



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-26-0792 11001-3-26-0177

Expedida: 23-ene-2026 - Ejecutoriada: 27-ene-2026 - Vigencia: 05-ene-2027

FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 MAR 2026 FECHA DE EJECUTORIA: 21 ABR 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1203

FECHA DE RADICACIÓN

08-jul.-2025

FECHA DE RDF

22-ago.-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, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 24 B 42 09 (ACTUAL) con Chip(s) AAA007DAMS Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050C252546, Número de Manzana Catastral 005 y lote(s) de manzana catastral 011, Manzana Urbanística D del Lote Urbanístico 1, correspondiente a la Urbanización QUINTA PAREDES (EL POTRERO) (Localidad Teusaquillo). PARA UNA EDIFICACIÓN DE NUEVE PISOS (8 PISOS HABITABLES) DESTINADA AL USO VIVIENDA MULTIFAMILIAR (9 UNIDADES), CUBIERTA PLACA PLANA, UN (1) ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES EL CUAL SE HABILITA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, DOCE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y CUATRO ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS. Titular(es): ORTIZ GARCIA ELBA con CC 41591834 - / GUEVARA ORTIZ SHANNANT CATALINA con CC 1032455599- Constructor responsable: PAEZ CRUZ FERNANDO con CC 1049629749 Mat. 15202-280996BYC. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 107 (Quinta Paredes). Decr. 0086 DE 2011	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: II	d. EDIFIC.: UNICO
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	1.2 MICRO - ZONIFICACION
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	LACUSTRE ALUVIAL-200
i. CODIGO	C/5 - AAERVIS	j. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 080 de 2016	
EDIFICABILIDAD UPL:				
1.3 AMENAZA / RIESGO.				
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja	Inund. Desbordamiento:
			No	Inund. por Av. Torrenciales:
				Baja
				Inund. por R rompimiento de Jarillón:
				No

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
CL 11001-4-20-0867	Licencia de Construcción	24-feb-2020	27-feb-2020	27-nov-2023	11001-4-19-3149
11001-4-22-1493	Prórroga de Licencia de Construcción	14-oct-2022	17-nov-2022	27-nov-2023	11001-4-22-2462
11001-1-23-2667	Modificación Licencia (vigente) Constr y Lc Constr	17-oct-2023	17-nov-2023	27-nov-2023	11001-1-23-0568
RES 11001-1-23-3087	Revalidación Licencia	26-dic-2023	05-ene-2024	05-ene-2026	11001-1-23-1323
11001-3-26-0177	Prórroga de Revalidación de Licencia	23-ene-2026	27-ene-2026	05-ene-2027	CU3-25-6396

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	B
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.		
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplica	9	12	1	4		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			12	1	4		4
			9					

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO MULTIFAMILIAR RODINA PH										ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.									TOTAL	
	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	DISMINUCIÓN:	TOTAL		
LOTE	322.72	0.00	0.00	35.40	35.40	0.00	1.642.17	0.00	1.677.57		
SÓTANO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
SEMISÓTANO	203.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PRIMER PISO	179.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
PISOS RESTANTES	1294.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
TOTAL CONSTRUIDO	1677.57	0.00	0.00	35.40	35.40	0.00	1.642.17	0.00	1.677.57		
LIBRE PRIMER PISO	142.79				1.678.22				36.05		
					1.677.57				43.50		

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	8		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	29.86		b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	3,50 mts POR LA CL 24B (G.A.)		
c. SÓTANOS	NO		LATERAL	3,00	Otro		3,50 mts POR LA KR 42 (G.A.)		
d. SEMISÓTANO	1		LATERAL				b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR	5,00 x 5,00	T		Altura: 1,60 (G.A.) mts - Longitud: 43,50 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR				c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	Sí		ENTRE EDIFICACIONE				0,80 mts POR LA CL 24B		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS				0,80 mts POR LA KR 42		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,56		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,39		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO			CONTRA ZONAS VERDES O		
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última			ESPACIOS PÚBLICOS		
ZONAS RECREATIVAS	117,13	160,49	d. GRADO DESEMPEÑO	Bajo			0,00		
SERVICIOS COMUNALES	49,69	68,09	e. ANALISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)					
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0,00							

