Bogotá D.C., 11 de agosto de 2025

OFICIO No. FDLRUUCC-23-27

Señores:
ING RAUL GALINDO
Representante Legal
CONSORCIO INTER 2L 2023
Ciudad

Ref.: CONTRATO DE OBRA No. 379-2023

LA CONSTRUCCION DE LA CASA DE LA CULTURA, EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE EN BOGOTA D.C, INCLUYENDO ESTUDIOS Y DISEÑOS, BAJO LA MODALIDAD DE LLAVE EN MANO.

Asunto: SUSPENSION 5

Respetados señores:

En cumplimiento a los requerimientos para la fase de preliminares para el desarrollo de las actividades constructivas de la Casa de la Cultura, me permito solicitar **SUSPENSION No. 5** teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

1) Antecedentes:

Una vez realizado el proceso de FDLRUU-LP-013 de 2023, el cual se adjudicó mediante Resolución Administrativa No. 1039 del 27 de diciembre de 2023 del 22 de septiembre de 2023, y del cual deriva el contrato de obra No. 379 de 2023, cuyo objeto contractual es "*LA CONSTRUCCION DE LA CASA DE LA CULTURA, EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE EN BOGOTA D.C, INCLUYENDO ESTUDIOS Y DISEÑOS, BAJO LA MODALIDAD DE LLAVE EN MANO"* con suscripción del acta de inicio de fecha 01 de febrero de 2024, con un plazo de ejecución de nueve (9) meses. Una vez aprobadas las pólizas exigidas en las cláusulas del contrato por la entidad se inicia la Etapa 1, la cual contiene *Fase 1 Prefactibilidad*: *Consultas y permisos,* según los anexos técnicos y estudios previos entregados.

Una vez realizada la Fase 1 la cual contiene la verificación de la titularidad del predio, concepto de uso de suelo, conceptos para disponibilidad de servicios públicos, resolución de delimitación si a ello hubiere lugar, licencia de excavación, planos de localización y concepto emitido por el DAPD para el desarrollo del proyecto, se encontraron las siguientes inconsistencias:

1. La escritura pública 369 del 25-02-2005 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C. tiene unos linderos descritos así Norte: En veinte metros diez centímetros (20,10mts) lineales, con el lote número veintidós (22). Sur: En veinte metros veinte centímetros (20,20mts) con el lote número veinticuatro (24). Oriente: En diez metros (10mts) con la carrera trece A (13 A). Occidente: En diez metros (10mts) con el lote número siete (7) … Para un área de ciento noventa y ocho metros cuadrados con cincuenta centímetros (198.50m2).
2. El certificado de tradición y libertad No. 50S – 50840 con CHIP CATASTRAL AAA0006YRSY, aparece un área de trescientos treinta y cuatro metros cuadrados con ochocientos cuarenta y cuatro centímetros (314.844m2)
3. El plano catastral, el cual contiene la manzana catastral tiene unos linderos de Norte: En diecinueve metros ocho centímetros (19,8mts) lineales, con el predio número cuarenta (40). Sur: En diecinueve metros nueve centímetros (19,9mts) con el predio número treinta y nueve (39). Oriente: En diez metros (10mts) con la carrera trece A (13 A). Occidente: En diez metros (10mts) con el predio número trece (13) … Para un área de ciento noventa y ocho metros cuadrados con cincuenta centímetros (198.50m2).

Sin embargo, una vez encontradas están incongruencias se tomó la decisión y según lo acordado en los distintos comités de seguimiento con la Alcaldía y la Interventoría de avanzar en la Fase 2: FACTIBILIDAD: ESTUDIOS Y DISEÑOS, mientras se surtía el proceso de la realización de la topografía, de la cual se daría claridad que documento se debería actualizar.

Una vez se realizó la topografía, la cual fue entregada en el INFORME DE LA FASE 1, oficio No. *OFICIOS N° FDLRUUCC-23-11 INFORME FASE 1*, se determina que el área que arroja la topografía es de doscientos un metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros (201,43m2), por lo tanto, se determina que ningún documento tiene el área resultante por lo que se procede a realizar la consulta en las diferentes entidades con los siguientes resultados:

1. Notaría: Se eleva la consulta y se determina que el error se encuentra en la operación aritmética, lo cual se puede corregir de manera sencilla, haciendo la solicitud mediante un poder el cual debe otorgar el dueño del predio, en este caso el alcalde del Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe.
2. Notariado y Registro: Se eleva la consulta, sin embargo, se aclara que se debe llevar la escritura actualizada y la manzana catastral actualizada también.
3. Catastro distrital: Se eleva consulta, se nos asigna un turno para poder realizar el trámite, sin embargo, se aclara que el trámite del ajuste de la manzana catastral requiere de una visita de inspección por parte de la entidad y entregar una serie de documentos los cuales deben llevar la firma del dueño del predio, en este caso el alcalde del Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe.

Cabe aclarar que todos estos procesos requieren un poder amplio y suficiente el cual debe ser otorgado por el alcalde del Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe, para la realización de dichas actuaciones, lo cual tarda en promedio un (1) mes, mientras

las entidades involucradas de orden estatal emiten los conceptos y realizan las actualizaciones requeridas, debido a que todos estos documentos legales, se deben entregar en el proceso de la radicación del proyecto ante Curaduría.

Una vez hecha la radicación ante Catastro según consta en el OFICIOS N° FDLRUUCC-23-18 RADICACION CATASTRO ante interventoría, esta entidad aclara que como hubo cambio de administración se debe realizar el cambio de la documentación de la nueva alcaldesa por lo que se debe esperar la posesión oficial y cambiar los documentos. Para este trámite se requiere que se oficialice antes de 30 días para poder entregar la documentación.

