CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-25-1147

FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 MAY 2025 | FECHA DE EJECUTORIA 18 JUN 2025

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-3-24-1766	1
FECHA DE RADICACIÓN	
15-oct.-2024	
FECHA DE RDF	
15-oct.-2024	
CATEGORIA: III	

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 45 127 D 10 (ACTUAL) / AK 45 127 D 28 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0231HLXR / AAA0231HLYX Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N20603200 / 050N20603201, Número de Manzana Catastral 023 y lote(s) de manzana catastral 033 / 034, Manzana Urbanística ÚNICA del Lote Urbanístico ÚNICA, correspondiente a la Urbanización AUTOPISTA NORTE ANTES URBANIZACIÓN CENTRO COMERCIAL AUTOMOTRIZ AUTONAL (Localidad Usaquén).. PARA UNA UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1, CON DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS Y NUEVE (9) CUPOS DE BICICLETAS Y CERRAMIENTO EN EL PARAMENTRO DE CONSTRUCCIÓN Titular(es): VECTOR CONSTRUCCIONES SAS con NIT 900459857-0 (Representante Legal: TABORDA CAMPO GUILLERMO ANTONIO con CC. 94062565) / CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S con NIT 900085546-9 (Representante Legal: TABORDA CAMPO GUILLERMO ANTONIO con CC. 94062565). Constructor responsable: PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES con CC 79795527 Mat: 25202-103140 CND .. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 25 - Usaquén	d. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 603 de 2022-Actualización Anexo 5
c. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	C/2-AAERVIS
e. ZONA	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	f. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION
1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-200		

1.3 AMENAZA / RIESGO.

Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Media-Alta	Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja	Inund. por Rompimiento de Jarillón:	No

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-3-23-1413	Licencia de Urbanización	07-sept-2024	22-sept-2024	22-sept-2026	11001-3-23-0433

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades
Comercio y Servicios Básicos	No	No	Tipo 1	1

2.2. ESTACIONAMIENTOS

Convencionales	Motocicletas	Bicicleteros		Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
		No.	Area				
2	0	9	N.A	0	0	0	0

2.3. ESTRATO:	NA
2.4. CANT. DEPÓSITOS:	0
2.5. SISTEMA :	Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: **SALA DE VENTAS** — ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	7498.02
SÓTANO (S)	0.00
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	166.17
PISOS RESTANTES	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	166.17
LIBRE PRIMER PISO	7331.85

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
COMERCIO	166.17	0.00	0.00	166.17	0.00	0.00	0.00	166.17
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	166.17	0.00	0.00	166.17	0.00	0.00	0.00	166.17
GESTION ANTERIOR				0.00		DEMOLICIÓN TOTAL:		1.810.51
TOTAL CONSTRUIDO				166.17		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		349.46

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	1
b. ALTURA MAX EN METROS	4.80
c. SÓTANOS	NO PLANTEA
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	0,16

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA: CONTINUA

b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	---	---
LATERAL	---	---
POSTERIOR	---	---
POSTERIOR	---	---
ENTRE EDIFICACIONES	---	---
PATIOS	---	---

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN

NO APLICA POR LA AK 45

NO APLCA POR CL 127D Y VIA L-9

b. CERRAMIENTO

Altura: 1,80 mts - Longitud: 349,46 mts

c. VOLADIZO

0,00 METROS POR LA AK 45

0,00 METROS POR LA CL 127 D VIA L-9

d. RETROCESOS

h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS

0,00

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	NO APLICA	0
SERVICIOS COMUNALES	NO APLICA	0
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN ACERO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bueno
e. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (4) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Estructurales (7)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1.UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.
2. EL AREA Y LINDEROS CORRESPONDE AL PLANO URBANISTICO CU3U202/4-01, APROBADO MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-1413 DE 07 SEPT. 2023, CORRESPONDIENTE A LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN.
3. REPOSA EN EL EXPEDIENTE OFICIO DE RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR, DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCIÓN N° 90708 DE 2013, ARTÍCULOS 13 Y 14.4 SOBRE DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD ESTABLECIDAS EN EL RETIE.. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

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

•EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
	Giovanni Vega T.P:2520267201 CND	Marcela Porero T.P:A25622006-52738385	Juana Sanz T.P:25700-23859	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025320001760	02-may.-25	2.326,14	$8.010.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.