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (9) / Planos Alinderamiento (6) / Planos Estructurales (22) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN GESTIÓN ANTERIOR. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. LA INTERVENCIÓN CONSISTE EN LA MODIFICACIÓN TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: AMPLIACIÓN EN LOS PISOS SÉPTIMO, OCTAVO Y NOVENO, DISMINUCIÓN DE ÁREAS CONSTRUIDAS EN TODOS LOS NIVELES Y SE INCLUYE EL CERRAMIENTO DEL ANTEJARDÍN. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1836 DE 2005. CUENTA CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE SILLA SALVASCALERAS PARA GARANTIZAR EN EL PROYECTO LA ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, ASÍ MISMO CUENTAN CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE DUPLICADORES DE VEHÍCULOS. SU IMPLEMENTACIÓN EN RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. 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 J Y K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR EL INGENIERO RAFAEL ENRIQUE NOVA HERNANDEZ CON MATRÍCULA No. 15202-398876 BYC, QUIEN ASUME RESPONSABILIDADES CON MEMORIAL ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CALCULO Y SU FIRMA EN EL FORMULARIO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-3-26-0177.

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 QUERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA EL PREDIO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL MISMO, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Niyeth González T.P.:399508	Douglas Calle T.P.:06202-73094 ATL	Fabian Cusca T.P.:A20402014-101433302	Fernando Durán T.P.:25700-67849	

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-25-1203	2
Acto Administrativo No. 11001-3-26-01792 11001-3-26-0177		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 23-ene-2026 - Ejecutoriada: 27-ene-2026 - Vigencia: 05-ene-2027		08-jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN 26 MAR 2020 FECHA DE EJECUTORIA 21 ABR 2026		FECHA DE RDF	
		22-ago.-2025	
		CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00026320001228	13-mar.-26	1.721,07	\$1.699.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. 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.
4. 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.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
6. 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.
7. 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.
8. 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 I 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.
9. 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.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. 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.
12. 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.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
15. 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.
16. 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)
17. 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).
18. 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.
19. 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).
20. 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.
21. 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.
22. Los contribuyentes del impuesto de delimitación 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.
23. 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.
24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
25. 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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).
30. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
31. 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 gereren 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.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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).
36. 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.
37. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente

	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1203	3
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0799	11001-3-26-0177	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 23-ene-2026 - Ejecutoriada: 27-ene-2026 - Vigencia: 05-ene-2027		08-jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 MAR 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 21 ABR 2026	FECHA DE RDF	
		22-ago.-2025	
		CATEGORÍA: III	

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo No. 25319845 del 15 de agosto de 2025, los señores Pedro María Naranjo Buitrago y Cielo Piedad Herrera Triana, solicitaron hacerse parte dentro del trámite del expediente No. 11001-3-25-1203, el cual consiste en una solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción y Aprobación de Planos de Propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 24 B 42 09 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Teusaquillo, manifestando lo siguiente:

"Los suscritos a saber CIELO PIEDAD HERRERA TRIANA y PEDRO MARÍA NARANJO BUITRAGO, identificados como aparecer al pie de nuestras firmas, en calidad de vecinos colindantes y propietarios del inmueble contiguo al de la licencia de construcción, a usted comedidamente acudimos para manifestar nuestro deseo de constituirnos en parte que nos permita poner a su conocimiento, algunos hechos que consideramos vulnerantes a nuestros derechos y relevantes para que su autoridad tome la decisión en relación con la solicitud de la modificación de licencia de construcción solicitada por las señoras ELBA ORTIZ GARCÍA y SHANNET CATALINA GUEVARA ORTIZ sobre el predio ubicado en la calle 24 B No. 42-09.

Advierten las peticionarias de la modificación de la licencia en la valla informativa a terceros, que la modificación consiste en aumentar la "ALTURA: 9 PISOS".

