



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.

11001-3-25-2426

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-0304

PÁGINA

1

FECHA DE RADICACIÓN

28-feb.-2025

FECHA DE RDF

11-abr.-2025

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN:

15 OCT 2025

FECHA DE EJECUTORIA

04 NOV 2025

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 058 de 2023

RESUELVE  
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 148 97 09 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0131JPKC Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050N00458239, Número de Manzana Catastral 079 y lote(s) de manzana catastral 041, Manzana Urbanística C85 del Lote Urbanístico 46, correspondiente al Desarrollo BARRIO VILLA SUSANA (Localidad Suba). PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS DESTINADA AL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO V.I.S. (CUATRO UNIDADES) Y UN (1) COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1. Titular(es): RODRIGUEZ PEREZ JAIRO ALEXANDER con CC 1014225214. Constructor responsable: GOMEZ MUÑOZ EDGAR EDUARDO con CC 19371839 Mat: 25700-20459. Características básicas:

## 1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 9 - Suba	d. NORMA COMPLEMENTARIA	DECRETO 466 DEL 2024 Y SU ANEXO 5.
c. AREA ACTIVIDAD:	DE PROXIMIDAD	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	C/3 - AAPGSU
e. ZONA	GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	f. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION
		1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN	ACUSTRE-100
1.3 AMENAZA / RIESGO.			
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja
Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja
Inund. por Rompimiento de Jarrilón:	No		

## 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS						2.3. ESTRATO:		3
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicleros	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4 CANT. DEPÓSITOS:	0
Residencial Multifamiliar	No	No	No Aplica	4			No.	Área				2.5 SISTEMA:	Loteo Individual
Comercio y Servicios Básicos	No	No	Tipo 1	1	0	0	0	10,94 m <sup>2</sup>	4	1	0		

## 3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconosim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL		
LOTE	168.75	VIVIENDA	343.93	0.00	0.00	343.93	0.00	0.00	0.00	0.00	343.93		
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	86.51	0.00	0.00	86.51	0.00	0.00	0.00	0.00	86.51		
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PRIMER PISO	142.74	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES	287.70	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
TOTAL CONSTRUIDO	430.44	TOTAL INTERVENIDO	430.44	0.00	0.00	430.44	0.00	0.00	0.00	0.00	430.44		
LIBRE PRIMER PISO	26.01	GESTION ANTERIOR				0.00					0.00	DEMOLICIÓN TOTAL: 28.30	
		TOTAL CONSTRUIDO				430.44					430.44	M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0	

## 4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	3		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA	a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	9.54		b. AISLAMIENTO		MTS	0.00 metros por la CL 148		
c. SÓTANOS	0		LATERAL			NO APLICA		
d. SEMISÓTANO	0		LATERAL			b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR	3.00	T	Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR			c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No		ENTRE EDIFICACIONES			0.60 metros por la CL 148		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS	3,20 x 3,42	EPP	NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	1.97		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO		0		
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última				
ZONAS RECREATIVAS	NO SE EXIG	0	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo				
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIG	0	e. ANÁLISIS SISMICO	Fuerza horizontal equivalente				
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO SE EXIG	0						

## 5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Estructurales (4) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1)

## 6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.  
2. ÁREA Y LINDEROS SEGÚN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INSCRITOS EN PLANO DE LOTEO 3 158/4-12. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VICENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO Y K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA 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 CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIAR 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.

## NOTIFIQUESE 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 MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

## APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Curaduría	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Santiago Borrero	Douglas Calle	Jairo Maldonado	Fernando Durán	
T.P.: 24257777	T.P.: 08202-73094 ATL	T.P.: A22082014-79169206	T.P.: 25700-67849	



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.

11001-3-25-2426

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-0304

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

28-feb.-2025

FECHA DE RDF

11-abr.-2025

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN

15 OCT 2025

FECHA DE EJECUTORIA

04 NOV 2025

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025320003781	05-sept.-25	458,74	\$2.990.000

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 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 ordenamiento sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorbanismo 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 ocurre 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, de acuerdo 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 de Construcción 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 Nacional de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de desechos 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		11001-3-25-0304	3
Acto Administrativo No. 11001-3-25-2426		FECHA DE RADICACIÓN	
		28-feb.-2025	
		FECHA DE RDF	
		11-abr.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN 15 OCT 2025	FECHA DE EJECUTORIA 04 NOV 2025	CATEGORÍA: III	