Una vez hecho el cambio de representante legal de la alcaldía y radicado en catastro se emite certificado de la entidad mediante Resolución 90929 del 2024 de fecha de expedición 21 de noviembre y con fecha de notificación el 31 de noviembre de 2024 mediante correo electrónico.

Esta resolución se llevó ante la Notaria 32, para continuar con los ajustes a la documentación legal para radicación ante Curaduría, sin embargo, nos informan que primero se debe hacer el trámite ante Instrumentos públicos de la corrección de los linderos o área.

Se realiza el trámite ante instrumentos públicos, sin embargo, hasta el día 26 de diciembre de 2024 se realiza la radicación de la documentación, debido a que solo atienden los martes y jueves para estos trámites; esta gestión tiene un tiempo de 15 días hábiles, para dar una respuesta.

El día 20 de enero se reclama la respuesta, sin embargo, esta respuesta no es positiva en cuanto a que en la entidad de Superintendencia de notariado y registro registra una escritura (Escritura 2363 del 8 de agosto de 1957) la cual no es la vigente para el predio y afirma que el área y linderos se encuentran en debida forma.

Se solicita cita con el profesional encargado de correcciones para aclarar el tema, en esta reunión realizada el 30 de enero 2025 se aclara que la resolución nombrada con anterioridad hasta la fecha no había ingresado por lo que se debe realizar nuevamente la solicitud de corrección. Esta nueva solicitud se radica el 20 de febrero de 2025, y la entidad se toma 15 días para emitir concepto.

Una vez reiniciado el contrato de obra se valida ante la oficina de instrumentos públicos la gestión de corrección del documento en mención, sin embargo, se nos informa que hasta la fecha no se ha podido emitir el concepto por lo que nos informan que debemos volver hasta el 14 de marzo de 2025 para que se nos entregue el concepto como tal. Solicitamos reunión nuevamente con el profesional y nos muestra en pantalla que hasta el día 28 de febrero ingreso al sistema de ellos la resolución emitida por Catastro donde se actualiza la escritura con la que cuenta en la actualidad el predio

Después de esto se aclara que se debe continuar con los trámites ante notaria, para posteriormente radicar ante Curaduría la información.

Una vez realizados los tramites y la recopilación de la información a Curaduría se nos informa que como el proyecto se encuentra en un entorno patrimonial, el proyecto debe ser radicado ante la Secretaría de Patrimonio Distrital Radicar un proyecto ante una curaduría urbana cuando este se encuentra en un entorno patrimonial es un proceso más complejo que un trámite de licencia convencional. Implica una coordinación adicional con la entidad de patrimonio cultural competente, ya que se deben garantizar la conservación y el respeto por los valores históricos y culturales del bien.

A continuación, se describe el proceso general y los requisitos clave, tomando como referencia la normativa colombiana y, específicamente, el caso de Bogotá, donde el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) es la entidad principal a cargo.

a. Fase Preliminar: Asesoría y Documentación Específica: Antes de radicar el proyecto, es fundamental realizar una asesoría técnica y patrimonial para entender las restricciones y oportunidades de tu predio.

b. Determinar el Nivel de Intervención: Lo primero es identificar si el predio es un Bien de Interés Cultural (BIC) o si se encuentra dentro de un área de protección o entorno patrimonial. La norma urbanística de la ciudad (en Bogotá, el Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios) define las categorías y los niveles de intervención permitidos.

c. Asesoría con la Entidad de Patrimonio: Agenda una cita con la entidad de patrimonio cultural (en Bogotá, el IDPC) para presentar tu anteproyecto. En esta etapa, te orientarán sobre las directrices específicas que debes seguir, los materiales, las alturas, las fachadas y demás elementos que deben ser respetados o incorporados en tu diseño.

d. Documentación Específica para Patrimonio:

• Levantamiento Arquitectónico y Fotográfico: Un levantamiento detallado del predio y su entorno, incluyendo fachadas, cubiertas y elementos característicos.

• Estudio Histórico y de Contexto: Un documento que analice la historia del inmueble y su relación con el entorno patrimonial, justificando la propuesta de intervención.

• Propuesta de Intervención: Planos y memorias que expliquen de manera detallada la intervención propuesta, demostrando cómo se conservan y valoran los elementos patrimoniales. Esto puede incluir planos de restauración, planos de obra nueva (si aplica), etc.

Teniendo en cuenta este proceso se requiere de manera prioritaria una mesa de trabajo entre las partes debido a que este nuevo trámite toma alrededor de seis (6) meses, según

lo proyectado, por lo que primero se debe tener la aprobación del IDPC, para poder iniciar el proceso ante Curaduría, debido a que esta entidad solicitará la aprobación una vez emitan las observaciones de la radicación, pero la Curaduría no toma este tiempo y tocaría iniciar nuevamente el proceso.

Por las razones antes expuestas, estamos solicitando una **SUSPENSIÓN No 5** del contrato en mención durante tres (3) meses calendario, debido a la documentación que se debe presentar ante Curaduría y Secretaria Distrital de Patrimonio y obtener los documentos actualizados, ya que estos documentos no son inherentes y/o imputables al contratista y así poder continuar con la Fase 2 del proyecto en mención y llevar a feliz término el contrato.

Agradezco la atención prestada

Cordialmente,

EDILBERTO MATEUS ALVAREZ
Representante Legal
Anexo: NA
C.C: NA
Archivo.