De manera respetuosa nos permitimos manifestar nuestro desacuerdo con la solicitud de modificación de la licencia por las siguientes razones:

1. La licencia fue concebida en el año 2019 en vigencia del Decreto 190 de 2004, compilador de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, disposiciones que hoy se encuentran derogadas por Decreto 555 de 2021 que representa el actual Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
2. Ante la solicitud de modificación de la licencia, se deben aplicar las leyes vigentes que rigen la materia, pues no sería legal aplicar el Decreto 190 de 2004, por cuanto este fue abolido y no tiene efecto ultractivo. En este sentido no procede la modificación, siendo procedente solicitar una licencia nueva.
3. En su momento se tuvo en cuenta para otorgar la licencia, el instrumento de planificación para establecer la altura máxima permitida, para predios localizados en el subsector de usos II, sector 3, subsector de edificabilidad Único de la UPZ N.º 107 QUINTA PAREDES, la contenida en Ficha de edificabilidad, que hace parte del plano 2 de 3 de la UPZ 107 Quinta Paredes, aprobada mediante Decreto Distrital 086 de 2011.
4. Aunque el anterior instrumento (UPZ N.º 107 Quinta paredes) permitía como altura máxima 4 pisos, se aplicó subsidiariamente la modalidad Densificación Moderada, por presentar el sector calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
5. Sin embargo, al momento de conceder la licencia solicitada en el año 2019, el vecindario y nosotros consideramos que la Curaduría Urbana No. 4 aprobó una altura muy superior, de acuerdo con el área a construir, pues en un terreno tan pequeño (13 X 20 metros.), se hubieran aprobado 8 pisos, fue en su momento abiertamente contrario al principio de la densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes en la zona y del riesgo que esto representa.
6. De manera especial solicitamos a la señora curadora, tener en cuenta antes de resolver la presente solicitud de modificación de la licencia, que inicialmente se excavo un semisótano y se construyeron pilotes preexcavados, que según los cálculos aprobados iban a soportar una estructura de ocho (8) pisos, pero lo que nos parece grave es que la obra duro bastante tiempo "suspendida y abandonada", lo que hizo que en tiempo de invierno el vaso de la excavación permaneciera lleno de agua, generando inevitablemente filtración constante tanto a las bases de la obra como a la de los predios colindantes, como se refleja en el piso de la sala y del patio de nuestra propiedad que presentan hundimiento y agrietamiento.
7. En estas condiciones, es altamente inconveniente pretender aumentar la altura (de 8 a 9 pisos) lo que aportaría negativamente más peso a la edificación, sobre cimientos posiblemente debilitados por abandono de la obra e inundación por lluvia, los mismos que fueron calculados para sostener máximo 8 pisos, y hoy se pretende cargar más peso generando un inminente riesgo, para nosotros y demás vecindario.

Quedó visto, que los constructores no respetaron los cronogramas, para lograr desarrollar la obra dentro de la vigencia de la licencia de construcción inicial más la prórroga, que, de acuerdo con la ley vigente en el momento de su expedición, era de 36 meses (3 años) prorrogables por 12 meses adicionales, plazo suficiente para terminar la obra, que hoy está agotado.

Igualmente solicitamos muy comedidamente a la Curaduría que en protección a nuestros derechos, se nos permita el acceso a la solicitud de la modificación de la licencia de construcción y sus anexos, solicitada por las señoras ELBA ORTIZ GARCÍA y SHANNET CATALINA GUEVARA ORTIZ sobre el predio ubicado en la calle 24 B No. 42-09, conforme con Decreto 1783 de 2021; que nos permita corroborar el nuevo estado jurídico, urbanístico, arquitectónico y sismo resistente, de acuerdo con el cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

De manera especial solicitamos a la señora Curadora No. 3, se sirva expedirnos copia física o digital de la solicitud de modificación de la licencia, con todos sus anexos, incluyendo la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual actualizada, tomada para atender eventuales daños a propietarios, poseedores o tenedores, de predios vecinos y/o colindantes, durante la obra y el estudio de riesgo detallado y actualizado, teniendo en cuenta las condiciones irregulares en que se ha desarrollado la obra.