5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

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

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

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

9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así cómo el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.

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

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

12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.

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

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

15. No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

16. El titular de la licencia sera el responsible de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con occasion de su expedicion y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Articulo 2,2,6,1,1,15 del decreto nacional 1077 del 2015)

17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

19. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

20. Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

21. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

22. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).

25. El titular de la licencia debera reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.

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

28. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

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

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

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

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

34. El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del codigo nacional de policia.

35. Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).

36. Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.

37. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente

CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-1766	3
Acto Administrativo No. 11001-3-25-1147	FECHA DE RADICACIÓN 15-oct.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 MAY 2025 FECHA DE EJECUTORIA: 18 JUN 2025	FECHA DE RDF 15-oct.-2024	
	CATEGORÍA: III	

Mediante escritos radicados por correspondencia bajo los Nos. 25-3-05254, 25-3-08075, 25-3-10675, 25-3-10676, 25-3-10677, 25-3-10678 y 25-3-10679, del 04 de marzo, 03 de abril y 08 de mayo de 2025, los señores ANGELA LOPERA DE PEÑA, HECTOR PEÑA PEÑA, DAVID PEÑA LOPERA, GUILLERMO PEÑA LOPERA, LUCAS PEÑA LOPERA y CLAUDIA FERNANDA BOTERO, en representación legal del Conjunto Residencial Sauces de la Calleja Etapas 1,2,3,4 y 5, solicitaron hacerse parte dentro del trámite del expediente No. 11001-3-24-1766, el cual consiste en una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para los predios ubicados en la AK 45 127 D 10 (ACTUAL), AK 45 127 D 28 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Usaquén, manifestando lo siguiente:

"(…)

Radicados 25-3-05254 y 25-3-08075

Con fundamento en el derecho de petición consagrado en el Artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y en la Ley 1437 de 2011, en mi calidad de ciudadana, actuando como miembros de la comunidad afectada, nos permitimos solicitar formalmente la revisión y posible modificación de la licencia de construcción otorgada a la empresa Buen Vivir SAS, para los predios ubicados en AK 45 No. 127D 1O y AK 45 No. 127D 28.

Dicho proyecto contempla la construcción de un edificio de 29 pisos, lo que genera graves afectaciones a la comunidad por los siguientes motivos:

1. ***Impacto en la infraestructura del barrio,*** *sobrecargando los servicios públicos esenciales como el suministro de agua, energía eléctrica y alcantarillado.*
2. ***Afectación a la movilidad y al tráfico,*** *tanto en la etapa de construcción como en la ocupación futura del edificio, lo que podría generar congestión vial y dificultades de acceso.*
3. ***Consecuencias ambientales y sociales,*** *derivadas del ruido, la generación de escombros y el aumento descontrolado de la densidad poblacional en un sector tradicionalmente residencial.*

Por lo anterior, solicitamos a la Curaduría Urbana No. 3 revisar y modificar la licencia de construcción con base en los siguientes requerimientos:

1. ***Reducción del número de pisos a un máximo de 15,*** *en concordancia con la altura predominante en la zona.*
2. ***Presentación de un plan de uso de agua*** *que garantice el abastecimiento sin afectar a los residentes actuales.*
3. ***Definición de un plan de manejo de tráfico*** *que mitigue el impacto vial y garantice, la movilidad.*
4. ***Implementación de medidas ambientales,*** *con estrategias claras para el manejo de ruido, escombros y mitigación del impacto de la obra.*
5. ***Establecimiento de un canal de comunicación con la comunidad,*** *que informe periódicamente sobre el avance del proyecto.*

PETICIONES ESPECÍFICAS

En virtud de lo anterior, solicito a la Curaduría Urbana No. 3:

1. ***Informar si la licencia concedida cumple con la normatividad urbanística y ambiental vigente.***
2. ***Revisar la viabilidad de modificar la licencia,*** *ajustándola a las condiciones solicitadas.*
3. ***Entregar copia de la licencia deconstrucción y los estudios de impacto ambiental y vial*** *que sustentaron su aprobación.*
4. ***Convocar una reunión con la comunidad*** *para socializar el proyecto y las medidas de mitigación. (…)"*