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo No. 25-3-12800 del 29 de mayo de 2025, la señora ANAIS QUINTERO GIRALDO y el señor JULIO CESAR MONSALVE MURILLO identificados con cédulas de ciudadanía 41387024 y 4575300 respectivamente, se opusieron de manera expresa a la expedición del presente acto administrativo en los siguientes términos:

"Los firmantes mayores de edad de 81 y 76 años respectivamente, nos hacemos partícipes como colindantes, vecinos y propietarios del inmueble ubicado en la calle 148#97-25 en Bogotá. o.e. del vecino Rodríguez Pérez Jairo Alexander en trámite de expedición de la licencia en referencia, para hacer valer nuestros

derechos nos apoyamos en los siguientes motivos:

1-Somos dos personas con la edad de adulto mayor.

2-Nuestro único patrimonio de toda la vida es el inmueble ya mencionado.

3-Nuestra salud, alimentación, vestuario y bienestar depende de la actividad económica de los arriendos que nos produce el bien inmueble.

Adjunto fotocopia de los contratos de arrendamiento.

4-Si llegase el caso de que nuestro inmueble sufriera un daño o deterioro en su infraestructura, por causa de la nueva construcción, nosotros debido a nuestra avanzada edad, No estaríamos en condiciones de afrontar un largo y engorroso proceso Judicial en Pro de nuestros derechos a la propiedad.

5-Tal cual como lo dice varios Articulados de la Constitución Política de Colombia, en donde hace mención el derecho a la propiedad privada, el derecho a una vivienda digna a la asistencia y protección de las personas de la tercera edad.

6-Anexo fotos y videos de los tres pisos, donde muestra el estado en que se encuentran, antes de comenzar la nueva obra, por lo consiguiente cualquier daño o deterioro en la parte estructural de nuestro bien inmueble, será responsabilidad del dueño de obra en construcción o construida.

CONCLUSION.

Doctora Juana Sanz Curadora 3, No nos oponemos a la realización de la obra nueva de tres pisos, lo que desconocemos es su altura, como bien sabemos a mayor altura mayor es la excavación y su profundidad para la cimentación, por lo consiguiente es mayor el riesgo de vibraciones para que reacomoden el suelo, cuanto más profunda sea la excavación, hay mayor riesgo de desplome de paredes, pisos, agrietamiento de las mismas y ventanas, fallas en los puntos de unión de soldaduras de las tuberías de gas natural y agua, fuas de estos elementos.

Pruebas de los anteriores los sucedidos en la calle 148#97-29 y en la carrera 103C #152C-26 ambos en la localidad de Suba; en donde las casas de dos y un piso, quedaron con paredes, pisos, cielo Raza, zonas húmedas, son tal los daños y perjuicios, que llevan aproximadamente cinco años sin recibir respuesta judicial respecto.

La diferencia de estos dos casos conocidos, con el nuestro, es que ellos no son aún de la tercera edad, en cambio nosotros SI.

Tal cual como lo manifesté este Inmueble es nuestra vivienda y nuestro único sustento que tenemos para el resto de vida adulta que nos queda.."

Que en virtud de esta comunicación, el despacho los constituyo como terceros interesados en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en cumplimiento del parágrafo del artículo citado procede a contestarle en los siguientes términos:

El hecho que la señora Quintero y el señor Monsalve sean adultos mayores no tiene inferencia alguna en la toma de la decisión de un curador urbano y no debe serlo. Se le informa que según el artículo 101 de la ley 388 de 1997 "El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para 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 construcción. (...)" en consecuencia el ejercicio de la función implica el análisis del proyecto desde un aspecto técnico.

Sin embargo, en cuanto a las afectaciones 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.

Adicionalmente, es importante precisar respecto a los daños que puedan presentarse con ocasión de la obra, que 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 modificado y adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 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 (...)"

Así mismo, el Artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995 prevé que:

"el titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras"

De igual forma independientemente de si acuerda o no un acta de vecindad, 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.

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 SANTIAGO RAÚFO SANZ 3 ABOGADO I.P. 246761	Vo. Bo. Ingeniería DOUGLAS CALLE MEDINA 3 INGENIERO T.P. 08202-73094	Vo. Bo. Arquitectura J. Salas ARQUITECTO T.P. 25700-67849	Vo. Bo. Director Grupo FIRMA CURADORA JUANA SANZ MONTAÑO 3
---	---	--	--

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

