



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 20 JUN 2025

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Que, mediante referencia 11001-3-24-1719 del 04 de octubre de 2024, se radicó ante este Despacho, la solicitud de licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y cerramiento, para el predio urbano localizado en la CL145 A No. 53 B-12 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Suba, identificable con CHIP AAA0119KNZM y Matrícula Inmobiliaria 50N20052947, presentada por CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS identificada con NIT. 860.058.070-6.
3. Que, durante el periodo de análisis de la solicitud, el despacho recibió una solicitud del señor Andrés Cortes (edil de la localidad de Suba), con el radicado de correspondencia 25308679 del 10 de abril de 2025, en la que requiere al despacho que se le constituya como parte dentro de la solicitud de licenciamiento en curso.
4. Que este despacho contestó a dicha solicitud mediante oficio 25-3-01612 del 23 de abril del año en curso, haciendo parte al señor Cortes dentro del proceso de licenciamiento.
5. Que, la actuación culminó con la expedición del Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025, mediante el cual se declaró aprobada la solicitud de licencia de construcción para el desarrollo de una edificación de 12 pisos, un piso de equipamientos colectivos y un sótano.
6. Que el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025, se le notificó mediante correo electrónico al señor Andrés Cortes, en su calidad de tercero constituido en parte, el 14 de mayo de 2025.
7. Que el día 15 de mayo de 2025 y mediante correspondencia 25-3-11509, el señor Andrés Cortés interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, en contra del Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.
8. Que en cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446

DE 20 JUN 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 25310673 del 26 de mayo de 2025, se dio traslado del recurso interpuesto para que el titular de la licencia se pronunciara sobre los argumentos planteados en el mismo, sobre lo cual dio respuesta mediante oficio 25312676 del 28 de mayo de 2025.

I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el 15 de mayo de 2025, bajo el consecutivo 25-3-11509, el señor Andrés Cortés y mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

“OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)”

Adicionalmente, el recurso mencionado cumple con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibidem, toda vez que fue presentado directamente por la interesada, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

“Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos: Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)”

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por el recurrente.

II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Manifiesta el recurrente en el escrito de impugnación lo siguiente:

“1. El acto administrativo impugnado otorga licencia de construcción para una edificación de 12

MANO



REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446

20 JUN 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

pisos con destino a vivienda multifamiliar de interés social y prioritario, incluyendo espacios de estacionamiento y cerramiento, en el predio señalado.

2. Desde mi, calidad de edil de la localidad de Suba y tercero reconocido en el expediente, he recibido múltiples manifestaciones por parte de la comunidad vecina al predio mencionado, quienes expresan fundadas preocupaciones relacionadas con:

- Impactos negativos a la movilidad local, en una zona ya afectada por saturación vial.
- Posible afectación a los servicios públicos domiciliarios, en especial acueducto y alcantarillado, ante la alta densificación propuesta.
- Posible afectación al espacio público y al entorno barrial consolidado, donde predomina vivienda unifamiliar de baja altura.

3. Considero que el acto administrativo impugnado presenta una deficiente valoración de las condiciones particulares del entorno, omitiendo un análisis riguroso e integral del impacto urbanístico, ambiental y social que el proyecto genera sobre la zona, especialmente en aspectos de movilidad, espacio público y capacidad instalada de servicios públicos.

Esta omisión vulnera el deber de prevención del riesgo y protección del interés general que debe guiar las actuaciones administrativas en materia urbanística, conforme a los principios de sostenibilidad de función ecológica de la propiedad, planeación participativa y precaución ambiental, consagrados en la Constitución Política, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

4. En consecuencia, la licencia fue otorgada sin considerar suficientemente los intereses colectivos de la comunidad vecina y sin ponderar adecuadamente los posibles impactos negativos, lo que compromete la legalidad y legitimidad del acto.

5. Así mismo, estimo que la licencia otorgada desconoce posibles infracciones al régimen urbanístico vigente, al no haberse realizado una evaluación suficiente del impacto en la movilidad y servicios públicos locales, aspectos que constituyen obligaciones previas conforme al POT vigente y el Decreto Nacional 1077 de 2015."

