

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

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 27 5 90 (ACTUAL) / CL 27 5 92 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0087RXHK / AAA0087RXJZ Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050C00859233 / 050C00265533, Número de Manzana Catastral 013 y lote(s) de manzana catastral 014 / 015, Manzana Urbánística N/A del Lote Urbánístico N/A, correspondiente a la Urbanización SAN DIEGO (Localidad Santa Fe), PARA UNA (1) EDIFICACIÓN DE CUATRO (4) PISOS, DE ALTURA Y CUBIERTA CON ACCESO COMUNAL, PARA CUARENTA Y UN (41) UNIDADES DE VIVIENDA COLECTIVA, UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS ARTÍSTICOS Y RECREATIVOS (SAR 1) Y UNA (1) UNIDAD DE INDUSTRIA ARTESANAL (AI), Titular(es): MAZ PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S. con NIT 830132182-1 (Representante Legal: CHARRIA MARTINEZ ANA MARIA con C.C. 51788303). Constructor responsable: ORTIZ ERASO JULIO HUMBERTO con CC 19232502 Mat: 2520211715CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 PEMP-CHB	a. PLAN ESPECIAL DE MANEJO DEL CHB		b. NIVEL DE INTERVENCIÓN:	N4
c. AREA ACTIVIDAD:	AA-M1		d. UNIDAD DE PAISAJE:	Calle 26 - Centro internacional - UP-13
e. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA		f. MODALIDAD:	REACTIVACIÓN DE SECTORES ESTRATEGICOS
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Inundación: Baja	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN	DEPÓSITO LADERA / PIEDEMONTES B

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	N/A
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	3
Industria artesanal (IA)	No	No Aplica	1	0	0	0		
Servicios artísticos y recreativos	No	SAR1	1	0	0	0		
Vivienda Colectiva	No	No Aplica	41	0	0	0		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		43	0	0	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		@MACARENA						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	801.80	VIVIENDA	1,779.44	0.00	0.00	1,779.44	0.00	0.00	0.00	1,779.44	
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISÓTANO	29.57	OFICINAS / SERVICIOS	142.01	0.00	0.00	142.01	0.00	0.00	0.00	142.01	
PRIMER PISO	495.52	INSTII /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	1408.31	INDUSTRIA	11.95	0.00	0.00	11.95	0.00	0.00	0.00	11.95	
TOTAL CONSTRUIDO	1933.40	TOTAL INTERVENIDO	1,933.40	0.00	0.00	1,933.40	0.00	0.00	0.00	1,933.40	
		GESTION ANTERIOR				0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			208.05	
		TOTAL CONSTRUIDO				1,933.40	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00	
LIBRE PRIMER PISO	306.28										

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA	a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	12,05		b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	NO SE EXIGE SOBRE CL 27	
c. SÓTANOS	NO PLANTEA		LATERAL	3,00 VARIABLE		T	NO SE EXIGE SOBRE KR 5	
d. SEMISÓTANO	1		LATERAL	3,00 VARIABLE		EPP	b. CERRAMIENTO Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts	
e. No EDIFICIOS	1		POSTERIOR	-----		---		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR	-----		---		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No		ENTRE EDIFICACIONE	-----		---		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS	-----		---		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,62		4.5 ESTRUCTURAS					
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		COMBINADO PORTICOS Y MUROS DMO			
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO		Resistencia última			
ZONAS RECREATIVAS	100	132,16	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo			
SERVICIOS COMUNALES	100	112,28	e. ANALISIS SÍSMICO		Análisis dinámico elástico (Modal)			
ESTACIONAM. ADICIONAL	NO SE EXIG	0	d. RETROCESOS		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			
			0,00					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos de Elementos No Estructurales (4) / Planos Estructurales (26) / Planos Arquitectónicos (6)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.

4. AREA Y LINDEROS SEGÚN CARTOGRAFÍA OFICIAL (MANZANA CATASTRAL).

5. EL PRECIO HACE PARTE DEL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN - CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ - PEMP - CHB APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 086 DEL 06 DE ABRIL DE 2021 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PEMP DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ, DECLARADO COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL", MODIFICADO PARCIALMENTE POR LA RESOLUCIÓN 0092 DEL 24 DE FEBRERO DE 2023 "POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 086 DE 2021, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PEMP DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ, DECLARADO COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL".

6. TENIMIENTO EN CUENTA QUE EL PRECIO CORRESPONDE A NIVEL DE INTERVENCIÓN, EL TRATAMIENTO PERMITIDO DE CONFORMIDAD CON EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL NUMERAL 9.0 DEL ARTÍCULO 962 DE 2023 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PEMP DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ, DECLARADO COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL".

7. NO SE EXIGE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO AL INTERIOR DEL ÁMBITO PEMP PARA PROYECTOS DE VIVIENDA EN PRECIOS NIVEL 4. SIN EMBARGO, EL PROYECTO PLANTEA ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL EN ZONAS VERDES Y RECREATIVAS Y SERVICIOS COMUNALES.

8. EL PROYECTO PLANTEA ÁREA CONSTRUIDA PARA USOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA ARTESANAL (AI), Y PARA SERVICIOS ARTESANOS Y RECREATIVOS (SAR).

9. SE REALIZA PAGO DE NUEVE (9) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA EL USO DE VIVIENDA COLECTIVA AL LINDO PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS AL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU - DE CONFORMIDAD CON EL PÁRRAFO 3.0 DEL ARTÍCULO 1.3.5.5 DE LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017, INGENIERO JAMME MAURICIO FAJARDO DELGADO CON MP 2520-298518 CND 2025 EXPEDIDA POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU - LA TERCERA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.5.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.5.5 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". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO 017 DE DICIEMBRE DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. DE ACUERDO A MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA EL PROYECTO SE UBICA EN DEPOSITOS LADERA-PIEDEMonte B, CUMPLIENDO DECRETO 523 DE DICIEMBRE DE 2010 PARA ANALISIS SÍSMICO SE USA PIEDOMENTE MAS CERCAÑO (PIEDOMENTE B).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL EJERCICIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS. NO ES EXIGIBLE EL REGISTRO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

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

Vo. Bo. Juridica	Vo. Bo. Ingenieria	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
LAURA SOSA GONZALEZ	Giovanni Vega	Marcela Forero	Juana Sanz	
T.P: 2520267201 CND		T.P: A25622006-52738385	T.P: 25700-23859	

T.P. 368895

	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA 2
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-25-0800		
	Acto Administrativo No. 11001-3-25-3081		FECHA DE RADICACIÓN		
			09-may.-2025		
			FECHA DE RDF		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 15 DIC 2025		FECHA DE EJECUTORIA: 26 MAR 2026		09-may.-2025	
CATEGORÍA: VI					

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	
Delineación Urbana	00025320005008	11-nov.-25	2.141,45	\$79.343.000	

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 Ecourbanismo 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	11001-3-25-0800	3
	Acto Administrativo No. 11001-3-25-3081	FECHA DE RADICACIÓN	
		09-may.-2025	
		FECHA DE RDF	
		09-may.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN 15 DIC 2025	FECHA DE EJECUTORIA: 26 MAR 2026	CATEGORÍA: VI	

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo el No. 25-3-03025 del 12 de agosto de 2025, el señor LUIS GONZALO ABELLA DIAZ, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente 11001-3-25-0800, el cual consiste en una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para los predios ubicados en la CL 27 5 90 y CL 27 5 92 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Santa Fe, manifestando lo siguiente:

(...)
El 19 de junio de 2023 fue radicado en el correo de la curaduría 3 correspondencia@curaduria3bogota.com el comunicado ADM - 578/25, (se adjunta) como objeción y observación a lo señalado en la valla instalada en el predio con dirección calle 27 No. 5 — 90, referente a una nueva solicitud de licencia de construcción bajo radicado No. 11001-3-25-0800 para un proyecto de vivienda colectiva RE3 servicios artísticos y recreativos SAR1, que contempla una altura de cuatro (4) pisos.

Ante la falta de respuesta a la fecha, nuevamente solicito se sirva informarnos si la altura señalada en la valla se ajusta a las regulaciones urbanísticas vigentes, toda vez que el plano 27 alturas permitidas del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP CHB, establece una altura máxima de 6 metros."

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

El predio hace parte del Área de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá – PEMP – CHB aprobado mediante Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional", modificado parcialmente por la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023.

Por su parte, el artículo 83 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión, general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", indica:

"La norma aplicable al área afectada y la zona de influencia del Centro Histórico de Bogotá, está definida en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional, o la que la modifique o sustituya." (Sublíneas fuera de texto).

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP- CHB, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	Unidad de Paisaje 13 Calle 26- Centro Internacional.	
	Tratamiento Urbanístico: RU-2 Renovación- Urbana por Reactivación de Sectores Estratégicos.	
	Área de Actividad Múltiple 1: AA-M1. Aglomeraciones Comerciales.	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	Nivel de Intervención: N4 - Sin Valores y lotes sin edificar.	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.
	En Zona de Influencia. Colindante con inmuebles Nivel 4.	
Tipos de Obras permitidas	Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.	

En cuanto a la Altura del proyecto:

ALTURA BASE: 6.0 mts. (Plano 26 Resolución 0092 de 2023)

La altura base definida en metros, es aquella dada por el contexto de la unidad de paisaje para cada manzana en el ámbito PEMP-CHB.

En Zona Influencia, es la altura base para el cálculo de la edificabilidad adicional en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en las modalidades RU2, y la mínima a desarrollar en todos los tratamientos.

En terreno plano para la altura base que aquí se trata y la altura máxima permitida definida en el siguiente componente, en todos los casos el nivel cero (0) se fija a partir del punto más bajo del predio medido en el plano de fachada y sobre el espacio público. En el caso de predios en pendiente o con más de un frente, el nivel cero (0) corresponde a la cota natural del terreno en toda la extensión del lote. A partir de esta cota la altura máxima permitida será la asignada en el Plano referido a las Alturas permitidas.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: 6.0 mts. (Plano 26 Resolución 0092 de 2023)

La altura máxima permitida definida en metros para cubiertas inclinadas es aquella que toma como referencia el punto más alto de la cumbrera y para cubiertas planas es aquella que se mide hasta el acabado final de la cara superior de la cubierta.

La altura máxima permitida para los predios nivel 4 se establece a partir de la siguiente condición:

En predios nivel 4 con tratamiento urbanístico de renovación urbana en las modalidades de RU2, las nuevas edificaciones podrán desarrollar hasta 2 pisos adicionales a la altura máxima permitida, sin superar una altura mayor a 7 metros adicionales, siempre que cumplan con:

- Un piso adicional por tener frente a espacio público efectivo, corredores de comercio y servicios, vías de acceso peatonal restringido o malla vial arterial y al menos el 20 % del área construida en primer piso sea de acceso libre y afecta al uso público.
- Un piso adicional por destinar en primer piso al menos el 20 % del área construida para usos relacionados con la industria artesanal (IA), y/o para servicios artísticos y recreativos (SAR).

Los pisos adicionales deberán estar ubicados a partir de la cota superior establecida por la altura máxima permitida. En caso de no cumplir con las condiciones anteriores para acceder a los dos pisos adicionales y para acceder a la altura máxima permitida, se podrá pagar al Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas, por Edificabilidad del Distrito o el que haga sus veces.

Teniendo en cuenta lo anterior, el proyecto objeto de aprobación se acogió a las condiciones mencionadas dejando un área afecta al uso público en primer piso, cumpliendo con el porcentaje exigido del 20% y adicional a esto plantea usos de industria artesanal (IA), y para servicios artísticos y recreativos (SAR), garantizando el cumplimiento de las condiciones previstas en la norma citada para acceder a los 2 pisos adicionales, por lo cual a altura aprobada corresponde a 4 pisos, ajustándose a lo previsto por la normatividad vigente, aplicable al predio objeto de la solicitud.

Por último y considerando que ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente acto administrativo, este Despacho procederá a autorizar la ejecución de las obras solicitadas.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO				
Vo. Bo. Arq. (Firma)	Vo. Bo. Ingeniería (Firma)	Vo. Bo. Arquitectura (Firma)	Vo. Bo. Director Grupo (Firma)	FIRMA CURADORA (Firma)
LAURA SORIA GONZALEZ	GIOVANNY VEGA ARIAS	DANIELA GONZALEZ		
T.P. 68895	T.P. 2520267201	ARQUITECTA		
		T.P. A25622006-627-68895		

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

