



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 1001-3-25-3193 11001-5-22-2144

Expedida: 29-jun-2022 - Ejecutoriada: 19-jul-2022 - Vigencia: 19-jul-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 DIC 2025

FECHA DE EJECUTORIA: 28 ENE 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1628

FECHA DE RADICACIÓN

09-sept.-2025

FECHA DE RDF

12-sept.-2025

CATEGORÍA: III

PÁGINA

1

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 MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AC 147 13 26 (ACTUAL) con Chp(s) AAA0182CTSK Matricula(s) Inmobiliaria(s) SN20430657, Número de Manzana Catastral 006 y lote(s) de manzana catastral 031, Manzana Urbanística 6 CAT del Lote Urbanístico 31 CAT, correspondiente a la Urbanización CAOBOS SALAZAR (Localidad Usaquén), PARA PERMITIR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO CORNER VIEW, EL CUAL SE DESARROLLA EN UNA EDIFICACIÓN DE 7 PISOS (EL PRIMERO NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL) Y 1 SOTANO PARA TANQUE DE AGUA, PARA 288 UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON 36 CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES, 16 CUPOS PARA VISITANTES, 26 CUPOS PARA BICICLETAS Y 13 DEPOSITOS COMUNALES. Titular(es): CONINSA S.A.S. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CORNER VIEW 147 con NIT 890911431-1 (Representante Legal: ADRIANA CAMELO JIMENEZ con CC 52030978). Constructor responsable: CALDERON PARRA JAVIER MAURICIO con CC 79892806 Mat: 25202-88670. Características básicas:

## 1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 13 (Los Cedros). Decr. 0271 DE 2005	b. SECTOR NORMATIVO: 10	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL NETA	1.2 MICRO - ZONIFICACION LACUSTRE-200
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON	
i. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	N/A	j. NORMA COMPLEMENTARIA	No Aplica	

## 1.3 AMENAZA / RIESGO.

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

## 1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-5-22-2144	Licencia de Construcción	29-jun-2022	19-jul-2022	19-jul-2024	11001-5-21-1727
11001-3-24-0967	Prórroga de Licencia de Construcción	26-abr-2024	30-abr-2024	19-jul-2025	3-24-1787
11001-3-24-2095	Modificación Licencia (vigente) de Construcción	17-sept-2024	20-sept-2024	19-jul-2025	11001-3-24-0204
11001-3-251878	Prórroga de Licencia de Construcción	20-ago-2025	21-ago-2025	19-jul-2026	CU3-25-3935

## 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	B
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PÚB	BICICL.	2.4. ESTRATO	4
Vivienda Multifamiliar	Sí	No Aplica	288	36	16	26		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			36	16	26		

## 3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	CORNER VIEW									ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL		
LOTE	2255.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.32	0.00	49.32		
SÓTANO (S)	80.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
SEMISÓTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PRIMER PISO	1230.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES	7160.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
TOTAL CONSTRUIDO	8471.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.32	0.00	49.32		
LIBRE PRIMER PISO	1024.86					8.471.58	DISMINUCIÓN:		0.00		
						8.471.58	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		57.47-89.59		

## 4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO			
a. No PISOS HABITABLES	6	a. TIPOLOGÍA:		AISLADA		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	21.3	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	5.00 mts por AC 147		
c. SÓTANOS	1	LATERAL	5.94		T	3.00 mts por KR 13		
d. SEMISÓTANO	0	LATERAL	6.11		T	b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR				Altura: 1.60 - 2.00 mts - Longitud: 57.47-89.59 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR				c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	Sí	ENTRE EDIFICACIONE				1.45 mts por AC 147		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	PATIOS				0.17 mts por KR 13		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.70	4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	4.00	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	GESTION ANTERIOR		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		b. TIPO DE ESTRUCTURA	GESTION ANTERIOR		0			
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	GESTION ANTERIOR				
ZONAS RECREATIVAS	78.17	1620.47	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	GEST. ANT.				
SERVICIOS COMUNALES	22.36	463.54	e. ANALISIS SISMICO	GESTION ANTERIOR				
ESTACIONAM. ADICIONALE	0	0						

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

Planos Arquitectónicos (2) / Memorando Estructural (2)

## 6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

EL AREA Y LINDEROS CORRESPONDEN CON LOS APROBADOS EN LICENCIAS ANTERIORES.  
EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE APROBADA BAJO LA NORMA DEL DECRETO 190 DE 2004.  
LA MODIFICACIÓN APROBADA CORRESPONDE ÚNICAMENTE AL CAMBIO DE DISEÑO DEL AREA TECNICA DE LA SUBESTACION - TRANSFORMADOR, LOS DEMAS ASPECTOS APROBADOS EN LA LICENCIA ANTERIOR SE MANTIENEN.  
SE APRUEBAN Y REEMPLAZAN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS NRS ARO-00 Y ARO-01. LOS DEMAS PLANOS APROBADOS SE MANTIENEN.  
EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. ESTE PROYECTO SE APROBO EN GESTIONES ANTERIORES BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE VERIFICÓ CON LOS REQUISITOS DE NSR-10 A.10.6.3 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. INGENIERO RICHARD LEONARDO GONZALEZ CAMARGO CON MP. 68922-257122 STD CUMPLE COMO REVISOR INDEPENDIENTE DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y DECRETO 017 DE DICIEMBRE DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-5-22-2144.  
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.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL MISMO.

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Alexandra Landeta T.P.:110366	Giovanni Vega T.P.:2520267201 CND	Catherine Cely T.P.A:25152004-46451637	Juana Sanz T.P.:25700-23859	



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-25-3193 11001-5-22-2144

Expedida: 29-jun-2022 - Ejecutoriada: 19-jul-2022 - Vigencia: 19-jul-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 24 DIC 2025 FECHA DE EJECUTORIA 28 ENO 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1628

FECHA DE RADICACIÓN

09-sept-2025

FECHA DE RDF

12-sept-2025

CATEGORÍA: III

PÁGINA

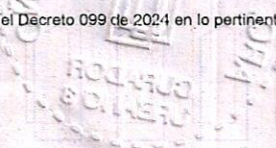
2

## 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00024320003712	02-sept-24	8.471,68	\$289.508.000

## 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 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 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		11001-3-25-1628	3
Acto Administrativo No. 11001-3-25-3193 11001-5-22-2144		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 29-jun-2022 - Ejecutoriada: 19-jul-2022 - Vigencia: 19-jul-2026		09-sept-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 DIC 2025		FECHA DE RDF	
FECHA DE EJECUTORIA: 28 ENE 2026		12-sept-2025	
		CATEGORÍA: III	

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo No. 25-3-21769 del 9 de septiembre de 2025, la señora LUZ STELLA ACOSTA PASTRANA, en nombre propio, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente 11001-3-25-1628, el cual consiste en una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (vigente), para el predio ubicado en la AC 147 13 26 (ACTUAL), de la Alcaldía Local Usaquén, en los siguientes términos:

Primera.- Se sirva informarme si la Localidad a su cargo, en calidad de Alcalde Menor de Usaquén, tuvo injerencia en el estudio y aprobación de los planos presentados por los ingenieros de la firma Coninsa S.A. para el desarrollo de la obra o en su defecto qué entidad del Distrito Capital los aprobó; esto dada la necesidad de corroborar la veracidad de los dichos de los encargados de la obra, contra documentos oficiales que nos den la certeza de lo que efectivamente fue aprobado por las autoridades.

Segunda.- Si es cierto que, como nos han referido los antedichos ingenieros, en este sector de Cedritos Capri es permitido parcial o totalmente que las construcciones nuevas NO GUARDEN la distancia de un quinto (1/5) de la altura del edificio o los cuatro (4) metros mínimos que señala la Ley en estos casos, entre un edificio existente y uno nuevo.

Tercera.- Se me informe si la Compañía Constructora Coninsa S.A., adjuntó como requisito de procedibilidad para la obtención de la licencia de la obra, la Resolución Especial de que trata el mencionado Decreto 159 de 2004 o las normas que lo hayan remplazado si ha sido el caso, en la que conste la anuencia o aprobación de los copropietarios del edificio denominado Rio Escondido, del cual ostento la calidad de copropietaria.

Cuarta.- Dar traslado de estas solicitudes de información y de acciones a las autoridades administrativas como las Inspecciones de Policía adscritas a su Despacho con el fin de que se disponga lo necesario para llevar a cabo inspección en el terreno a efecto de comprobar la real existencia de la obra que incumple con lo señalado en el POT y las normas que lo reglamentan o desarrollan.

Quinta.- En atención al grave perjuicio que está causando y que puede llegar a agravarse de continuar la obra, le solicito ordenar la suspensión de la misma entre tanto se da total claridad tanto al cumplimiento de los requisitos de solicitud y expedición de la licencia de construcción de la obra Corner View 147.

Sexto.- De ser demostrado, como creo que lo será, que la obra incumple las determinaciones del POT, y las normas que lo desarrollen o reglamenten, solicito ordenar a quien corresponda SU DEMOLICION inmediata sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que por dicho incumplimiento se deriven".

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

Es necesario precisar que, el predio objeto de consulta cuenta con Licencia de Construcción Vigente 11001-5-22-2144 del 29 de junio de 2022 aprobada bajo la norma del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 190 de 2004, licencia que además se encuentra prorrogada mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-0967 del 26 de abril de 2024 y acto administrativo 11001-3-25-1878 del 20 de agosto de 2025.

Conforme a lo anterior, este despacho aprobó la Modificación de Licencia de Construcción Vigente mediante Acto Administrativo 11001-3-24-2095 el 17 de septiembre de 2024 con base en las normas del Decreto 190 de 2004 y el Decreto 080 de 2016 por medio del cual se actualizaron y unificaron las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictaron otras disposiciones.

Respecto a la tipología y aislamientos aprobados, estos corresponden a los definidos por la norma establecida por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ No 13 Los Cedros, Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón, Área de Actividad Residencial Neta, Sector Normativo 10, Subsector de Usos I, Subsector de Edificabilidad A, en donde de acuerdo con la ficha de edificabilidad al predio se le asignó tipología aislada y conforme a lo establecido en el Decreto 080 de 2016 anteriormente citado, para la altura propuesta (6 pisos habitables) se exige un aislamiento de 4.00 mts mínimo a partir del nivel de la placa superior del primer piso, sin embargo el proyecto propuso aislamientos laterales superiores a los exigidos normativamente (5.94 y 6.11 mts inclusive desde nivel de terreno según licencia aprobada).

Conforme a lo anterior este despacho aprobó el proyecto dando cumplimiento a las normas urbanísticas vigentes para el predio. Es necesario aclarar que las normas citadas en su comunicación como el Decreto 159 de 2004 y el Decreto 555 de 2021 no son aplicables, toda vez que como ya se mencionó la reglamentación correspondiente a la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente en su momento de solicitud corresponden a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto 190 de 2004 y el Decreto 080 de 2016.

De otra parte, me permito informarle que la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de Licencias urbanísticas, dando cumplimiento a la normatividad vigente, tal y como lo establece el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone:

"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción (...).

Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

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

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

De acuerdo con lo anterior, el Curador Urbano no es la autoridad competente para verificar que las obras cuenten con licencia, se ejecuten conforme a la misma ni para suspenderlas u ordenar su demolición, toda vez que su labor culmina con la expedición y ejecutoria del acto administrativo mediante el cual se aprueba la ejecución de las obras solicitadas.

En caso de 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 decimo del artículo once 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, proceso en el que se podrán tomar las





CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 1001-3-25-3193 11001-5-22-2144

Expedida: 29-jun-2022 - Ejecutoriada: 19-jul-2022 - Vigencia: 19-jul-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN 24 DIC 2025 FECHA DE EJECUTORIA 28 ENE 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1628

FECHA DE RADICACIÓN

09-sept.-2025

FECHA DE RDF

12-sept.-2025

CATEGORÍA: III

PÁGINA

3

medidas pertinentes como la indicada por usted.

De otra parte, se aclara que 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".

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.

En consecuencia, luego de haber hecho el análisis de los argumentos presentados por la Sra. LUZ STELLA ACOSTA PASTRANA, constituida en parte dentro de la presente solicitud, este Despacho considera que ninguna de las objeciones planteadas es suficiente para impedir la expedición del Acto Administrativo, por lo cual, se procederá a autorizar la ejecución de la obra solicitada

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

Vo. Bo. Jurídica <i>Judy Alexandra Landeta Pinilla</i> JUDY ALEXANDRA LANDETA PINILLA	Vo. Bo. Ingeniería <i>Giovanny Vega Arias</i> GIOVANNY VEGA ARIAS	Vo. Bo. Arquitectura <i>Catherine Cruz Corredor</i> CATHERINE CRUZ CORREDOR ARQUITECTA T.P. 425162004-46451637	Vo. Bo. Director Grupo <i>[Signature]</i>	FIRMA CURADORA <i>[Signature]</i>
ABUGADA T.P. 110366	INGENIERO T.P. 2520287201			