Si al momento de la radicación de esta solicitud ya fue expedida una decisión de fondo por parte de la curaduría a la solicitud de modificación a la licencia solicitada, le pido expedir copia de ella.

Nuestra condición de terceros individuales y directamente interesados lo acreditamos mediante el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria No. 50C-820829."

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

- Legalidad de los actos administrativos

Los interesados manifestaron:

"Advierten las peticionarias de la modificación de la licencia en la valla informativa a terceros, que la modificación consiste en aumentar la "ALTURA: 9 PISOS".

De manera respetuosa nos permitimos manifestar nuestro desacuerdo con la solicitud de modificación de la licencia por las siguientes razones:


1. La licencia fue concebida en el año 2019 en vigencia del Decreto 190 de 2004, compilador de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, disposiciones que hoy se encuentran derogadas por Decreto 555 de 2021 que representa el actual Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
2. Ante la solicitud de modificación de la licencia, se deben aplicar las leyes vigentes que rigen la materia, pues no sería legal aplicar el Decreto 190 de 2004, por cuanto este fue abolido y no tiene efecto ultractivo. En este sentido no procede la modificación, siendo procedente solicitar una licencia nueva."

Respecto a este punto, es importante señalar que, el trámite solicitado ante este despacho sobre el predio ubicado en la dirección CL 24 B 42 09 (actual), corresponde a Modificación Licencia (vigente) de Construcción y Aprobación de Planos de Propiedad horizontal.

Respecto a este trámite, el decreto 1077 de 2015 en el parágrafo 1 de su artículo 2.2.6.1.1.1 señala que "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", definición dentro de la cual se enmarca el trámite adelantado ante este despacho.

Ahora bien, respecto a la vigencia de la licencia de construcción, es importante aclarar que los actos administrativos aprobados en la gestión anterior continúan vigentes toda vez que la Curadora Urbana 1 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, concedió la revalidación de la licencia mediante Resolución 11001-1-23-3087 del 26 de diciembre de 2023 y ejecutoriada el 05 de enero de 2024, con vigencia hasta el 05 de enero de 2026, revalidación que fue objeto de prórroga a través del acto administrativo 11001-3-26-0177 del 23 de enero de 2026 proferido por el presente despacho que amplió la vigencia hasta el 05 de enero de 2027.



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1203	4
Acto Administrativo No. 1001-3-26-0792	11001-3-26-0177	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 23-ene-2026 - Ejecutoriada: 27-ene-2026 - Vigencia: 05-ene-2027		08 Jul -2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 MAR 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 21 ABR 2026	FECHA DE RDF	
		22 ago -2025	
		CATEGORÍA: III	

Sobre el particular se precisa que, de acuerdo con la norma antes citada, "Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga".

Debido a lo anterior, al encontrarse vigente la licencia de construcción, el trámite de modificación de licencia de construcción vigente es pertinente y en el mismo, se conservan las disposiciones normativas del Decreto 190 de 2004 y sus respectivos anexos.

Asimismo, se debe indicar que los actos administrativos aprobados en la gestión anterior gozan de presunción de legalidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 1437 de 2011, razón por la cual, en el presente trámite no es pertinente resolver objeciones sobre aspectos técnicos aprobados con anterioridad.

• **Altura**

Los peticionarios indicaron:

"3. En su momento se tuvo en cuenta para otorgar la licencia, el instrumento de planificación para establecer la altura máxima permitida, para predios localizados en el subsector de usos II, sector 3, subsector de edificabilidad Único de la UPZ N.º 107 QUINTA PAREDES, la contenida en Ficha de edificabilidad, que hace parte del plano 2 de 3 de la UPZ 107 Quinta Paredes, aprobada mediante Decreto Distrital 086 de 2011.

4. Aunque el anterior instrumento (UPZ N.º 107 Quinta paredes) permitía como altura máxima 4 pisos, se aplicó subsidiariamente la modalidad Densificación Moderada, por presentar el sector calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.

5. Sin embargo, al momento de conceder la licencia solicitada en el año 2019, el vecindario y nosotros consideramos que la Curaduría Urbana No. 4 aprobó una altura muy superior, de acuerdo con el área a construir, pues en un terreno tan pequeño (13 X 20 metros.), se hubieran probado 8 pisos, fue en su momento abiertamente contrario al principio de la densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes en la zona y del riesgo que esto representa."

Respecto a las objeciones citadas, es importante aclarar lo siguiente:

Toda vez que la licencia de construcción se encuentra vigente, resultan aplicables al predio las condiciones del Decreto 190 de 2004 y sus anexos, predio localizado en la UPZ 107 Quinta Paredes (aprobada mediante Decreto Distrital 086 del 8 de marzo 2011), sector normativo 3, subsector de uso II, subsector de edificabilidad Único, tratamiento de consolidación con densificación moderada, área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.

En este sentido, los nueve (9) pisos de altura distribuidos en ocho (8) pisos habitables, un (1) piso no habitable y un (1) semisótano, aprobados mediante acto administrativo número 11001-1-23-2667 del 17 de octubre de 2023, el cual modificó la licencia LC 11001-4-20-0867 del 17 de octubre de 2023, se mantienen en esta gestión toda vez que la altura no se modifica.

De igual modo, se debe reiterar que, los actos administrativos a través de los cuales se aprobó la altura del proyecto arquitectónico gozan de presunción de legalidad en los términos del artículo 88 de la Ley 1437 de 2011, por lo cual, las objeciones planteadas sobre los aspectos técnicos aprobados en la gestión anterior deberán debatirse ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo mediante el medio de control pertinente.

• **Estudio de Suelos y control urbano**

Los solicitantes afirmaron:

"6. De manera especial solicitamos a la señora curadora, tener en cuenta antes de resolver la presente solicitud de modificación de la licencia, que inicialmente se excavo un semisótano y se construyeron pilotes preexcavados, que según los cálculos aprobados iban a soportar una estructura de ocho (8) pisos, pero lo que nos parece grave es que la obra duro bastante tiempo "suspendida y abandonada", lo que hizo que en tiempo de invierno el vaso de la excavación permaneciera lleno de agua, generando inevitablemente filtración constante tanto a las bases de la obra como a la de los predios colindantes, como se refleja en el piso de la sala y del patio de nuestra propiedad que presentan hundimiento y agrietamiento."

Respecto a la frase enunciada por los peticionarios según la cual "(...) el piso de la sala y del patio presentan hundimiento y agrietamiento" se debe aclarar que, en el Estudio de Suelos elaborado por el Ingeniero Luis Alberto Rojas Cruz, portador de la matrícula profesional 25202-235529, aprobado en esta solicitud, en el Capítulo 3.10 OBRAS GEOTÉCNICAS PARA PROTECCIÓN DE EDIFICACIONES VECINAS E INSTALACIONES EN ESPACIO PÚBLICO, se proponen las medidas de protección de los predios vecinos e infraestructura de conformidad con las disposiciones H.1.1.2.2 y H. 2.2.2.1 (f) del Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10-, por lo cual, el acápite de protección de edificaciones vecinas contemplado en el estudio de suelos cumple con las disposiciones normativas vigentes.

Es importante destacar que, si bien el Estudio de Suelos elaborado por el Ingeniero Luis Alberto Rojas Cruz, aprobado en la presente gestión, establece los lineamientos para el proceso constructivo y obras de contención en los "Capítulos 3.7 ESTRUCTURA DE CONTENCIÓN – SÓTANO Y 3.8 Recomendaciones de obra", el sujeto obligado a garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas en la ejecución de las obras autorizadas es el titular de la licencia de conformidad con el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, que dispone:

"Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

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."

Del mismo modo, se debe tener presente que, en el numeral 11 del artículo 2.2.6.1.2.3.6. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, se establece que otra obligación del titular de la licencia es:

"(...) 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes."

Asimismo, el constructor responsable está obligado a realizar el control de materiales en la ejecución de la obra toda vez que el parágrafo 3 del artículo 18 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016 dispone:


"PARÁGRAFO 3°. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia." (Subrayado fuera del texto).

Por lo anterior, en las precisiones del acto administrativo aprobado en la presente gestión se establece la siguiente precisión:

"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."

En cuanto a la "filtración constante tanto a las bases de la obra como a la de los predios colindantes, como se refleja en el piso de la sala y el patio



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1203	5
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0792	11001-3-26-0177	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 23-ene-2026 - Ejecutoriada: 27-ene-2026 - Vigencia: 05-ene-2027		08-jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 26 MAR 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 21 ABR 2026	FECHA DE RDF	
		22-ago.-2025	
		CATEGORÍA: III	

de nuestra propiedad que presentan hundimiento y agrietamiento", es importante precisar que, en virtud del Artículo 2.2.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, "el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado" en adelantar proyectos de esta índole, dando cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Distrito o municipio, a través del otorgamiento de Licencias de urbanísticas.

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

En caso de advertir la existencia de una posible infracción urbanística, deberá acudir a los inspectores de policía, quienes de acuerdo con el Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, verifican la existencia de la respectiva Licencia de construcción, así como el cumplimiento de las disposiciones normativas de la misma; lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 135 de la citada ley, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo 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.

Del mismo modo, los solicitantes señalaron:

"7. En estas condiciones, es altamente inconveniente pretender aumentar la altura (de 8 a 9 pisos) lo que aportaría negativamente más peso a la edificación, sobre cimientos posiblemente debilitados por abandono de la obra e inundación por lluvia, los mismos que fueron calculados para sostener máximo 8 pisos, y hoy se pretende cargar más peso generando un inminente riesgo, para nosotros y demás vecindario.

Quedó visto, que los constructores no respetaron los cronogramas, para lograr desarrollar la obra dentro de la vigencia de la licencia de construcción inicial más la prórroga, que, de acuerdo con la ley vigente en el momento de su expedición, era de 36 meses (3 años) prorrogables por 12 meses adicionales, plazo suficiente para terminar la obra, que hoy está agotado.

Igualmente solicitamos muy comedidamente a la Curaduría que en protección a nuestros derechos, se nos permita el acceso a la solicitud de la modificación de la licencia de construcción y sus anexos, solicitada por las señoras ELBA ORTIZ GARCÍA y SHANNET CATALINA GUEVARA ORTIZ sobre el predio ubicado en la calle 24 B No. 42-09, conforme con Decreto 1783 de 2021, que nos permita corroborar el nuevo estado jurídico, urbanístico, arquitectónico y sismo resistente, de acuerdo con el cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

De manera especial solicitamos a la señora Curadora No. 3, se sirva expedirnos copia física o digital de la solicitud de modificación de la licencia, con todos sus anexos, incluyendo la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual actualizada, tomada para atender eventuales daños a propietarios, poseedores o tenedores, de predios vecinos y/o colindantes, durante la obra y el estudio de riesgo detallado y actualizado, teniendo en cuenta las condiciones irregulares en que se ha desarrollado la obra.

Si al momento de la radicación de esta solicitud ya fue expedida una decisión de fondo por parte de la curaduría a la solicitud de modificación a la licencia solicitada, le pido expedir copia de ella."

Acerca de la objeción sobre el aumento de la altura, se reitera que, la altura no se incrementa toda vez que en las licencias aprobadas en gestiones anteriores se autorizó la construcción de 1 sótano, 1 piso no habitable y 8 pisos habitables.

Ahora bien, una intervención técnica que se aprobó en la presente solicitud, consiste en modificar el borde de placa en pisos aéreos respecto a la Licencia inicial, lo cual se tuvo en cuenta en un nuevo Estudio de Suelos, Memoria de cálculo estructural que se acompañan con sus respectivos planos estructurales.

