



Bogotá D.C. 01 JUL 2022

Oficio No. 22-4-03430

Señores:

7 SENTIDOS ARQUITECTURA + CONSTRUCCIÓN S.A.S.

Fideicomitente patrimonio autónomo Proyecto Edificio Basilea

CL 14 90 31 OF 502

Teléfono: 316 415 6861

Email: admon@sietesentidos.co

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000927 del 10 de junio de 2022.

ASUNTO: Expediente No. 11001-4-21-2031 del 1 de diciembre de 2021.

Recurso de Reposición y apelación contra la Resolución No. 11001-4-22-0660 del 18 de mayo de 2022.

Respetados Señores:

De conformidad con el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 adicionado por el artículo 25 del Decreto 1783 de 2021, y teniendo en cuenta que el día 10 de junio de 2022 la señora Nubia Amparo Ardila Rojas interpuso ante este Despacho recurso de reposición y en subsidio apelación contra el acto administrativo de la referencia, procedemos a darle traslado por el término de cinco (5) días calendario a partir del día siguiente al recibo del presente oficio, para que se pronuncie en lo que hubiere lugar, si lo considera pertinente.

Dicha comunicación deberá radicarse en este Despacho dentro del término antes indicado. Para los efectos señalados previamente, enviamos copia del recurso referido.

Atentamente,



ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Anexo: Lo enunciado en cuatro (4) folios.

c.c. Expediente No. 11001-4-21-2031

Elaboró: V.P.
Revisó: A.L.



Bogotá, 10 de junio de 2022

10 JUN 2022

000927

Señores

Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Sr. Arq. Mauro Arturo Baquero Castro.

E. S. D.

HORA: 01:51 p.m.
CORRESPONDENCIA RECIBIDA PARA ESTUDIO
NO IMPLICA ACEPTACIÓN

Referencia: Recurso de Reposición y en subsidio Recurso de Apelación contra la Resolución de urbanismo No 11001-4-22-0660 de 18 de mayo de 2022, proferida por su Despacho.

Predio afectante: Calle 127 A No 7 B 49 Bogotá D.C.

Nubia Amparo Ardila Rojas, persona mayor y de esta vecindad, identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No 41.786.684 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. No 38.740 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre propio en el trámite de la referencia, comedidamente me permito interponer **Recurso de Reposición y en subsidio el Recurso de Apelación** contra la **Resolución de urbanismo No 11001-4-22-0660 de 18 de mayo de 2022**, en favor de la **urbanizadora y/o constructora 7 Sentidos Arquitectura construcción SAS** sobre el predio ubicado en la **Calle 127 A No 7 B 49 Bogotá D.C.**, para que la misma se sea revocada en su totalidad por su señoría o el superior, por las siguientes razones de hecho y de derecho, a saber:

I. ANTECEDENTES:

1. El beneplácito así expedido, no cuenta con licencia ambiental previamente otorgada por la autoridad ambiental respectiva. Decreto Distrital 531 de 2010, protector de vegetación dentro del espacio público, material arbolado que desaparece en el anuncio del proyecto anunciado y que debe ser preservado conforme el Decreto Distrital 383 de 2018, lo cual debió aparecer en el álbum fotográfico que sobre el predio radicó el solicitante y arquitecto para la Licencia, que afectarán el entorno de la zona y a los moradores, violando el artículo 39 de la Ley 9 de 1989.
2. Se desconoce la licencia de movilidad o asentimiento sobre transporte, movilidad, zonas de parqueo público; contradictorio de uso del espacio público, conforme lo dispone el Ministerio de Transporte y la Secretaría Distrital de la Movilidad de Bogotá D.C., máxime que son 50 unidades habitacionales, así sean unipersonales, que afectarán el entorno de la zona y a los moradores, violando el artículo 39 de la Ley 9 de 1989.
3. Ausencia del visto bueno correspondiente proveniente de la oficina delegada para el control del ejercicio otorgado a las curadurías, con el cumplimiento de los requisitos allí establecidos.
4. Violación expresa de los derechos fundamentales como el acceso a la vivienda digna, en armonía con el de preservación del goce y disfrute de la tranquilidad de la comunidad, en razón de la prevalencia de los derechos adquiridos por esta, previo y frente a los nuevos reclamados en esta licencia por quienes ejercitan tal derecho en interés particular y no general, conforme la Violación del Decreto 1077 de 2015 y en especial al artículo 39 de la Ley 9 de 1989.

Todo ello en conducta engañosa fraudulenta a la fecha de radicación de este memorial por anunciar un proyecto vendido en un 35% sin licencia previa en firme, sobre barracas con publicidad igualmente engañosa, en la fecha de presentación de este recurso.

II). HECHOS:

1. Soy residente desde hace más de treinta años del barrio Bella Suiza de Bogotá, barrio comprendido entre las Calles 127 y la Calle 130, como entre Carreras 7 y Avenida Carrera 9 de Bogotá.
2. El pasado mes de diciembre de 2021, ante su Despacho se recepcionó una comunicación de constructor – urbanizador **7 Sentidos Arquitectura construcción SAS**; solicitando se expida una licencia de construcción, tramitada bajo el **radicado No 11001-4-21-2031 de 01 /12/2021.**
3. **En la valla que se anuncia el proyecto, propone públicamente dicha constructora, solicita la demolición total de la construcción existente y se anuncia la proposición de construcción de una nueva edificación consistente en una torre de 10 pisos para desarrollar un proyecto de Vivienda Multifamiliar, tipo. VIS. –**, lo cual es sin más, trataría de un despropósito, proyecto que en estrato 5, la UPZ, no autoriza o permite la venta de unidades sin parqueaderos, en obra negra o gris, sin acabados al 100%.
4. El barrio Bella Suiza de Bogotá, extendido entre Calles 127 y 130, como entre Carreras 7 y Avenida 9 de la ciudad de Bogotá, ha logrado conservar su **identidad** urbanística, patrimonial, cultural, arquitectónica y paisajística, precisamente por permitirse allí solo el desarrollo de proyectos acordes con la ubicación del sector, conforme a la base normativa contenida en el canon 39 de la Ley 9 de 1989 y la vasta jurisprudencia que desde el año 2005 ha emitido pacífica y reiteradamente el H. Consejo de Estado; esto es vivienda cuya estratificación es de tipo (5-6) y otros usos que permiten alta valorización de los predios a nivel particular, como en general, beneficiando el entorno circundante colectivo, sin perder valor las inversiones.
5. Se anuncia y así fui informada que fue aprobada la licencia constructiva No 11001-4-22-0660 el día 18 de mayo de 2022, y, escuetamente, señala su conformidad, pero se observa el incumplimiento de las normas procedimentales que determinan la falta de información en materia ambiental, de movilidad, de intensificación constructiva, en general, no motivada por el otorgante Curador Urbano No 4 de Bogotá, que además genera una violación al derecho de defensa y debido proceso que le corresponde a la vecindad del proyecto y a la misma vecindad, para hacer valer sus derechos urbanísticos y fundamentales Constitucionales.
6. El proyecto constructivo así aprobado de menesterosas y deficientes características constructivas, va a empobrecer nuestros patrimonios conservados por muchos años, es decir, ya de por sí y *per se* nos causa agravios patrimoniales, además vulnera el esfuerzo fiscal de nuestras viviendistas, dado que la eventual nueva carga fiscal va a ser significativamente diferente, vulnerando el equilibrio tributario. Esto por cuanto lo aprobado por su señoría fue vivienda de **interés social (VIS).**
7. En esa línea, la aprobación de licencia urbanística reprochada como de **interés social (VIS)**, no mejora las virtudes antes citadas; ello solo augura conflicto, degradación de los predios, inseguridad, **parqueo callejero**, ventas ambulantes, basuras y un amén de problemas sucesivos.
8. ¿Permitir construir allí una mole de 10 pisos en un lote de relativamente pequeño (de tan solo unos doce metros de frente), 50 unidades habitacionales, es una verdadera turgurización urbanística, que será entregada por el constructor en obra gris para que por autoconstrucción sean terminadas cada unidad, por cada comprador, como si se tratara de un barrio emergente, vivienda que en la práctica es una alcoba y una unidad de baño incorporado?

9. Reitero, tampoco deja de preocupar la profunda excavación necesaria para sostener la prominente mole a desarrollarse, con lo que se afectará cimentaciones y confinamientos estructurales de nuestros predios colindantes, de tan solo dos pisos, incluida la vía pública sobre la Calle 127 A, por entre otras cosas el nivel freático que no ha sido evaluado por su señoría, ello sin contar que tal proyecto de 50 apartamentos en 10 pisos con áreas entre 19 y 24 m², entregados en obra negra o gris, dará origen a su terminación por el modelo autoconstrucción, tránsito de volquetas, descargue de materiales constructivos, circulación de personal de obra, así como el incremento de la inseguridad y accidentalidad, amén de otras conductas de similar condición, como la pérdida de identidad del urbanismo del barrio Bella Suiza de Bogotá, lo cual desconoce el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, y la identidad de los moradores.
10. Las áreas así estipuladas, no respetan para nada el espacio vital – son inhumanas, dado que se parecen más a un ghetto, entendido éste como “... cualquier área en la que la concentración de un determinado grupo social es excluyente...” ... o simplemente como una caseta que, por supuesto no tiene incluido el desarrollo de parqueaderos, espacios comunes y el respeto del espacio público, etc., etc., todo ello violario del art. 58 de la C. N.
11. Cabe preguntarse a estas alturas ¿si es que el señor Curador No 4 de Bogotá, otorgará el permiso para que – si al caso- los propietarios de tales inmuebles parqueen a lo largo de la Calle 127 A?, ¿Y las calles vecinas, con el permiso otorgado por Ud., o lo que es lo mismo, que la Calle 127 A y sus alrededores se conviertan en el parqueadero público que lo otorga al constructor 7 Sentidos? acción que es violatoria de todo principio especial el contenido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, y, posiblemente, estará constituyéndose Ud. señor Curador en un agente que favorece una conducta penal y sancionable administrativamente al conceder, además, la licencia para vender unos inmuebles con características bajo muy posible engaño y jugosa inversión al despistado comprador, conducta que alcanzaría la tipología de fraude por aventajarse sobre un cliente que compra con un sueño de invertir, cuya publicidad engañosa anuncia desde antes de su Licenciamiento en este momento ya alcanza unas ventas del proyecto del 35%, dichas por el Constructor-Vendedor, sin advertir al inversionista cauto comprador que tal inversión no dispone de Licencia en Firme y que ésta podrá ser demandada por la vía contenciosa administrativa ante un Juez, con lo que se demostrará incluso una posible estafa en todo el proceso a partir de la licencia que se reprocha su otorgamiento. Como se conoce en su banner publicitario (el que se transcribe como anexo al final de esta comunicación), el proyecto no cuenta con la entrega de ningún garaje o parqueadero (más que de 8 comunales), por lo que se entiende que el constructor **7 Sentidos Arquitectura construcción SAS**, le mutará tal destino al Distrito, al usar la vía pública como parqueo callejero, abusando del Espacio Público que es su deber cuidar conforme lo señala la norma nacional contenida en el Decreto 1077 de 2015 y normas conexas, sin advertir con ello la llegada de vivendistas indeseables o habitante de calle, inseguridad para propios, vecinos y extraños, y, posiblemente hasta la aparición de ventas callejeras, acumulación de basuras, etc., etc., aspectos que desde ahora –en honesto juicio- deberán conjurarse, por parte de su H. Despacho, antes que se otorgue dicha licencia.
12. Este modelo de vivienda, (vis), aunque de bajo costo y acabados en el mismo sentido, permite que se empobrezca los demás patrimonios tradicionales del barrio Bella Suiza de los años 60, cuando el barrio fue fundado con un espíritu de alternativa renovación, tranquilidad, inversión y alta valorización, aspectos que se ven amenazados seriamente al permitirse construir vivienda en masa en un predio tan pequeño, ello sin mencionar el aumento o exceso de vehículos de todo tipo.

13. Conforme los hechos brevemente citados, manifestamos nuestro desacuerdo total al proyecto invocado por la constructora en cita, toda vez que previo al otorgamiento de la licencia que aquí se ataca su autorización, deberá proveerse conforme lo cita el art. 6º del Decreto Nacional 1203 de 2017, el cual previene sobre el tipo de documentación que el solicitante constructor deberá aportar a su proyecto; no obstante, además del cumplimiento que en materia de movilidad, deba cumplir el constructor y ello previo a la expedición de tal licencia por la Curaduría N° 4 y los permisos previos por parte de la Secretaría de la Movilidad; para mencionar algunos.
14. Dicha documentación se refiera a los requisitos necesarios exigidos por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio que deben acompañarse a toda solicitud de licencia de construcción para que la curaduría los verifique y ésta de su viabilidad del proyecto; ya el art. 1º de la Resolución 462 de 13 de julio de 2017, así lo exige, y, particularmente el cumplimiento del numeral 10, el cual expresa que la solicitud deberá contener "... 10. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas."
15. Esto por cuanto existen predios aledaños (viviendas de uno o dos pisos como máximo), entre ellos algunos bifamiliares (Calle 127 A N° 7 B-33/37), en las que particularmente se verán afectados seriamente nuestros intereses, producto de la excavación y la posterior construcción de zapatas y cimientos a gran profundidad a fin de soportar una estructura, cuya mole de 10 pisos ejercerá una enorme presión en el entorno inmediato, lo cual provocará averías, desconfinamientos e incluso hundimientos o derrumbamientos de los predios vecinos, además de disminución intensiva de fluidos (suministros de agua, etc.), como ya ha sucedido en el pasado con construcciones nuevas no intensivas (VIS).
16. En ningún sector del barrio Bella Suiza, no se ha levantado vivienda de interés social en sus 60 años de existencia, por lo cual su Despacho en tal sentido deberá estudiar cuidadosamente si se cumplen y respetan, entre otras, las áreas de construcción, las cesiones y demás normas señaladas en el art. 2º, el cual señala expresamente que "... Documentos adicionales para la licencia de urbanización...", (como se observa en el material fotográfico arrimado). Ello en caso que no sea vivienda tipo VIS, cuya altura máxima es de 6 pisos, (nunca de 10), y el uso permitido conforme el Decreto 582 de 2012 es vivienda (multifamiliar, unifamiliar o bifamiliar), observándose una orden expresa de densificación moderada, conforme se desprende de la lectura del concepto de usos del suelo, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (se anexa infografía).
17. En el anterior orden de ideas, y conforme al Decreto Distrital No. 327 de 2004, que entre otras de sus normas, en su artículo 2º dice: "...ARTÍCULO 2. DEFINICIONES. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones: ... a) Tratamiento de desarrollo: El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas. ...", y, obviamente, para tramitar una licencia de urbanismo, se debe aportar el plano topográfico incorporado en tratamientos de Desarrollo, lo cual consideramos su Despacho en eso es que se fundamentó, pero que no observamos en el trámite ni en las resultas de la Licencia aquí atacada, no obstante que en su artículo 4º *ibidem* reza:

“...ARTÍCULO 4. ACTUACIONES EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo supone el agotamiento de las siguientes actuaciones, según las condiciones del área a desarrollar: ... a. La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios o conjunto de predios localizados en suelo de expansión, así como de predios o conjunto de predios localizados en suelo urbano, que se ajusten a las condiciones de que tratan los artículos 31, 32 y 33 del Decreto 190 de 2004 y el Artículo 5 del presente decreto. ... b. El trámite directo de licencia de urbanismo, cuando se trate de predios localizados en suelo urbano que no están obligados a la formulación de un plan parcial, a través de la aplicación de las normas generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y de las normas específicas incluidas en el presente Decreto. ... Parágrafo: Modificado por el art. 4, Decreto Distrital 178 de 2010. ... Como requisito para solicitar la licencia de urbanismo, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado vial y cartográficamente incorporado en la cartografía oficial del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). ...”, esto en concordancia con el Decreto Distrital No. 582 de 2012 determina una modificación normativa de una Licencia de Construcción (menor jerarquía) frente a una norma Superior, que ampara las viviendas multifamiliares, unifamiliares o bifamiliares, observándose una orden expresa de densificación moderada, que contravienen el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 1, 2, 4, 6, 29 y 58 de la Constitución Política de Colombia en concordancia con la Ley 388 de 1997 y normas urbanísticas nacionales vigentes y conexas, así como Distritales según Decretos 619 de 2000 y 190 de 2004, entre otras normas.

18. Ahora, para los señores Secretaría Distrital de la Movilidad, se entiende jurídicamente que conceder una licencia urbanística, en los términos planteados por el constructor **Z Sentidos Arquitectura construcción SAS**, constituye una violación expresa del art. 58 de la C. N., por cuanto éste garantiza la propiedad privada y los derechos adquiridos de los vecinos del barrio Bella Suiza, con arreglo a las leyes civiles; ya dicha norma, cita en su parte final “... el interés privado (en este caso, el que asiste al urbanizador **Z Sentidos Arquitectura construcción SAS**), deberá ceder al interés público (la comunidad allí residente y aquí presente). **Lo contrario significa expropiación por vía administrativa** que tácitamente sería ordenada por el Despacho del señor Curador No. 4 de Bogotá D.C., violatoria expresa de tal disposición, en caso que ello ocurra.
19. No obstante, las limitaciones invocadas en el art. 182 del Decreto Nacional 019 de 2012, modificadorio del art. 99 de la Ley 388 de 1997 art. 15 núm. 2° han definido las normas urbanísticas de carácter general, estableciendo que:

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)” (Destacado fuera del texto)

Por su parte, el artículo 2°, de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 183, del Decreto Nacional 019 de de 2012, en su inciso final prevé que “La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados”.

20. Ello en el entendido que el constructor será responsable al conocer plenamente las normas de uso del suelo que va a afectar con su proyecto tipo VIS, no obstante, las implicaciones legales, económicas, ambientales, etc., en caso de desconocimiento o que voluntariamente haya omitido, escondido deliberadamente, para la obtención de la licencia.

21. Conforme lo brevemente expuesto, el señor Curador N° 4 de Bogotá, deberá revocar el acto administrativo aquí recurrido en reposición, y en caso de confirmar el mismo solicito me notifique y proceda a correr traslado para ampliar los argumentos del recurso de apelación, así como contrastar y contradecir las pruebas y argumentos fácticos como jurídicos que en el nuevo acto administrativo contrario a nuestras pretensiones se emitan, para que así el Superior proceda a revocar la Licencia aquí atacada.

III. PETICIÓN:

En atención y conforme a los hechos sumariante narrados, me permito solicitarle se sirva revocar el Acto administrativo que concede la **Resolución de urbanismo No 11001-4-22-0660 de 18 de mayo de 2022, proferida por su Despacho, al resolver el Recurso de Reposición, y subsidiariamente se conceda esta misma pretensión al Resolver el Recurso de Apelación por parte del Superior, a quien deberá correr traslado por competencia.**

Ello en atención a no reunir la licencia concedida, previamente a su otorgamiento, los requisitos enlistados en la parte factual de este escrito.

IV. MEDIDA CAUTELAR

Mientras se decide el presente recurso, solicito al Despacho, se ordene al urbanizador **Z Sentidos Arquitectura construcción SAS**, suspender toda publicidad de promoción y/o venta del proyecto así anunciado, para evitar una posible defraudación u otro efecto jurídico en contra de los vecinos y de Terceros de buena fe.

V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS EN LOS QUE SE FUNDAMENTA ESTA OBJECCIÓN:

1. C. N. arts. 1, 2, 4, 6, 29 y 58.
2. Ley 9 de 1989.
3. Ley 388 de 1997.
4. Ley 400 de 1997.
5. Ley 810 de 2003 infracciones urbanísticas. Art. 1
6. Ley 1437 de 2011 -CPACA., art. 47 – 6. Ley 1755 de 2015,
7. Decreto 1077 de 2015 arts. 2261217 a 2261222 y sus modificaciones y adiciones.
8. Decreto Nacional. 1203 de 2017, arts. 5,8,9....
9. Resolución 462 de 13 de julio de 2017 art. 1° (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, fundamento en el artículo 2:2.6.1.2.2.2
10. Reglamento de construcción sismo resistente nsr10
11. Sentencia C-145 2015
12. Sentencia C-575 de 2011
13. Sentencia C-306 de 2013,
14. Fallo 04080 de 2019 Consejo de Estado., y demás normas que adicionen y modifiquen la seguridad jurídica que garantizan y velen por la protección del debido proceso, el derecho de defensa, dentro de las actuaciones administrativas.
15. Decreto Distrital 327 de 2004.
16. Decreto Distrital 531 de 2010.
17. Decreto Distrital 383 de 2018.
18. Decreto Nacional 1077 de 2015.
19. Violación del art. 251 del Código Penal colombiano (Conductas que terminarían todas o en parte presuntamente en constitutivas de Fraude y posterior Estafa contra el consumidor), etc.

VI. ADVERTENCIAS:

Pese a lo ya citado, "El Curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a terceros".

VII. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:

Físicamente en: Calle 127 A N° 7 B 33 de Bogotá, 305-7814113. Electrónicamente en: nubiaamparo_ardilarojas@yahoo.com.co y nubia.ardila1818@gmail.com .

Del Señor Curador No 4 de Bogotá, atentamente;

Nubia Amparo Ardila
C. C. No 41.786.684 Btá.
T. P. No 38.740 C.S.J.

Coadyuvantes:

DOUGLAS WILEGAS TORCEDO 303

TITO LOZANO APTO 501

LUCILA CONTRERAS CUTIERREZ AP 201

APTO 401

LUIS FERNÁN CABALLERO B 33
127 A B 33
luisfernand33@gmail.com

Calle 127 A # 7B-37
liliana.mayorga@gmail.com

DAVID QUIROZ APTA. 205 - EDIF. DELLA SUISA
CE: 343805 dquirozrondon@icloud.com