Radicados 25-3-10675, 25-3-10676, 25-3-10677, 25-3-10678 y 25-3-10679

(…)

"1. Si existe alguna solicitud de licencia urbanística registrada en cualquiera de sus modalidades (construcción, urbanización, subdivisión, etc.) para el predio anteriormente identificado.
2. Si ha sido expedida alguna licencia urbanística para dicho predio, en cualquiera de sus modalidades (construcción, urbanización, subdivisión, etc.).
3. Si se ha emitido algún concepto relacionado con la norma urbanística aplicable al predio objeto de consulta.
4. Si se ha emitido algún concepto relacionado con el uso del suelo para el predio objeto de consulta.

Razones: Me hago parte de la solicitud de licencia de construcción de la Referencia, esto en razón a ser vecinos de las obras y nos sentimos afectados en los siguientes aspectos:

✓Imprecisión de la información suministrada respecto a la ubicación del proyecto, según la maqueta exhibida.
✓Movilidad, saturada en el sector del proyecto.
✓Normas urbanísticas del POT que está vigente para la zona del proyecto.
✓Propuesta de mejora de vías aledañas al proyecto.
✓Propuesta de ampliación de redes de acueducto y alcantarillado aledañas al proyecto.
✓Propuesta de ampliación de carga eléctrica instalada aledaña al proyecto
✓Nivel de densificación poblacional aprobado en la zona.

Afectación en alturas del proyecto. Adicionales:

En caso de que existan solicitudes, licencias o conceptos emitidos respecto al predio, solicito amablemente que se me indique:
• Número de radicado o expediente correspondiente.
• Estado actual del trámite, si aplica.
• Fecha de radicación o expedición de los documentos mencionados.
• Copia de los actos administrativos o documentos relacionados con los trámites, solicitudes o conceptos (en caso de que sea procedente y conforme a la normativa vigente). En caso de que estos documentos generen algún costo por su reproducción, agradecería se me informe el valor de dicho costo

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS POR LAS PERSONAS CONSTITUIDAS EN PARTE:

La Curadora Urbana 3 procede a responder, conforme con los siguientes razonamientos sobre la observación presentada:

En primer lugar, el predio objeto de licenciamiento se encuentra en la UPL 25 Usaquén, en Área de Actividad Estructurante Receptora de Interés Social en Tratamiento de Consolidación. Que la solicitud de licencia se realiza para una Obra Nueva y Demolición Total.

Antecedentes:

El predio cuenta con Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el predio denominado Autopista Norte, antes urbanización Centro comercial Automotriz Autonal, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1413 del 7 de septiembre de 2023, el cual fue expedido de conformidad con las normas establecidas en el Decreto 555 de 2021 y Anexo 5 reglamentado por el Decreto 603 de 2022.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

De conformidad con lo señalado en el Artículo 593 del Decreto 555 2021, y toda vez que el predio cuenta con una licencia de urbanización vigente, a la licencia de construcción le son aplicables las normas contenidas en el Acto Administrativo 11001-3-23-1413 del 7 de septiembre de 2023.

Aspectos Normativos

Teniendo en cuenta lo anterior, el estudio del proyecto se realizó de acuerdo con las normas vigentes al momento de la Radicación en legal y debida forma (15 de octubre de 2024), por contar con licencia de Urbanización vigente; El estudio se realizó de conformidad con el Acto Administrativo No. 11001-3-23-1413 expedido el 7 de septiembre de 2023, ejecutoriado el 22 de septiembre de 2023, el Decreto 555 de 2021 y el Anexo 5 reglamentado por el Decreto 603 de 2022.

Una vez revisadas sus apreciaciones nos permitimos indicarle lo siguiente:

En cuanto al número de pisos, se aclara que el proyecto aprobado cuenta con un (1) piso con altura de 4.80 mts., para una unidad de Comercio y servicios básicos tipo 1 (sala de ventas), tal y como se puede apreciar en los planos arquitectónicos que hacen parte integral del presente acto administrativo.

De acuerdo a lo anterior el impacto en la **infraestructura del barrio**, **afectación a la movilidad y consecuencias ambientales y sociales**, es mínimo toda vez que la aprobación corresponde a una edificación de un (1) piso de altura para una sala de ventas.

