

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. DE RADICACIÓN
11001-3-25-1215

PÁGINA

1

Acto Administrativo No. **11001-3-26-0081**

FECHA DE RADICACIÓN

09-Jul.-2025

FECHA DE RDF

15-Jul.-2025

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN: **4 FNE 2026** FECHA DE EJECUTORIA: **05 FEB 2026**

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 RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 73 D BIS S 14 47 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0024BBNN Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 508840491, Número de Manzana Catastral 012 y lote(s) de manzana catastral 010, Manzana Urbanística J/12 del Lote Urbanístico 3, correspondiente al Desarrollo SAN JUAN BAUTISTA (Localidad Usme), PARA RECONOCER UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS DE ALTURA DESTINADA AL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR Y COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 Y EFECTUAR LA DEMOLICIÓN PARCIAL, EL REFORZAMIENTO Y LA AMPLIACIÓN DANDO LUGAR A UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS DONDE SE INCLUYE EL PISO MULTIFUNCIONAL CON CUBIERTA LIVIANA, DESTINADA PARA DOS (2) UNIDADES RESIDENCIALES (BIFAMILIAR NO VIS) Y UNA UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1. Titular(es): LOPEZ RODRIGUEZ MANUEL HUMBERTO con CC 80466354- Constructor responsable: TORRES PARGA IVAN ALBERTO con CC 79938600 Mat: A25042008-79938600. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 20 - Rafael Uribe	d. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 466 de 2024 / Anexo 5
c. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	MI/3 - AAERAE
e. ZONA	RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS	f. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		1.2 MICRO - ZONIFICACION	DEPOSITO LADERA
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:	2
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicleros	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4. CANT. DEPÓSITOS:	1
Residencial Bifamiliar	No	No	No Aplica	2								2.5. SISTEMA:	Loteo Individual
Comercio y Servicios Básicos	No	No	Tipo 1	1	0	0	0	0	0	0	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	N/A									ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL		
LOTE	72.00	0.00	151.04	63.02	214.06	0.00	0.00	151.04	365.10		
SÓTANO (S)	0.00	0.00	47.00	0.00	47.00	0.00	0.00	47.00	94.00		
SEMISÓTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PRIMER PISO	72.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES	189.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
TOTAL CONSTRUIDO	261.06	0.00	198.04	63.02	261.06	0.00	0.00	198.04	459.10		
LIBRE PRIMER PISO	0.00				0.00			DEMOLICIÓN PARCIAL:	1.20		
					261.06			M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	0.00		

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	3		a. TIPOLOGÍA:	NO APLICA		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	11.50		b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	0.00 METROS POR LA CL 73 D BIS S		
c. SÓTANOS	NO		LATERAL	---	---	NO APLICA		
d. SEMISÓTANO	NO		LATERAL	---	---	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		POSTERIOR	---	---	Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR	---	---	c. VOLADIZO		
g. PISO MULTIFUNCIONAL	Si		ENTRE EDIFICACIONES	---	---	0.60 METROS POR LA CL 73 D BIS S		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS	3,06 X 4,11	Otro	NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	NO APLICA		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		0,00		
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última				
ZONAS RECREATIVAS	NO APLICA	0,00	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo				
SERVICIOS COMUNALES	NO APLICA	0,00	e. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)				
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0,00						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos levantamiento arquitectónico (7) / Planos Arquitectónicos (8) / Planos Estructurales (8) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL
 ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO SON LOS INDICADOS EN TÍTULOS DE PROPIEDAD EN CONCORDANCIA CON LA CARTOGRAFÍA OFICIAL
 CUENTA CON DECLARACIÓN DE ANTIGÜEDAD EN EL QUE INDICAN LA EXISTENCIA DE LA EDIFICACIÓN APROXIMADAMENTE DESDE EL 2010
 SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN EN 3 PISOS DE ALTURA DESTINADA AL USO RESIDENCIAL BIFAMILIAR Y COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1, Y SE APRUEBAN LAS INTERVENCIONES DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, AMPLIACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUE SON INHERENTES PARA SU AJUSTE A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, ARQUITECTÓNICAS Y/O SISMORESISTENTES DE ACUERDO CON LOS PLANOS Y ESTUDIOS PRESENTADOS Y REVISADOS POR ESTA CURADURÍA
 EL LEVANTAMIENTO PRESENTADO CUENTA CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 198.24 M² DE LOS CUALES SE RECONOCE 198.04 M². EL TITULAR DEBE CEBIRSE Estrictamente A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS AQUÍ SEÑALADAS Y ESTÁ OBLIGADO A SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD CORRESPONDIENTE PARA FUTURAS INTERVENCIONES.
 LAS CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS Y URBANÍSTICAS CONSIGNADAS EN EL PRESENTE ACTO, CORRESPONDEN CON LA EDIFICACIÓN QUE SE RECONOCE. AMPLIA, DEMUELE PARCIALMENTE Y REFUERZA ESTRUCTURALMENTE.
 PRESENTA LA AUTODECLARACIÓN POR IMPACTO AMBIENTAL PARA USOS DOTACIONAL, COMERCIO O SERVICIOS DE LA SECRETARÍA DE AMBIENTE EN EL QUE ARROJA LA CLASIFICACIÓN COMO BAJO IMPACTO AMBIENTAL, MOTIVO POR EL CUAL NO ES NECESARIO PRESENTAR CONCEPTO DE LA ENTIDAD AMBIENTAL PREVIO A LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REGUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DE 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 I Y K DE NSR-10, SEGÚN EL LITERAL A.1.3.5 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 RECOMPILAR 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. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE


VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR 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 AMPLIACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 2019 DE 2012 Y COMO QUERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA EL PREDIO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL MISMO, 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 Niryeth González T.P.:399508	Vo. Bo. Ingeniería Douglas Calle T.P.:08202-73094 ATL	Vo. Bo. Arquitectura Wilker Montaña T.P.:A22262024-1020735838	Vo. Bo. Director Grupo Fernando Durán T.P.:25700-67849	FIRMA CURADORA
---	---	---	--	--------------------




	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-25-1215	2
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0081		FECHA DE RADICACIÓN	
			09-jul.-2025	
			FECHA DE RDF	
			15-jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN	4 ENE 2026	FECHA DE EJECUTORIA	05 FEB 2026	
			CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	Solicitud Saneamiento Documento Tributario
					No. Radicado Fecha Documento
Delineación Urbana	00025080005077	29-dic.-25	198,09	\$2.382.000	2026ER000155O1/ 02-ene.-26
Delineación Urbana	00025320005561	18-dic.-25	63,02	\$8.961.000	2026ER000142O1/ 02-ene.-26

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 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 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 entiende 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	11001-3-25-1215	3
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0081	FECHA DE RADICACIÓN	
		09-jul.-2025	
		FECHA DE RDF	
		15-jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 ENE 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 05 FEB 2026	CATEGORÍA: III	

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo No. 25327934 del 07 de noviembre de 2025, el señor RIAÑO LARROTA MARIO, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente No. 11001-3-25-1215, el cual consiste en una solicitud de Reconocimiento y Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Reforzamiento de Estructuras y Demolición Parcial, para el predio ubicado en la CL 73 D BIS S 14 47 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Usme, manifestando lo siguiente:

Asunto: Presentación Objeciones dentro del expediente 11001-3-25-1215

MARIO RIAÑO LARROTA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.073.204 de la Mesa - Cundinamarca, actuando en nombre propio y como propietario del inmueble ubicado en la Calle 73 D Bis No. 14 - 35 sur de la ciudad de Bogotá D.C., conforme al comunicado de fecha 29 de Septiembre de 2025 respecto a la SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS para el predio ubicado en la CL 73 D BIS S 14 47 (ACTUAL); me permito presentar mis objeciones a dicha solicitud de la siguiente manera:

El suscrito es vecino del señor MANUEL HUMBERTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, quien actúa como propietario y solicitante del RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS bajo el radicado No. 11001-3-25-1215 sobre el inmueble ubicado en la Calle 73 D Bis No. 14-47 sur Barrio San Juan Bautista de la ciudad de Bogotá D.C.