Respecto a la vigencia de la licencia de construcción, se reitera que, los actos administrativos aprobados en la gestión anterior continúan vigentes toda vez que la Curadora Urbana 1 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, concedió la revalidación de la licencia mediante la Resolución 11001-1-23-3087 del 26 de diciembre de 2023 y ejecutoriada el 05 de enero de 2024, con vigencia hasta el 05 de enero de 2026, revalidación que fue objeto de prórroga a través del acto administrativo 11001-3-26-0177 del 23 de enero de 2026 ejecutoriada el 27 de enero de 2026, proferido por el presente despacho, que amplió la vigencia hasta el 05 de enero de 2027.

•Acta de vecindad

En cuanto a las afectaciones a los vecinos colindantes, es importante precisar que, para expedir la licencia de construcción no es necesario presentar ante el presente despacho la "Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual actualizada", sin embargo, si usted desea, podrá suscribir un acta de vecindad, con el fin de que se garantice el buen estado de los predios colindantes de la obra; sin embargo, no es exigible la misma para la expedición de la Licencia, teniendo en cuenta que el Curador Urbano, al ejercer una función pública, se encuentra sujeto al principio de legalidad, lo que implica la imposibilidad de extralimitar las funciones establecidas por la ley, y en ese sentido no puede requerir al solicitante documentos adicionales a los establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Por lo anterior, se recomienda que se solicite al promotor del proyecto la suscripción de un Acta de Vecindad, la cual corresponde a un acuerdo privado de voluntades efectuado exclusivamente entre la constructora o titular de una licencia y los residentes colindantes a una obra, sin la intervención del Curador Urbano, por tratarse de un asunto fuera de su competencia y que depende exclusivamente de la voluntad de las partes involucradas, al no ser un documento exigido para la expedición de la Licencia de Construcción.

Adicionalmente, es importante precisar respecto a los daños que puedan presentarse con ocasión de la obra, que es el titular de la licencia quien asume la total responsabilidad de los mismos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de la licencia correspondiente. De acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado y adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, señala lo siguiente en su numeral 1:

"Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (...)."

Así mismo, el Artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995 prevé que:

"el titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras"

Cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el artículo 2341 del Código Civil que establece:

"RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido".

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





CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1203

PÁGINA

6

FECHA DE RADICACIÓN

08-jul-2025

FECHA DE RDF

22-ago-2025

CATEGORÍA: III

Acto Administrativo No. 1001-3-26-0792 11001-3-26-0177

Expedida: 23-ene-2026 - Ejecutoriada: 27-ene-2026 - Vigencia: 05-ene-2027

FECHA DE EXPEDICIÓN:

26 MAR 2026

FECHA DE EJECUTORIA:

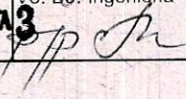

21 ABR 2026

Adicionalmente, se precisa que el titular de la licencia debe observar lo dispuesto en el título H de la NSR-10, en especial al precepto contenido en H.2.2.3 de manera previa al inicio del proyecto.

Por último, si desea consultar el expediente en mención, debe agendar cita, en el horario de 2:00 pm a 4:30 pm, el día jueves, comunicándose a la línea telefónica 601 6353050 extensión 1035, donde uno de nuestros funcionarios atenderá su solicitud, le suministrará la información pertinente y podrá solicitar las copias que sean requeridas, previa cancelación del costo, el cual estará a cargo del solicitante.

En consecuencia, considerando que ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente Acto Administrativo, este Despacho procederá a autorizar la ejecución de las obras solicitadas.

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

Vo. Bo. Jurídica NYRETH GONZALEZ LANDAETA ABOGADA T.P. 399508	Vo. Bo. Ingeniería 	Vo. Bo. Arquitectura 	Vo. Bo. Director Grupo 	FIRMA CURADORA 
		ARQUITECTO T.P. A20402014-10184333C2	ARQUITETA T.P. A25012001-52409002	