Que habiendo realizado estas afirmaciones el recurrente pretende ante el despacho lo siguiente:

"1. Que se revoque el acto administrativo No. 11001-3-25-1082, por las razones expuestas, y se disponga la revisión integral del proyecto, especialmente en lo relativo a la afectación a la movilidad, el espacio público, el entorno barrial y los servicios públicos domiciliarios.

2. Que, en subsidio, el recurso sea remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que resuelva en sede de apelación.

3. Que se ordene la suspensión provisional de los efectos del acto administrativo, mientras se



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446
ACTO ADMINISTRATIVO

DE 20 JUN 2025

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

resuelve de fondo el presente recurso, en virtud del principio de precaución y para evitar daños irreparables a la comunidad y el entorno."

Este despacho corrió traslado del recurso de reposición interpuesto por el señor Cortés al titular del acto administrativo, quien respondió en los siguientes términos:

"Es del caso resaltar que el proyecto cumple con los parámetros urbanísticos definidos en la norma aplicable, tanto en lo que respecta a la destinación del suelo, altura y demás estándares exigibles en materia de vivienda de interés social y equipamientos complementarios. Así mismo, debe señalarse que respecto a los aspectos técnicos del uso del suelo y la tipología edificatoria aprobada no se observa formulación de reparo específico por parte del recurrente.

Ahora bien., en cuanto a las preocupaciones manifiesta en calidad de edil de la localidad de Suba, quien actúa como tercero -calidad reconocida en el expediente y que, según se indica, han sido trasladadas por miembros de la comunidad vecina al predio intervenido, se identifican tres aspectos principales:

- Posibles impactos negativos a la movilidad en un contexto de saturación vial.*
- Potencial afectación a los servicios público domiciliarios, particularmente acueducto y alcantarillado, como consecuencia de la densificación.*
- Supuesta afectación al espacio público y al entorno barrial consolidado, caracterizado por vivienda unifamiliar de baja altura.*

Sobre el particular, es necesario aclarar que estos aspectos no se refieren a un incumplimiento normativo concreto del proyecto aprobado, sino a consideraciones generales de planeación que deben abordarse desde la regulación distrital y la infraestructura urbana existente.

Por lo tanto, si bien se reconoce la legitimidad de las reocupaciones expresadas por el recurrente y su interés en representar a la comunidad local, ninguno de los aspectos mencionados configura una causal jurídica suficiente para invalidar el acto administrativo expedido, el cual fue emitido conforme a derecho, con observancia de los procedimientos, requisitos y parámetros técnicos exigidos por la normativa urbanística. (...)

En relación con los considerandos 3, 4 y 5 del recurso interpuesto, y en línea con lo ya expuesto, se advierte que las manifestaciones formuladas por el recurrente carecen de desarrollo jurídico y técnico suficiente que permita establecer de forma clara y específica la supuesta vulneración del régimen urbanístico vigente o la configuración de alguna causal de nulidad del acto administrativo objeto de impugnación.

Si bien se afirma, que el acto administrativo presenta una "deficiente valoración" de las condiciones del entorno y que omite un análisis riguroso del impacto urbanístico, ambiental y social del proyecto especialmente en aspectos de movilidad, espacio público y capacidad instalada de servicios





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446

DE 20 JUN 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

públicos-, no se acompaña dicha afirmación de ningún estudio técnico, concepto pericial, análisis normativo o pronunciamiento de autoridad competente que permita acreditar dicha deficiencia. Tampoco se identifica con precisión cuál sería la norma sustantiva supuestamente incumplida por la Curadora Urbana ni en qué medida el acto administrativo contradice o desconoce los requisitos previstos en la Ley 388 de 1997, el POT vigente o el Decreto 1077 de 2015.

Por el contrario, tal como se desprende del contenido de la licencia de construcción y de los documentos que integran el expediente, el proyecto cumple con los usos del suelo permitidos, observa las condiciones volumétricas autorizadas.

En relación con los alegatos del recurrente sobre una posible afectación al interés general y a los principios de sostenibilidad, función ecológica de la propiedad o precaución ambiental, es importante señalar que estos principios, si bien constituyen directrices fundamentales del ordenamiento territorial y guías interpretativas para la actuación administrativa en materia urbanística, no operan de forma automática como causales de ilegalidad como criterios autónomos para negar una solicitud de licencia de construcción.

Su aplicación práctica y vinculante requiere que hayan sido concretados mediante normas específicas, tales como restricciones normativas al uso del suelo, determinantes ambientales o exigencias técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o en reglamentaciones complementarias que resulten aplicables al predio objeto de la solicitud.

En ausencia de una norma expresa que imponga prohibiciones, condicionamientos o requisitos adicionales derivados de esos principios sobre el predio en cuestión, no es posible derivar válidamente un incumplimiento del régimen urbanístico solo con base en su invocación general.

En el caso que nos ocupa, el recurrente no identifica ninguna norma urbanística o ambiental concreta que haya sido vulnerada, ni presenta elementos técnicos que sustenten la supuesta inadecuación del proyecto frente a dichos principios. Por tanto, su argumento no cumple con la carga mínima de especificidad y fundamentación exigible en sede de recursos, y no desvirtúa la legalidad del acto administrativo impugnado.

De igual manera, la afirmación según la cual la licencia fue otorgada "sin considerar suficientemente los intereses colectivos" o "sin ponderar adecuadamente los posibles impactos negativos" constituye una apreciación general y subjetiva que, al igual que las demás manifestaciones contenidas en el recurso, no se sustenta en evidencia concreta ni se acompaña de la identificación de normas urbanísticas o procedimentales que se consideren vulneradas.

Frente a la acusación de que la licencia "desconoce posibles infracciones al régimen urbanístico" y que no se habrían-cumplido "obligaciones previas conforme a POT vigente", no se indica con claridad cuáles serían dichas obligaciones, si aplicaban efectivamente al proyecto en cuestión, ni en qué consistiría la infracción específica atribuible a la autoridad urbanística o al titular del proyecto.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446

DE 20 JUN 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

En ese orden de ideas, las observaciones formuladas por el recurrente carecen de la carga argumentativa y probatoria mínima exigida para desvirtuar la legalidad del acto administrativo expedido, el cual fue tramitado conforme a las disposiciones normativas vigentes, y con verificación técnica y jurídica del cumplimiento de los requisitos aplicables a la modalidad de licencia de construcción en obra nueva. (...)

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primer lugar, se agradece la participación del señor edil en el ejercicio de control ciudadano que le corresponde en virtud de su calidad de servidor público y representante de la comunidad. El debate técnico sobre el desarrollo urbano requiere de aportes diversos que fortalezcan las decisiones administrativas en torno al ordenamiento territorial y el licenciamiento urbanístico.

Una vez revisados los argumentos expuestos en el recurso de reposición, se observa que los mismos abordan consideraciones generales sobre la densidad poblacional en el sector, las exigencias de movilidad, el tipo de tratamiento urbanístico asignado al área en cuestión, así como ciertas inquietudes sobre la sostenibilidad de los desarrollos urbanos proyectados, aspectos estos que corresponden al ámbito de la planificación territorial.

No obstante, es preciso recordar que los procesos de licenciamiento urbanístico se rigen por un marco normativo específico y delimitado, que tiene como base el Plan de Ordenamiento Territorial vigente —en este caso, el Decreto Distrital 555 de 2021—, así como las disposiciones reglamentarias establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

Temas como la modificación de las densidades permitidas, la redefinición de los tratamientos del suelo, o la revisión estructural de los sistemas de movilidad son competencias propias del proceso de formulación, revisión o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, las cuales no hacen parte del objeto de análisis dentro de un trámite de licenciamiento urbanístico individual.

No obstante, efectuada la revisión del acto administrativo expedido por la suscrita se pudo evidenciar que el mismo se ajusta a las normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables, así como a la NSR-10 y sus decretos reglamentarios.

Esta autoridad concluye que, los argumentos del recurso no desvirtúan las consideraciones técnicas y jurídicas que sustentan el acto recurrido, ni acreditan una vulneración de la normativa vigente que permita revocar o modificar la decisión adoptada mediante el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1719

11001-3-25-1446

20 JUN 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el Acto Administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

PRIMERO: No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto en contra del acto administrativo 11001-3-25-1082 del 06 de mayo de 2025, expedido por este despacho, por las razones expuestas en la parte motiva y, en consecuencia, confirmar la decisión.

SEGUNDO: Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.

TERCERO: La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

20 JUN 2025

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Abg. SB.

Ejecutoriada a los

26 AGO 2025



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO