

	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA 2
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-2196		
	Acto Administrativo No. 11001-3-25-1752		FECHA DE RADICACIÓN		
			16-dic.-2024		
			FECHA DE RDF		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 1 AGO 2025		FECHA DE EJECUTORIA 03 SEP 2025		30-ene.-2025	
CATEGORÍA: III					

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	
Delineación Urbana	00025320002866	25-jun.-25	179,07	\$0	

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- 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.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- 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.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará 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.
- 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.
- 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 como 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.
- 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.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- 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.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1,15 del decreto nacional 1077 del 2015).
- 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).
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- 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.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- 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.
- 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.
- 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).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 código nacional de policía.
- 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).
- 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 entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- 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		11001-3-24-2196	3
	Acto Administrativo No. 11001-3-25-1752		FECHA DE RADICACIÓN	
			16-dic.-2024	
			FECHA DE RDF	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 AGO 2025		FECHA DE EJECUTORIA 03 SEP 2025	30-ene.-2025	
CATEGORÍA: III				

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo No. 25305356 del 03 de marzo de 2025, el Señor JOSE AGUSTÍN RODRIGUEZ GUERRA, en nombre propio, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente No. 11001-3-24-2196, el cual consiste en una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para el predio ubicado en la TV 10 E 9 A 11 S (ACTUAL), de la Alcaldía Local de San Cristóbal, en los siguientes términos:

"En atención a la comunicación recibida de referencia 11001-3-24-2196, respecto a la solicitud de licencia de construcción para el predio ubicado en la TV 10 E 9 A 11 S, me permito manifestar mi posición frente al proyecto.

Estoy de acuerdo con la construcción planteada y entiendo la importancia del desarrollo urbano en la zona. Sin embargo, me gustaría dejar constancia de que no estoy interesado en la constitución de servidumbres que puedan afectar mi propiedad. Asimismo, deseo resaltar que la obra se encuentra en una fase avanzada, lo que indica que ya se ha ejecutado gran parte de la construcción.

Por otro lado, considero que, en caso de presentarse afectaciones derivadas de la ejecución de la obra, estas deberían ser atendidas y resueltas por los responsables del proyecto, garantizando el respeto por las propiedades vecinas y minimizando cualquier impacto negativo. Además, la Curaduría, como ente de control, debería confirmar que por la construcción no se han vulnerado las estructuras de los predios limitantes, asegurando que se han cumplido todas las normativas urbanísticas y de edificabilidad correspondientes.

Agradezco su atención y remito esta comunicación al correo electrónico correspondencia@curaduria3bogota.com, según lo indicado en su comunicación. Quedo atento a cualquier respuesta o aclaración adicional."

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

En primer lugar, es importante precisar que, el predio objeto de la presente licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total, se encuentra zonificado en el tratamiento de mejoramiento integral, área de actividad de proximidad receptora de soportes urbanos. El presente Acto Administrativo, se otorga para una edificación en tres (3) pisos destinada al uso residencial unifamiliar V.I.S.

Una vez verificada la propuesta arquitectónica aprobada, se puede afirmar que, el proyecto no plantea servidumbre que afecte a los predios vecinos, ya que, siendo un predio privado, tiene acceso independiente por vía pública. Adicionalmente, la propuesta no incluye cupos de estacionamientos para personas en condición de movilidad reducida que generen servidumbre, ni existen áreas al interior de la edificación que generen servidumbre de vista con los inmuebles colindantes.

Respecto al proyecto estructural y de geotecnia, el Ingeniero Civil Nestor Alfonso Echavez Meneses identificado con C.C. 18939332 y portador de la matrícula profesional 25202-74535CND, adjuntó como respuesta al acta de observaciones y correcciones, un (1) estudio geotécnico, una (1) memoria de cálculo estructural, y cuatro (4) planos estructurales.

En cuanto al cumplimiento de las normas de edificabilidad, es importante resaltar que, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, en adelante NSR-10, establece criterios técnicos obligatorios para el diseño, construcción de edificaciones, con el fin de minimizar riesgos estructurales y proteger tanto la vida humana como el patrimonio de las personas que residen en el territorio colombiano. Dentro de estos lineamientos, se exige que toda obra cuente con estudios geotécnicos, diseños estructurales, y control de materiales en obra, para evitar afectaciones a los predios colindantes.

En este sentido, el Ingeniero Civil Néstor Alfonso Echavez Meneses presentó el estudio de suelos conforme a los requerimientos establecidos en el Título H de la NSR-10, así como el diseño estructural en cumplimiento de lo dispuesto en los Títulos A y C de la misma norma. Estos documentos constituyen insumos técnicos esenciales para garantizar la estabilidad y seguridad de la obra dentro de su entorno inmediato.

Asimismo, el estudio de suelos incluyó recomendaciones en el proceso constructivo para la protección de las edificaciones vecinas, tales como:

- "Para la construcción de los cimientos se tendrá que excavar dejando una pendiente hacia donde se pueda drenar agua lluvia o infiltrada posteriormente bombear.
- Podrá revisar las construcciones cercanas y levantar acta de vecindad.
- Entre la pared de la construcción nueva y los laterales deberá realizar los siguientes arreglos:
 - o Alisado de las paredes laterales.
 - o Si es posible un pañetado de homogenización para evitar arrastres.
- Se deberá realizar una inspección a las estructuras aledañas para constatar el estado actual, esta deberá ser soportada mediante un registro fotográfico.
- En el límite de las dos estructuras se colocará una capa de icopor a láminas que en algún caso deslizar y evitar arrastres.
- No se debe olvidar las especificaciones de la norma NSR-10 en la cual a medida que se levanta un piso se aleja de las laterales unos centímetros y evitar interacción en el caso de un sismo."

En cuanto a las posibles afectaciones que puedan derivarse a los vecinos colindantes, es importante precisar que, si usted desea, podrá suscribir un acta de vecindad, con el fin de que se garantice el buen estado de los predios colindantes de la obra; sin embargo, no es exigible la misma para la expedición de la Licencia, teniendo en cuenta que el Curador Urbano, al ejercer una función pública, se encuentra sujeto al principio de legalidad, lo que implica la imposibilidad de extralimitar las funciones establecidas por la ley, y en ese sentido no puede requerir al solicitante documentos adicionales a los establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Por lo anterior, se recomienda que se solicite al promotor del proyecto la suscripción de un Acta de Vecindad, la cual corresponde a un acuerdo privado de voluntades efectuado exclusivamente entre la constructora o titular de una licencia y los residentes colindantes a una obra, sin la intervención del Curador Urbano, por tratarse de un asunto fuera de su competencia y que depende exclusivamente de la voluntad de las partes involucradas, al no ser un documento exigido para la expedición de la Licencia de Construcción.

En consecuencia, es importante señalar que el titular de la licencia debe dar estricto cumplimiento a lo establecido en el Título H de la NSR-10, en particular al precepto contenido en el Artículo H.2.2.3, el cual debe ser observado antes del inicio del proyecto.

Del mismo modo, el Artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, "el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción, subdivisión de predios, a petición del interesado" en adelantar proyectos de esta índole, dando cumplimiento a las normas urbanísticas y edificatorias vigentes en el Distrito o municipio, a través del otorgamiento de Licencias de urbanísticas.

De acuerdo con lo expuesto, el Curador Urbano no es la autoridad competente para hacer visitas a los predios para verificar su estado, para adelantar las funciones del control urbano como se explica a continuación.

En caso de existencia de una posible infracción urbanística, deberá acudir a los Inspectores de Policía, quienes de conformidad con el Artículo 299 de



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA 3
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-2196		
	Acto Administrativo No. 11001-3-25-1752		FECHA DE RADICACIÓN		
			16-dic.-2024		
			FECHA DE RDF		
FECHA DE EXPEDICIÓN 01 AGO 2025		FECHA DE EJECUTORIA 03 SEP 2025		30-ene.-2025	
CATEGORÍA: III					

la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, verifican la existencia de la respectiva Licencia de construcción, así como el cumplimiento de las disposiciones normativas de la misma; lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 135 de la citada Ley, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del Artículo 11 de la Ley 2116 de 2021 y el Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

Respecto de los daños que puedan presentarse en los predios vecinos con ocasión de la obra, es el titular de la licencia quien asume la total responsabilidad de los mismos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de la Licencia correspondiente.

De acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, señala lo siguiente en su numeral 1:
"Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (...)"

Por otra parte, cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el Artículo 2341 del Código Civil que establece:

"RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido".

Así las cosas, ustedes siempre podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para efectos de obtener la indemnización o la compensación por los daños eventuales que puedan causarse con ocasión de una obra, si a ello hubiere lugar.

Finalmente, 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 NIRETH GONZALEZ LANDAETA ABOGADA T.P. 399508	Vo. Bo. Ingeniería NIRETH RAMIREZ ARIZA INGENIERA T.P. 25202129009	Vo. Bo. Arquitectura [Firma] ARQUITECTO T.P. A22032014-79169208	Vo. Bo. Director Grupo [Firma] ARQUITECTO T.P. 25700-67849	FIRMA CURADORA [Firma]