En cuanto a la solicitud de revisar y modificar la licencia de construcción en los aspectos mencionados en su comunicación, se aclara que el proyecto aprobado mediante el presente Acto administrativo corresponde únicamente a una edificación de un (1) piso de altura, para el uso de Comercio y servicios básicos tipo 1 (sala de ventas), por lo cual no se puede reducir el número de pisos del proyecto.

En cuanto a la presentación de un plan de agua, la Curadora Urbana no tiene competencia para solicitar el mismo.

En cuanto a estudios de movilidad y estudios de impacto ambiental se aclara que estos aspectos están sujetos a la aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes, que aplican para los diferentes usos permitidos en el área de actividad donde se ubica el predio, de conformidad con el artículo 244 del Decreto 555 de 2021. Para el caso el uso aprobado corresponde a Comercio y servicios básicos tipo 1 (sala de ventas) y le son aplicables las acciones de mitigación MA1 y MA8, las cuales se cumplen en el proyecto.

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	•Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	•Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el presente Plan.

De acuerdo con lo anterior se precisa que el proyecto aprobado bajo el marco normativo anteriormente descrito es viable y está cumpliendo con toda la norma vigente que le aplica.

En cuanto a modificación de la licencia de construcción, ajustándolo a las condiciones planteadas por ustedes, es pertinente precisar, que la misma no es viable toda vez que el proyecto cumple con la norma vigente, tal y como se expuso anteriormente.

Sobre la copia de licencia de construcción deberá solicitar cita previa en nuestros canales de comunicación y posterior a ello podrá acercarse a este Despacho, y una vez determine las copias que requiera, las mismas serán expedidas previa cancelación de su valor.

En cuanto a establecer un canal de comunicación con la comunidad y convocar una reunión para socializar el proyecto, es preciso aclarar que la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de Licencias urbanísticas, dando cumplimiento a la normatividad vigente, tal y como lo establece el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual 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, 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 (...)".
Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

"Artículo 2.2.6.6.1.1 *Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*

Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción"

Ahora en cuanto a la reunión con la comunidad con el fin de socializar el proyecto, se aclara que el Decreto 1077 de 2015 establece que la comunicación a terceros y a cualquier persona interesada se efectúa a través de una valla que se fija en el predio objeto de la solicitud, obligación cumplida por el solicitante el día 17 de octubre de 2024, fecha en la cual aportó el registro fotográfico de la fijación; adicionalmente, y considerando que el predio se encuentra rodeado de espacio público, en la página web de este despacho se realizó la publicación de la solicitud con las características básicas de proyecto, el día 05 de noviembre de 2024, tal y como se evidencia dentro del expediente, por lo que el tramite surte el proceso de publicación y comunicación a terceros.

En cuanto a la solicitud de información referente a los tramites de Licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, para los predios ubicados en la AK 45 127 D 28 y AK 45 127 D 10, me permito informarle que revisado el sistema de información, se pudo evidenciar que mediante el expediente 11001-3-23-0433 del 29 de marzo de 2023, fue radicada ante este Despacho la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, actuación que culminó con la aprobación y expedición del Acto Administrativo 11001-3-23-1413 del 07 de septiembre de 2023 y el expediente 11001-3-24-2185 del 13 de diciembre de 2024, el cual culminó con la expedición del Acto Administrativo No 11001-3-25-1153 del 13 de mayo de 2025, aceptando el desistimiento voluntario.

Adicionalmente para los predios antes mencionados, se encuentra en curso una solicitud de licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, la cual se encuentra en proceso de expedición del Acto Administrativo por parte de este Despacho, para un proyecto de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1, con una altura propuesta de (1) piso.

Ahora bien, en cuanto a la ubicación en la maqueta exhibida, le informo que la competencia del curador, es exclusivamente en lo concerniente al proyecto radicado ante el mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo Artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

En cuanto a la mejora de vías, ampliación de redes de acueducto y alcantarillado, instalación de carga eléctrica y dosificación poblacional para la zona, no se encuentra contemplado dentro de las funciones del curador urbano, tal y como se mencionó en la norma antes citada.

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

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
	GIOVANNY VEGA ARIAS INGENIERO T.P. 2520267201			

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO