



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

**LA CURADORA URBANA 3 (P) DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ**

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 664 de 2025 y,

CONSIDERANDO:

1. Que mediante referencia 11001-3-25-0795 del 09 de mayo de 2025, se radicó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arquitecta Juana Sanz Montaña, la solicitud de Modificación de Licencia de Construcción (Vigente), para el predio ubicado en la CL 106 17 31 (ACTUAL), perteneciente a la Localidad de Usaquén, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1002715, chip AAA0102XDDE, presentada por la señora ROMERO RUALES DIANA PAOLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 52928394.
2. Que el 29 de agosto de 2025, mediante oficio 25-3-03287, este Despacho constituyó en parte dentro del trámite a la señora ZOILA SERRANO ACOSTA.
3. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025, mediante el cual se aprobó la Licencia de Construcción en mención.
4. Que el día 24 de noviembre de 2025, la señora ZOILA SERRANO ACOSTA, fue notificada de manera electrónica del Acto Administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.
5. Que el día 3 de diciembre de 2025, mediante radicación de correspondencia 25-3-30636, la señora ZOILA SERRANO ACOSTA, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra del acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.





Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

6. Que en cumplimiento de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 25-3-04996 del 22 de diciembre de 2025, se dio traslado del recurso interpuesto para que los titulares de la licencia se pronunciaran sobre los argumentos planteados en el mismo.

I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el día 03 de diciembre de 2025, bajo el consecutivo 25-3-30636, por la señora ZOILA SERRANO ACOSTA, mediante el cual interpone recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

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

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

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

Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)

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

II. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Señala la recurrente en los escritos de impugnación 25-3-30636 lo siguiente:





Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

(...)

- 1. Es legal que un Curador estudie y otorgue una licencia de modificación para un predio cuya construcción termino meses antes de la solicitud?*
- 2. los curadores ni sus funcionarios visitan los predios a los que otorgan licencias?*
- 3. el curador da por sentado que la información que reciben de los titulares es cierta?*
- 4. El responsable o solicitante de la licencia puede mentir en la valla de información a vecinos?*
- 5. No hay valla instalada a la fecha, de modificación de licencia. (...)*

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El predio objeto de la presente licencia se encuentra zonificado dentro de la UPL 25 Usaquén, en Área de Actividad de Proximidad, en tratamiento de Consolidación, de conformidad con las normas definidas en el Decreto 555 de 2021.

Sobre la primera inquietud, es importante informar que, las licencias urbanísticas, se encuentran debidamente regladas en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, y que para el caso obedece a una modificación de licencia de construcción vigente, es decir, cuenta con el acto administrativo 11001-2-24-1224 del 05 de abril de 2024, en donde la entonces Curadora Urbana 2 (P), Arq. MARIA ESTHER PEÑALOZA, otorgó la aprobación de obra nueva y demolición total, para una edificación de dos pisos del altura.

De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 *“Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.”*

En este entendido, el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025, aprobado por este despacho, corresponde a una modificación de licencia vigente, cuyo objeto recae en el cambio total del diseño de los dos pisos aprobados en la gestión anterior y se amplía el tercero (segundo habitable), en consecuencia, es perfectamente viable que el curador urbano otorgue una modificación de licencia siempre que la misma se encuentre vigente en consideración a lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sobre el segundo planteamiento, relacionado con la visita del curador urbano al predio, es preciso aclarar que la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de

JIMENEZ
2025
31



Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

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 hacer visitas a predios, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas, pues su competencia llega hasta la expedición del Acto Administrativo.

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.





Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

En cuanto al tercer motivo, se precisa que se precisa que, toda vez que la curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción, tal como dispone el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el ejercicio de la función se encuentra regido por los principios orientadores de las actuaciones administrativas contenidos en la Ley 489 de 1998, el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 dentro de los cuales se encuentra el principio de buena fe, previsto por el artículo 83 de la Constitución Política, en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 83. *Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".*

Así mismo, la Honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-544/94 del 1 de diciembre de 1994 Magistrado Ponente JORGE ARANGO MEJIA, ha estimado respecto de este principio fundamental:

"(...) Teniendo en cuenta lo anterior, a primera vista, el artículo transcrito parecería inútil. ¿Por qué se incluyó en la Constitución? La explicación es sencilla: se quiso proteger al particular de los obstáculos y trabas que las autoridades públicas, y los particulares que ejercen funciones públicas, ponen frente a él, como si se presumiera su mala fe, y no su buena fe. En la exposición de motivos de la norma originalmente propuesta, se escribió:

"La buena fe, como principio general que es, no requiere consagración normativa, pero se hace aquí explícita su presunción respecto de los particulares en razón de la situación de inferioridad en que ellos se encuentran frente a las autoridades públicas y como mandato para éstas en el sentido de mirar al administrado primeramente como el destinatario de una actividad de servicio. Este mandato, que por evidente parecería innecesario, estaría orientado a combatir ese mundo absurdo de la burocracia, en el cual se invierten los principios y en el cual, para poner un ejemplo, no basta con la presencia física del interesado para recibir una pensión, sino que es necesario un certificado de autoridad que acredite su supervivencia, el cual, en ocasiones, tiene mayor valor que la presentación personal". (Gaceta Constitucional No. 19. Ponentes: Dr. Álvaro Gómez Hurtado y Juan Carlos Esguerra Portocarrero. Pág. 3)

Claro resulta por qué la norma tiene dos partes: la primera, la consagración de la obligación de actuar de buena fe, obligación que se predica por igual de los particulares y de las autoridades públicas. La segunda, la reiteración de la presunción de la buena fe de los particulares en todas las gestiones que adelanten ante las autoridades públicas. (Resaltado fuera de texto).

MARCELA F...



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

Es, pues, una norma que establece el marco dentro del cual deben cumplirse las relaciones de los particulares con las autoridades públicas. Naturalmente, es discutible si el hecho de consagrar en la Constitución la regla de la buena fe, contribuya a darle una vigencia mayor en la vida de relación, o disminuya la frecuencia de los comportamientos que la contrarían."

De acuerdo con lo anterior, el curador urbano adelanta la actuación de solicitud de licencia urbanística basado en los principios orientadores de las actuaciones administrativas, en especial el de buena fe, actuación dentro de la cual revisa y evalúa la documentación aportada por el solicitante, prevista por la normatividad vigente

Así, es claro que el curador no realiza exigencias que no se encuentren directamente relacionadas con la verificación del cumplimiento de la norma urbanística, de la NSR-10 o de los aspectos jurídicos vinculados a los documentos allegados, pues su función es completamente reglada.

Con relación a las objeciones cuarta y quinta, revisado el expediente se evidencia que, en el folio 32, se encuentra adjunto al expediente, el registro fotográfico de la constancia de la valla, la cual cuenta con la información correcta del proyecto presentado y aprobado por este Despacho, tal y como lo establece el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Al respecto, es preciso señalar que es la misma norma la que radica esta obligación en cabeza del titular de la solicitud, pues en el inciso 5 del citado artículo 2.2.6.1.2.2.1 se indica que esta "deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta", así como la de allegar el registro fotográfico que demuestre fijación permanente de la valla en el predio dentro de los 5 días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud en legal y debida forma; como obligación del Curador Urbano señala la de declarar el desistimiento si no cumple con lo estipulado en la norma, respecto a la oportunidad para allegar el registro fotográfico.

De acuerdo con lo anterior, en el caso sub examine se pudo constatar que, cumplida la radicación en legal y debida forma, el día 09 de mayo de 2025, es decir el mismo día al cumplimiento de la debida forma, el solicitante radicó ante este Despacho los registros fotográficos que dan cuenta de la fijación de la valla en el predio objeto de la licencia impugnada, visibles a folios 32 del expediente.

Aunado a lo anterior, se resalta que verificado el contenido del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones no se encontró que el mismo asignara una consecuencia jurídica aplicable por parte del Curador Urbano a la solicitud de licencia cuando existieran indicios sobre la presunta desfijación de la valla en el predio objeto de la solicitud de licencia, tal como





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.

pretende el recurrente, pues no puede perderse de vista que el Curador Urbano tiene una función reglada y que solamente puede hacer aquello que le está permitido.

En consecuencia, el Curador Urbano no es el encargado de verificar la fijación permanente de la valla en el predio objeto de estudio, pues se podría constituir como una extralimitación de sus funciones administrativas, estipuladas en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, donde se establece que es un particular que ejerce una función pública que se limita a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en las solicitudes elevadas ante él, verificación que se resuelve a través del otorgamiento de las respectivas licencias de construcción, tal como se señaló con anterioridad.

Tal confrontación corresponde a la función del control urbano, que se encuentra en cabeza de los inspectores de Policía de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015.

Igualmente, este despacho reitera, que las actuaciones que adelante el interesado en obtener una licencia urbanística o las solicitudes asociadas a la función pública desempeñada se presumen realizadas bajo el principio constitucional de la buena fe, pues el Curador Urbano al momento de recibir la fotografía de la valla dentro de los términos normativos, da por cumplido el requisito y que el titular va a mantener su fijación en el predio.

Por último, se aclara que si el Curador Urbano encuentra viable una solicitud de licencia de construcción, está certificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al proyecto, incluyendo alturas y normas de sismo resistencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, precisando que la mera solicitud de licencia urbanística no otorga derechos de construcción y desarrollo, los cuales solo se adquieren con posterioridad a la expedición del acto administrativo correspondiente.

Por las razones anteriores, quedan desvirtuados los argumentos del recurrente y las objeciones no están llamadas a prosperar.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C. Arquitecta Marcela Forero Jiménez,





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-0795

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-3250

31 DIC 2025

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición en subsidio de Apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025.


RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto en contra del acto administrativo 11001-3-25-2791 del 19 de noviembre de 2025, expedido por este Despacho, por las razones expuestas en la parte motiva.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C.

Proyectó: YTF

Revisó: AL

FECHA DE EJECUTORIA:

14 FEB 2026