumento al tratarse de una copia de los recursos interpuestos, en su momento, contra las licencias de construcción de GUAYACÁN, ÁLAMO, ALMENDRO y EL ROBLE, o si se trata de una estrategia para inducir a error al funcionario público, al tergiversar la realidad del proyecto para hacer entender que éste se encuentra en las áreas tres y cuatro, consideración que es a todas luces errada.*

*Sobre esto último, y ante la errada interpretación dada por el recurrente al término desfavorable señalado en el concepto de la AEROCIVIL del 25 de mayo de 2023, se trae a colación el Oficio No. 4104-14-025-2021023460 del 15 de julio de 2021 de la AEROCIVIL, en donde, sobre este punto, se indicó lo siguiente: "En relación con la solicitud de información donde solicita "Restricción para implementación de un determinado uso de suelo, previamente autorizado por la norma urbanística vigente para cada distrito o municipio" nos permitimos*



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835 DE 19 OCT 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

*señalar dentro de las disposiciones citadas, que la Aeronáutica Civil no tiene restricción para la implementación del uso del suelo, por cuando dicha atribución esta conferida para las Entidades territoriales en la Ley 388 de 2017 (sic). " En línea con ello, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación mediante el Oficio No. 3-2023-31869 en el marco de la revisión del recurso de apelación interpuesto a las licencias de construcción iniciales, indicó que: "se resalta que el concepto de la Aeronáutica Civil refiere únicamente a determinar un límite a la altura máxima de las edificaciones por condiciones de operación aeronáutica. Se reitera que el concepto no puede ser considerado un pronunciamiento respecto de los usos del suelo permitidos, ya que la facultad de regulación de los usos del suelo es exclusiva de los concejos municipales o distritales y se concreta a través de las normas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial — POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.*

*Lo cierto acá, es que el proyecto CEDRO, sobre el cual se pronunció la Curadora Urbana otorgando licencia de construcción mediante el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023 así como los demás proyectos referidos anteriormente, se ajustan y dan cabal cumplimiento a lo dispuesto por la AEROCIVIL en los conceptos del 2016 y 2023, tal como ha sido evaluado y ratificado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante las Resoluciones No. 2073, 2134, 2143, 2145 de 2023, en las cuales se resolvieron los recursos de apelación contra los proyectos antes mencionados. Así pues, la posición del recurrente en cuanto al presunto incumplimiento no cuenta con sustento técnico ni jurídico, al estar localizado en áreas conceptuadas por la AEROCIVIL como favorables.*

*Ahora bien, frente al tema del "riesgo la seguridad" cabe mencionar que la AEROCIVIL tiene dentro de sus funciones la de "Asegurar el desarrollo de la gestión de la seguridad operacional y de la seguridad de la aviación civil-, por lo que se entiende que al ser autoridad nacional, competente en materia de seguridad operacional, cualquier pronunciamiento donde aprueban las alturas de los obstáculos brinda a la comunidad en general un grado de certeza razonable frente al potencial de riesgo.*

*En ese orden de ideas, se concluye, que los argumentos incoados por el recurrente carecen de toda validez, soporte técnico y jurídico; toda vez, el recurrente parte de normas generales aplicables a las zonas aledañas a las plataformas de despeje, desconociendo que el presente trámite de licenciamiento toma como base el concepto de alturas de la AEROCIVIL e integrado en las previsiones contenidas en el PP El Bosque y su documentación anexa y el pronunciamiento emitido por la AEROCIVIL mediante el Oficio No. 202351060014394 del 25 de mayo de 2023 donde manifestó expresamente la concordancia del planteamiento arquitectónico propuesto a las alturas aprobadas en el concepto de alturas del 2016, el cual, para el caso en concreto corresponde a un pronunciamiento particular y concreto.*

ENTRADA



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023  
DE

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

*De lo anterior, se tiene que el proyecto objeto de licenciamiento se ajusta a las alturas y demás disposiciones señaladas por la AEROCIVIL en el 2016 y ratificadas con el pronunciamiento obtenido en el trámite de licenciamiento de la referencia en el año 2023, que en lo que respecta al manejo del ruido, se aportó al expediente de la Licencia de Construcción las medidas de mitigación correspondiente que permitirán garantizar las condiciones de confort acústico al interior de las unidades residenciales a construir y en materia de usos, densidades, volumetrías y demás aspectos, el proyecto se ajusta a lo dispuesto por el POT aplicable, en este caso el Decreto Distrital 190 de 2004, así como a lo señalado por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado mediante el Decreto Distrital 088 de 2017 y finalmente, a lo dispuesto en el Plan Parcial No. 26 El Bosque adoptado mediante el Decreto Distrital 653 de 2019”.*

De acuerdo con lo expuesto, el proyecto aprobado parte de este despacho se ajusta a lo dispuesto por la Aeronáutica Civil sobre manejo de alturas en el concepto 4403.085.1 – 2016022671 del 15 de junio de 2016, ratificado mediante Oficio No. 202351060014394 del 25 de mayo de 2023; sobre este último oficio, se recalca que constituye un acto administrativo de la AEROCIVIL asociado expresamente al expediente de la referencia y el cual hace parte de los elementos que fundamentan el acto administrativo objeto de recursó.

En lo relacionado con las medidas de mitigación e insonorización, corresponde a este despacho señalar que éstas se realizan durante la ejecución de la obra, sin embargo, dentro de las competencias legales y reglamentarias asignadas a los curadores, no le corresponde al Curador Urbano adoptarlas y/o verificarlas.

Ahora bien, el Art. 101 del Decreto 088 de 2017 en relación con los lineamientos sobre el manejo del ruido, dispone que:

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

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

JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

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

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

Con lo cual es claro para este despacho que el promotor debe cumplir los lineamientos para el manejo del ruido, razón por la cual el solicitante 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 estas 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.

Adicional a lo anterior, frente al tema del "riesgo la seguridad de los vuelos AVR y la vida de los futuros residentes del Plan Parcial No. 26 El Bosque de Lagos de Torca" se acoge lo señalado por el titular al manifestar que *"cabe mencionar que la AEROCIVIL tiene dentro de sus funciones la de "Asegurar el desarrollo de la gestión de la seguridad operacional y de la seguridad de la aviación civil", por lo que se entiende que al ser autoridad en la seguridad operacional cualquier pronunciamiento donde aprueban las alturas de los obstáculos brinda a la comunidad en general un grado de certeza razonable frente al potencial de riesgo"*.

Por lo expuesto, se desestiman los argumentos del recurrente.

- Teoría del riesgo creado y la responsabilidad del Curador Urbano.

Señala el recurrente al expedir las licencias de construcción en las condiciones anotadas, "de manera omisiva, violatoria de la Constitución y mediante interpretaciones favorables" se está creando un riesgo y realiza unas apreciaciones sobre la responsabilidad del curador.

Sobre el particular se aclara respecto a la naturaleza del Curador Urbano y la función que desempeña, que el Artículo el 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, dispone:

*"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación,*

JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835 DE 19 OCT 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

*demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.*

*La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción”.*

En este sentido, el artículo 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015 señala que “El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción”.

De conformidad con las normas antes citadas, el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, y que implica el ejercicio de una función pública para la **verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes** en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias.

Según lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.2.3 ibídem, el Curador Urbano realiza la revisión del proyecto desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

En consecuencia, la función pública que ejerce el Curador Urbano es de naturaleza reglada, por tanto se limita a verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de sismoresistencia en los proyectos sometidos a su consideración, sin que pueda extralimitarse en el ejercicio de su función realizando consideraciones de carácter subjetivo sobre los proyectos o solicitando requisitos fuera de los previstos por las normas urbanísticas vigentes aplicables a los predios sobre los cuales se proyecta la ejecución de dichos proyectos, tal como pretende el recurrente, o que conlleven la emisión de concepto alguno o restricción frente al proyecto relacionada con las condiciones de operación del Aeropuerto Guaymaral y/o la operación del mismo y sus actividades en condiciones de seguridad distintas a las contenidas en los instrumentos de planificación arriba referidos.

Por lo tanto, no comparte este despacho las apreciaciones realizadas en el escrito de impugnación respecto a la generación de un riesgo con la expedición de la licencia solicitada, toda vez que mi actuación no desconoce las normas invocadas, por el contrario, se ciñe estrictamente a las normas urbanísticas y de edificación vigentes aplicables en el caso concreto,

MONTAÑO  
2023



Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

19 OCT 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

**Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.**

en consecuencia, el argumento no está llamado a prosperar al carecer de sustento técnico y jurídico.

- Avaricia como fuente eficiente del acto que se recurre.

Manifiesta el recurrente que *“el curador urbano recibe su remuneración si expide las licencias de construcción, en una proporción fijada por la ley de acuerdo a los costos de construcción, cifra sumamente importante, que no recibe si las licencias son negadas”*.

La afirmación realizada por el recurrente desconoce por completo la reglamentación relacionada con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas contenida en el Decreto 1077 de 2015, que concibió una remuneración por el ejercicio de la función desempeñada, la cual no es deliberada ni arbitraria y tampoco está asociada a los costos de construcción como equivocadamente señala.

Las expensas percibidas por los curadores urbanos se destinan a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la remuneración del curador urbano, tal como señala el artículo 2.2.6.6.8.1 del citado decreto y el cálculo de las mismas se efectúa aplicando la fórmula contenida en el artículo 2.2.6.6.8.3.

Sobre este aspecto, la Secretaría Distrital de Planeación, en la Resolución 2134 del 28 de septiembre de 2023 señaló:

*“(...) la avaricia a la que hace referencia el recurrente, es propia de un pensar subjetivo y propio del fuero particular del recurrente, resultando irrelevante para el presente recurso que se emita un pronunciamiento por parte de este Despacho.*

*No obstante lo anterior, se considera pertinente mencionar que, tanto la actividad desarrollada por los titulares de la licencia objeto de recurso, como la ejercida por la curadora urbana, gozan de protección constitucional dentro del ámbito de la libertad de empresa y, para el caso particular de los curadores urbanos, es objeto de una remuneración (...).”*

En consecuencia, no tienen asidero alguno las afirmaciones relacionadas con la “avaricia”, además de ser irrespetuosas y desconocer lo señalado por los artículos 6, 13 y 19 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo frente al deber que le asiste a las personas en su relación con la administración.

Por lo anterior, se desestima el argumento del recurrente, por carecer de sustento jurídico.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-23-0111

11001-3-23-1835

DE 19 OCT 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023.*

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arquitecta Juana Sanz Montaña,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto por el señor JUAN MANUEL GIRALDO VÉLEZ en contra del acto administrativo No. 11001-3-23-1525 del 18 de septiembre de 2023, expedido por este Despacho, por las razones expuestas en la parte motiva.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: AL

FECHA DE EJECUTORIA:

22 DIC 2023



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO