



Bogotá D.C. 28 OCT 2022

Oficio No. 22-4-05542

Señora:

CLAUDIA MARIA RAMIREZ SALAZAR

KR 61 100 34

Teléfono: 311 2174742

Email: clamar3@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 002033 del 19 de octubre de 2022.

ASUNTO: Respuesta a su Derecho de Petición.

Cordial saludo:

En atención a la comunicación de la referencia mediante la cual plantea una serie de inquietudes relacionadas con el trámite de dos proyectos aprobados a la Constructora AR Constructores S.A.S y a la Constructora ARG Constructores S.A.S, procedo a dar respuesta a las mismas, en el orden que fueron formuladas:

- 1. ¿En qué términos fue otorgada la licencia a la constructora AR Construcciones S.A.S. indicada en el numeral 2 de la petición, bajo qué norma fue aprobada, cuál es la vigencia de la misma, se ciñe a lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 992 de 1996, y finalmente, bajo la vigencia de qué POT fue aprobada?**

Mediante radicación número 11001-4-21-1948 del 22 de noviembre de 2021, los señores GERMAN VARON GARCIA, identificado con C.C 19.453.133 VARON GARCIA ALONSO identificado con CC 93.356.321, la empresa AR CONSTRUCCIONES SAS identificada con NIT 900378893 -8 en la calidad de fideicomitente del Fideicomiso LOS ANDES, y el BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA SA BANCOLDEX, identificado con NIT 800149923-6, solicitaron ante este Despacho licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, para los predios ubicados en la KR 62 103 38 (Actual), KR 62 103 14 (Actual), KR 61 103 15 (Actual), KR 62 103 28 (Actual), KR 61 103 25 (Actual) y KR 61 103 05 (Actual), actuación que culminó con la expedición de la Resolución No. 11001-4-22-0489 del 28 de abril de 2022 mediante la cual se aprobó la solicitud; posteriormente, se presentó ante este despacho solicitud de Licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para los predios en mención, aprobada mediante resolución No. 11001-4-22-1207 del 4 de agosto de 2022.

Ahora bien, en cuanto a las demás inquietudes que presenta, me permito informarle que la normatividad aplicada a las Licencias referidas es el Decreto 843 de 2019, bajo el tratamiento de renovación urbana; en cuanto a su inquietud sobre la vigencia me permito informar que la vigencia para la licencia de urbanización es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, que en este caso corresponde al 27 de mayo de 2022, prorrogables hasta por doce (12) meses, y para la licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, la vigencia es de treinta y seis meses (36) contados a partir de la fecha de su ejecutoria que en este caso corresponde al 22 de agosto de 2022, prorrogables hasta por doce (12) meses más.

En lo referente a si la expedición de las licencias citadas se ciñe al artículo 5 del Decreto 992 de 1996, me permito poner en su conocimiento que el decreto por usted señalado se encuentra



derogado y la norma vigente respecto al estudio trámite y expedición de las licencias urbanísticas corresponde al Decreto 1077 de 2015, reglamentación a las cual se ajustaron tanto la licencia de urbanización como la licencia de construcción solicitadas por AR Constructores S.A.S; finalmente frente a su inquietud respecto al POT bajo el que se aprobaron las solicitudes, le informo que el estudio y expedición de las licencias en comento se realizó bajo al amparo de las disposiciones del Decreto 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

2. ***¿Bajo qué norma fue aprobada la Licencia de Construcción referida en el numeral 3 de la petición, otorgada a la Constructora ARG Constructores S.A.S, cuál es la vigencia de la misma, se ciñe a lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 992 de 1996, y finalmente, bajo la vigencia de qué POT fue aprobada?***

Al respecto me permito informarle que el suscrito tomó posesión del cargo como Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. el día 19 de octubre de 2021, por lo tanto, no cuento con información asociada a las actuaciones realizadas con anterioridad a la fecha mencionada, precisando que al Curador entrante solamente se le hace entrega de los expedientes que estuvieran cursando trámite a esta fecha, conforme lo dispone el artículo 2.2.6.6.5.5 del Decreto 1077 de 2015.

No obstante, revisada la base de datos de mi gestión, les informo que desde el día 19 de octubre de 2021 hasta la fecha, este Despacho no ha expedido ninguna licencia de construcción, trámite, autorizaciones o actos administrativos relacionados a los predios ubicados en la KR 61 100 27 y en la KR 61 100 39.

Sin embargo, una vez revisados los anexos aportados por usted a este Despacho, se evidencia que la solicitud de Licencia de construcción referida en el numeral 3 de su petición, fue radicada ante la Curaduría Urbana No. 5, razón por la cual no es posible brindarle la información solicitada, ya que no tengo conocimiento de las condiciones en que fue presentado el proyecto ni del estudio de la solicitud.

3. ***¿Por qué la diferencia de altura entre ambos proyectos si ambos están ubicados en la misma cuadra?***
4. ***¿Cuántos pisos se pueden construir en el predio ubicado en la KR 61 100 34?***

Frente al numeral tercero, es preciso reiterar que no tengo conocimiento de las condiciones en que fue presentado el proyecto para los predios ubicados en la KR 61 100 27 y en la KR 61 100 39, por lo cual no es posible emitir pronunciamiento sobre su inquietud.

Con relación al numeral 4, me permito manifestar que si usted desea conocer con precisión las restricciones urbanísticas que pesan sobre un predio, así como la normatividad para desarrollar en un inmueble, debe solicitar un Concepto de Norma o concepto de uso de suelo, cuya definición se encuentra prevista en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

“Concepto de norma urbanística. *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”.*

“Concepto de uso del suelo. *Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento*





Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”

Para ello, este despacho ha puesto a disposición de los usuarios el canal virtual de recepción de solicitudes, ingresando a través de la página www.curaduria4.com.co sección otras actuaciones-conceptos, donde podrá solicitar la expedición del concepto arriba referido, realizando para el efecto el pago de la expensa correspondiente, señalada en el artículo 2.2.6.6.8.15 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1890 de 2021.

En cuanto a los requisitos para solicitar el concepto de uso del suelo o de norma urbanística, el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2021 señala:

“Concepto de norma urbanística y uso del suelo: se indicará la dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir”. (subrayado fuera de texto).

Finalmente, es importante advertir que el presente concepto se emite de conformidad con lo contemplado en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



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

Elaboró: K.J.
Revisó: A.L.