Según comunicación enviada por la curaduría No.3, se menciona que dicha solicitud se hace con el propósito de adquirir la licencia para construir y hacer modificaciones en el inmueble, manifestando que la propuesta es "con una altura propuesta de (4) pisos, con un uso propuesto de Residencial Unifamiliar y Comercio y Servicios Básicos"

OBJECCIÓN: No se puede hablar de una propuesta de 4 pisos, cuando todos ya están construidos en su totalidad, adicionalmente se está solicitando para uso residencial y comercial, pero en el inmueble no se desarrolla una simple actividad comercial, sino una actividad industrial encubierta como "establecimiento de comercio".

De conformidad con el artículo 515 del Código de Comercio, el establecimiento de comercio se entiende como el conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa, lo cual se refiere a actividades comerciales o de servicios, tales como compraventa de productos, atención al público o prestación de servicios profesionales.

No obstante, en el presente caso se evidencia que en el inmueble se realizan labores de transformación y manipulación de productos alimenticios, como el cargue y descargue constante de bultos de harina, uso de vehículos tipo furgón, tractomulas, camionetas, motos para transporte de insumos y mercancías, y la presencia de personal operativo que trabaja en dichas labores.

Estas características son propias de una actividad industrial, entendida como aquella mediante la cual se transforman materias primas o se elaboran bienes para su posterior comercialización. Dichas actividades, según la clasificación establecida en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, no pueden desarrollarse en inmuebles destinados exclusivamente a uso residencial o comercial, salvo que el uso industrial esté expresamente permitido en el Plan de Ordenamiento Territorial o en la licencia de construcción.

En razón a ello es que en este momento como comunidad nos encontramos a esperas de que se resuelva la querrela con radicado No. 2023554490100744E con la inspección 5C de usme, porque el señor MANUEL HUMBERTO LOPEZ RODRIGUEZ tiene furgones que se estacionan al frente de la calle y de la carrera obstaculizando el paso de los clientes en los negocios; ocultándolos, haciéndolos inseguros, pues resulta ser muy fácil atracarlos; se llenan los locales y viviendas de harina; ocasionando inclusive problemas de salud a nosotros como habitantes, por la aspiración todo el día harina.

Aunque se entiende que lo anterior no es de su competencia, si se hace necesario referir para justificar que no es un establecimiento de comercio el que se encuentra allí ni lo que pretende hacer ver el señor Manuel Lopez, sino que efectivamente es una industria en una zona residencial.

Adjunto fotos que evidencian lo anterior (...).

3Ahora, menciona que "El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (h) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017".

4.

Sin embargo, la finalización de la construcción se realizó hace menos de 5 años, es decir que no cumple con el requisito de los 5 años de construcción en su totalidad, ya que durante este tiempo sigue haciendo mejoras o implementaciones a la vivienda.

5' Cabe aclarar que el reconocimiento de la edificación existente recae sobre una edificación de (3) pisos destinados para el uso de comercio y servicios básicos tipo 1 y residencial familiar, y la licencia de construcción con la ampliación de un (4) piso destinado a nivel multifuncional, manteniendo los mismos usos"

OBJECCIÓN: La anterior propuesta no es cierta, en el entendido de que el cuarto piso ya está construido en su totalidad, como se evidencia en las siguientes: (...).

Es decir que no se entiende el porque el señor Manuel quiere hacer pasar una construcción ya culminada sobre planos que presuntamente demuestran el interés de legalizar algo que ya está terminado.

En consecuencia, el uso actual del predio es incompatible con la destinación urbanística y con las condiciones de habitabilidad y seguridad del entorno, razón por la cual no puede otorgarse ni licencia ni reconocimiento a una edificación que soporta una actividad industrial irregular.

PETICIÓN

Por lo anterior, solicito se consideren las objeciones expuestas en contra de la SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS para el predio ubicado en la CL 73 D BIS S 14 47 (ACTUAL), teniendo en cuenta que la información presentada hasta la fecha por el señor MANUEL HUMBERTO LÓPEZ RODRÍGUEZ NO es real, omitiendo que la construcción está hecha en su totalidad, que no es de uso residencial ni comercial, sino industrial en una zona residencial, lo cual ha generado diferentes inconvenientes a la comunidad.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS POR LA PERSONA CONSTITUIDA EN PARTE:


•Trámite:

El interesado manifestó:

"Cabe aclarar que el reconocimiento de la edificación existente recae sobre una edificación de (3) pisos destinados para el uso de comercio y servicios básicos tipo 1 y residencial familiar, y la licencia de construcción con la ampliación de un (4) piso destinado a nivel multifuncional, manteniendo los mismos usos"

OBJECCIÓN: La anterior propuesta no es cierta, en el entendido de que el cuarto piso ya está construido en su totalidad, como se evidencia en las



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1215	3
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0081	FECHA DE RADICACIÓN	
		09-jul-2025	
		FECHA DE RDF	
		15-jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 ENE 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 05 FEB 2026	CATEGORÍA: III	

siguientes: (...).

Es decir que no se entiende el porque el señor Manuel quiere hacer pasar una construcción ya culminada sobre planos que presuntamente demuestran el interés de legalizar algo que ya está terminado.

En consecuencia, el uso actual del predio es incompatible con la destinación urbanística y con las condiciones de habitabilidad y seguridad del entorno, razón por la cual no puede otorgarse ni licencia ni reconocimiento a una edificación que soporta una actividad industrial irregular."

Acerca de esta afirmación, se debe precisar que, el trámite aprobado en el presente Acto Administrativo, corresponde a un Reconocimiento y Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Reforzamiento de Estructuras y Demolición Parcial, sobre el inmueble ubicado en la CL 73 D BIS S 14 47, que tendrá una vigencia de 24 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del Acto Administrativo para desarrollar la obra autorizada de acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Distrital 1077 de 2015.

Por lo anterior, se aclara que, los desarrollos arquitectónicos ejecutados sin la aprobación previa de una Licencia de Construcción, se legalizan mediante el acto de reconocimiento de existencia de edificaciones, desarrollado en el Artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 6o. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. (Negrilla y subrayado fuera del texto).

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Los beneficios de esta ley no se aplicarán a los predios que se encuentren en litigio, hasta cuando se resuelvan."

De acuerdo con el documento del 06 de septiembre de 2025, expedido por el Archivo Central de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio no tiene Licencia de Construcción que haya autorizado de forma previa la ejecución de las obras de construcción, por lo cual, el interesado allegó el plano de levantamiento arquitectónico de una edificación en tres pisos de altura que es objeto de reconocimiento, en concordancia con la manzana catastral del año 2012, y la consulta en sistemas de información geográfico.

De esta manera, en el plano de levantamiento arquitectónico se evidencia que el cuarto piso no existía en el año 2012, por lo cual, las obras solicitadas ante este despacho que se hayan ejecutado sin autorización de la autoridad competente de forma posterior al 2012, no cumplen con los requisitos del reconocimiento de existencia de edificaciones desarrollados en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, en consecuencia, no es viable el reconocimiento del cuarto piso, y dicha intervención técnica solicitada por el propietario debe ser aprobada mediante una Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Reforzamiento de Estructuras y Demolición Parcial.

Asimismo, debe resaltarse que el otorgamiento de la licencia no implica convalidar un comportamiento contrario a la integridad urbanística, sino garantizar que la obra sea sometida a revisión técnica y que cumpla con las condiciones estructurales, arquitectónicas y urbanísticas exigidas, siendo responsabilidad del titular y de los profesionales intervinientes en el proyecto asegurar la correcta ejecución y observancia de lo aprobado.

•Uso

El Curador Urbano no tiene la competencia para realizar control urbano en el sitio de obra, así pues, la revisión de la propuesta arquitectónica allegada por el titular se efectúa bajo el principio de la buena fe, que al ser concordante con la información presentada en el levantamiento arquitectónico con lo existente en el año 2012, y al encontrarse permitidos los usos y la volumetría indicados en los planos de propuesta con el marco normativo actual aplicable al predio ubicado en la UPL – 20 Rafael Uribe, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Área de actividad: Estructurante - Receptora de actividades Económicas, Código: MI/3, el proyecto es viable.

•Control urbano

En cuanto a la verificación del uso y estado de la edificación en el sitio de la construcción, es importante precisar que, en virtud del 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 y subdivisión de predios, a petición del interesado, dando cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Distrito o municipio, a través del otorgamiento de Licencias de urbanísticas.

Por lo anterior, el Curador Urbano no es la autoridad competente para hacer visitas a los predios, verificar el estado de las edificaciones, ni para adelantar las funciones del control urbano.

En caso de advertir la existencia de una posible infracción urbanística, deberá acudir a los Inspectores de Policía, quienes de acuerdo con el Artículo 206 de 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 10 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.

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. 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





CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-26-0081

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1215

PÁGINA

3

FECHA DE RADICACIÓN

09-jul.-2025

FECHA DE RDF

15-jul.-2025

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 ENE 2026 FECHA DE EJECUTORIA 05 FEB 2026

causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras"

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".

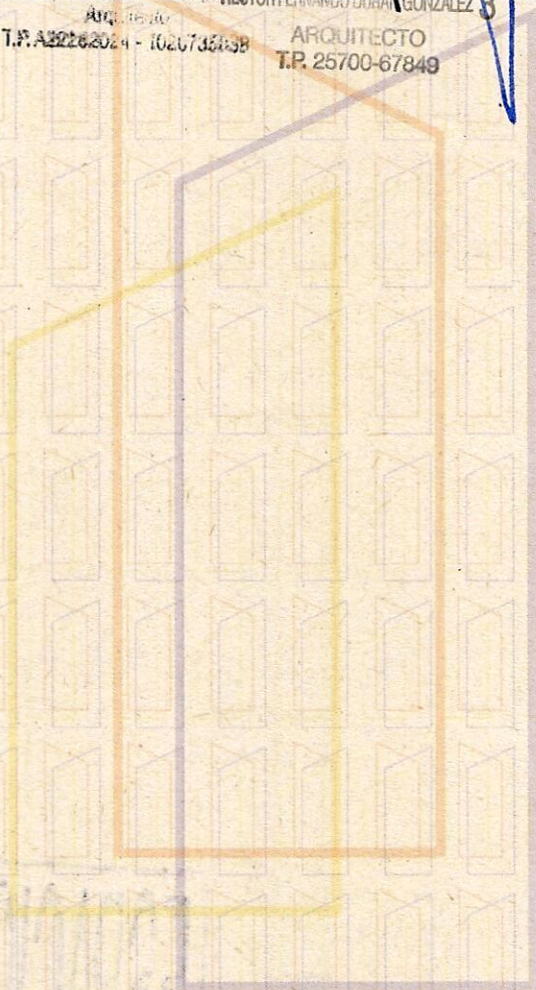
Así las cosas, ustedes siempre podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para efectos de obtener la indemnización o la compensación por los daños eventuales que puedan causarse con ocasión de una obra, si a ello hubiere lugar.

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

NOMBRE Y APELLIDOS: JUANA SANZ MONTAÑO ABOGADA T.P. 399509	Vo. Bo. Ingeniería 	Vo. Bo. Arquitectura JUANA SANZ MONTAÑO T.P. 22262024 - 1020732138	Vo. Bo. Director Grupo 	FIRMA CURADORA
--	------------------------	--	----------------------------	--------------------

ARQUITECTO T.P. 25700-67849



11001-3-26-0081
 14 ENE 2026
 05 FEB 2026