



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-25-2791 11001-2-24-1227

Expedida: 05-abr-2024 - Ejecutoriada: 15-abr-2024 - Vigencia: 15-abr-2027

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 NOV 2025

FECHA DE EJECUTORIA: 14 FEB 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-0795

FECHA DE RADICACIÓN

09-may.-2025

FECHA DE RDF

23-may.-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) CL 106 17 31 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0102XDDE Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050N01002715, Número de Manzana Catastral 038 y lote(s) de manzana catastral 013, Manzana Urbanística 22 del Lote Urbanístico 2 (parte), correspondiente a la Urbanización LOS MOLINOS (Localidad Usaquén), para una edificación en tres (3) pisos de los cuales el primero es Nivel Multifuncional, con uso Residencial Bifamiliar y cinco (5) cupos para bicicletas ubicadas en 11.25m2, en donde se modifica el total del diseño de los dos pisos aprobados en gestión anterior y se amplía el tercero (segundo habitable). Titular(es): ROMERO RUALES DIANA PAOLA con CC 52928394-. Constructor responsable: SANCHEZ MARTINEZ YIMI con CC 79809611-Mat: A25052004-79809611. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 25 - Usaquén	d. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 466 de 2024 - Anexo 5
c. AREA ACTIVIDAD:	DE PROXIMIDAD	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	C/6-TA - AAPGSU / Con frente a malla vial intermedia
e. ZONA	GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	f. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION
		1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-200
1.3 AMENAZA / RIESGO.			
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja
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
11001-2-24-1227	Licencia de Construcción	05-abr-2024	15-abr-2024	15-abr-2027	11001-2-23-1995

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS							2.3. ESTRATO:	6
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicleros	Vehículos - Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4. CANT. DEPÓSITOS:	2
Residencial Bifamiliar	No	No	No Aplica	2	0	0	5	11,25	0	0	0	2.5. SISTEMA :	Loteo Individual

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	129.00	0.00	0.00	69.60	69.60	0.00	161.97	0.00	231.57		
SÓTANO (S)	0.00	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	71.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES	159.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
TOTAL CONSTRUIDO	231.57	0.00	0.00	69.60	69.60	0.00	161.97	0.00	231.57		
LIBRE PRIMER PISO	57.15				173.49		DEMOLICIÓN PARCIAL:		11.52		
					231.57		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		N.A		

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. No PISOS HABITABLES	a. TIPOLOGÍA:	a. ANTEJARDÍN
b. ALTURA MAX EN METROS	b. AISLAMIENTO	5.00 MTS POR CL 106
c. SÓTANOS	MTS	NO APLICA
d. SEMISÓTANO	NIVEL	
e. No. EDIFICIOS	LATERAL	b. CERRAMIENTO
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	LATERAL	Altura: NO APLICA mts - Longitud: N.A mts
g. PISO MULTIFUNCIONAL	POSTERIOR	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	POSTERIOR	c. VOLADIZO
i. INDICE DE OCUPACIÓN	ENTRE EDIFICACIONES	0.60 MTS POR CL 106
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	PATIOS	NO APLICA
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	4.5 ESTRUCTURAS	d. RETROCESOS
DESTINACIÓN	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS
%	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE	CONTRA ZONAS VERDES O
Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA	ESPACIOS PÚBLICOS
ZONAS RECREATIVAS	PÓRTICOS EN ACERO DMO	0
SERVICIOS COMUNALES	c. MÉTODO DE DISEÑO	
ESTACIONAM. ADICIONALES	Resistencia última	
	d. GRADO DE DESEMPEÑO	
	ELEM. NO ESTRUCTURALES	
	e. ANÁLISIS SÍSMICO	
	Análisis dinámico elástico (Modal)	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (1) / Planos Estructurales (4) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

ÁREAS Y LINDEROS DE ACUERDO CON LA GESTIÓN ANTERIOR. MEDIANTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE MODIFICA EL TOTAL DEL DISEÑO DE LOS DOS PISOS APROBADOS EN GESTIÓN ANTERIOR Y SE AMPLIA EL TERCERO (SEGUNDO HABITABLE). EL PREDIO CUENTA CON ACTO ADMINISTRATIVO VIGENTE EXPEDIDO BAJO LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL DECRETO 603 DEL 2022, SIN EMBARGO, EL PROPIETARIO POR MEDIO DE ESCRITO, MANIFIESTA ACOGERSE A LA TOTALIDAD DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL DECRETO 466 DEL 2024. SE DA APLICACIÓN AL LITERAL F DE LA SECCIÓN 1.3 DE ALTURAS MÁXIMAS DEL DECRETO 466 SOBRE LA ALTURA PERMITIDA SIN AISLAMIENTO LATERAL. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 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 I DEL NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-2-24-1227.

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

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA

ABOGADA
T.P. 368895

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-25-2791 11001-2-24-1227

Expedida: 05-abr-2024 - Ejecutoriada: 15-abr-2024 - Vigencia: 15-abr-2027

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 NOV 2025 FECHA DE EJECUTORIA 14 FEB 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-0795

FECHA DE RADICACIÓN

09-may.-2025

FECHA DE RDF

23-may.-2025

CATEGORÍA: III

PÁGINA

2

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025320004962	11-nov.-25	231,57	\$4.623.000

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.
- Quando 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 mañana 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 publico 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 3.3.2.2.1 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		11001-3-25-0795	3
Acto Administrativo No. 11001-3-25-2791		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 05-abr-2024 - Ejecutoriada: 15-abr-2024 - Vigencia: 15-abr-2027		09-may-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 NOV 2025		FECHA DE RDF	
FECHA DE EJECUTORIA: 14 FEB 2026		23-may-2025	
		CATEGORÍA: III	

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo el No. 25-3-19470 del 12 de agosto de 2025, la señora ZOILA SERRANO ACOSTA, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente 11001-3-25-0795, el cual consiste en una solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (Vigente), para el predio ubicado en la CL 106 17 31 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Usaquén, manifestando lo siguiente:

(...)
Informada por el señor Inspector de Policía acerca del trámite de una solicitud de modificación de licencia en la Curaduría 3 para el predio ubicado en la calle 106 # 17-31, solicito muy comedidamente a esta Curaduría abstenerse de otorgar la licencia solicitada puesto que la obra urbanística ya fue terminada.
Comunicar a la Inspección 1E Distrital de Policía y a la suscrita, la decisión que tenga a bien tomar la Curaduría 3"

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

El predio se encuentra en tratamiento de Consolidación, de acuerdo a lo contenida en al UPL (unidad de Planeamiento local) 25 - Usaquén, y cuenta con licencia vigente expedida bajo las normas contenidas en el Decreto POT 555 del 2021 y su Decreto 603 del 2022 (Anexo 5), sin embargo y con motivo de la modificación del Decreto 603 del 2022 mediante decreto 466 del 2024, el propietario por medio de escrito, manifiesta acogerse a la totalidad de las normas contenidas en el decreto 466 del 2024.

Teniendo en cuenta lo anterior, el predio se encuentra en un código de zonificación C/6 TA el cual permite una altura de 6 pisos en tipología Aislada (aislamientos laterales contra vecinos), sin embargo, el predio objeto de solicitud, cuanta con un frete de 6.00m, lo cual permite dar aplicación al literal f de la sección 1.3 de alturas máximas contenidas en el decreto anteriormente mencionado, el cual cita:

(...) f. En predios con frente menor a once (11) metros, que se localicen en tipología aislada, se permite una altura máxima de dos (2) pisos sin exigencia de aislamiento lateral, o la aplicación de las normas de empates de aislamientos laterales. (Ver SECCIÓN 1.9.c. Empates de aislamientos laterales)(...)(subrayado fuera de texto)

Ahora bien, teniendo en cuenta lo anteriormente indicado en el párrafo anterior, la altura máxima para el citado predio es de 2 pisos, sin embargo, el propietario se acoge a lo contenida en el literal a, segundo punto de la sección 1.3 de alturas máximas contenidas en el Decreto 466 del 2024, el cual cita:

"Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:

- Sótanos, semisótanos y cubiertas.
- En predios sujetos a los tratamientos de Consolidación o Mejoramiento Integral, se permite proyectar un Nivel Multifuncional destinado a uno o varios de los siguientes elementos: Equipamiento comunal privado, áreas de estacionamientos y circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento subestaciones eléctricas, instalaciones técnicas, cuartos de acopio y/o depósitos privados, así como usos habitables previstos para el cumplimiento de fachadas activas. Este nivel no cuenta dentro del número máximo de pisos permitidos en el cálculo de altura máxima de la edificación, ni para el cálculo de aislamientos, ni tampoco para la dimensión exigida en la aplicación de retrocesos contra espacio público..."

(subrayado fuera de texto)
En consecuencia, mediante el presente acto administrativo se aprueba una edificación en tres (3) pisos de los cuales el primero es Nivel Multifuncional, con uso Residencial Bifamiliar y cinco (5) cupos para bicicletas ubicadas en 11.25m2, en donde se modifica el total del diseño de los dos pisos aprobados en gestión anterior y se amplía el tercero (segundo habitable).

Adicionalmente, es importante precisar 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"

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.

En consecuencia, será a los Inspectores de Policía a quienes corresponde verificar el cumplimiento de la norma en la ejecución de la obra y si cuenta con el respectivo permiso, autorización o licencia urbanística.

Cabe aclarar que, la existencia de querellas o trámites administrativos y/o judiciales sobre el predio objeto de licenciamiento urbanístico, no constituye una limitación al derecho de dominio y de disposición que tiene el propietario del bien inmueble, salvo norma u orden judicial en contrario.

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

De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 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 EXTRACONTRACTUAL. 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.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO			
Yo, Bo. Jurídica	Yo, Bo. Ingeniería	Yo, Bo. Arquitectura	Yo, Bo. Grupo
LAURA SOTOMAYOR LEZAMA	JOSE ANTONIO GONZALEZ	JOSE ANTONIO GONZALEZ	JOSE ANTONIO GONZALEZ
T.P. 368895	T.P. 25700-67849	T.P. 25700-67849	T.P. 25700-67849

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

