



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) KR 99 158 40 (ACTUAL) / KR 99 158 30 (ACTUAL) con Chip(s) AAA01340WPP / AAA01340YKL Matricula(s) Inmobiliaria(s) 050N20003752 / 50N20278708, Número de Manzana Catastral 025 y lote(s) de manzana catastral 011 / 051, Manzana Urbanística 1-25 del Lote Urbanístico 34-35 (PARTE), correspondiente a la Urbanización LAS ORQUÍDEAS SEGUNDO SECTOR TUNA BAJA (Localidad Suba). PARA REALIZAR MODIFICACIONES INTERNAS A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y REALIZAR ADECUACIÓN DEL BAÑO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA EL ÁREA COMERCIAL. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 875 DE 2001. DESPUES DE LAS INTERVENCIONES EL PROYECTO QUEDARÁ ASÍ: PARA UNA EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA, DESTINADA A TRES (3) UNIDADES DE COMERCIO VECINAL A Y TREINTA Y DOS (32) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS), CUENTA CON CUATRO (4) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DOS (2) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES (INCLUYENDO UNO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA) Y CUATRO (4) BICICLETEROS, RESPECTIVAMENTE. Trálar(es): CONSTRUCCIONES WAYRA SAS con NIT 900968097-3 (Representante Legal: DIAZ LOPEZ MARTHA CECILIA con CC. 20455809). Constructor responsable: CORREDOR LOPEZ RAFAEL ENRIQUE con CC 2894685 Mat. 25202-27673 CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 27 (Suba), Decr. 0615 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: 4	c. USÓS: I	d. EDIFIC.: A
e. ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	1.2 MICRO - ZONIFICACION LACUSTRE 200
g. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	h. MODALIDAD:	COMPLEMENTARIA	
i. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	N/A	j. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 080 de 2015	
1.3 AMENAZA / RIESGO.				
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Alta	Inund. Desbordamiento:
			No	Inund. por Av. Torrenciales:
				Baja
				Inund. por Rompimiento de Jarillón:
				No

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRAMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-2-22-2184	Licencia de Construcción	18-ago-2022	15-sept-2022	15-sept-2025	11001-2-21-3257
11001-3-25-3018	Revalidación Licencia	10-dic-2025	11-dic-2025	11-dic-2027	11001-3-25-1962

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	C
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BÍCICL.		
Comercio	No	Vecinal A	3	0	1	2		
Vivienda Multifamiliar	Sí	No Aplica	32	4	1	2		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			4	2	4		
							2.4. ESTRATO	2

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO LA SALITROSA PH						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	571.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	373.08	0.00	373.08	
SÓTANO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.49	83.89	0.00	89.38	
SEMISÓTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	399.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	1619.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	2018.74	0.00	0.00	0.00	0.00	5.49	456.97	0.00	462.46	
LIBRE PRIMER PISO	171.50									
					2,018.74				DEMOLICIÓN PARCIAL: 5.74	
					2,018.74				M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	5	a. TIPOLOGÍA: CONTINUA			a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	LC VIGENTE	b. AISLAMIENTO			NO SE EXIGE X KR 99	
c. SÓTANOS	NO APLICA	PATIOS			NO APLICA	
d. SEMISÓTANO	NO APLICA	PATIOS			b. CERRAMIENTO	
e. No. EDIFICIOS	1	PATIOS			Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0 mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	ENTRE EDIFICACIONE			c. VOLADIZO	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No	PATIOS			LC VIGENTE X KR 99	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	4.5 ESTRUCTURAS			NO APLICA	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	LC VIGENTE	a. TIPO DE CIMENTACIÓN			d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA	b. TIPO DE ESTRUCTURA			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		c. MÉTODO DE DISEÑO			CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
DESTINACIÓN	%	Mts	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES			31,20 M2
ZONAS RECREATIVAS	83	158,68	e. ANÁLISIS SÍSMICO			
SERVICIOS COMUNALES	22	42,39				
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Memorando Estructural (1) / Planos Arquitectónicos (4) / Planos Alinderamiento (4)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. AREA Y LINDEROS SEGUN GESTIÓN ANTERIOR.
2. UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL.
3. LOS INTERESADOS MANIFIESTAN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL PROYECTO SE DESTINARÁ A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
4. MEDIANTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE APRUEBA MODELO DE APARTAMENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (PMR), DONDE EL 1% DE LOS APTOS. DEBERÁ SER DESTINADO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
5. PARA REALIZAR MODIFICACIONES INTERNAS A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y REALIZAR ADECUACIÓN DEL BAÑO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA EL ÁREA COMERCIAL, EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN LA LEY 875 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE, SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. ESTE PROYECTO SE APROBÓ EN GESTIONES ANTERIORES BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-98. LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE VERIFICÓ CON LOS REQUISITOS DE NSR-10 A.10.6.3 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PROROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-3-25-3018. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NÚMERO 2 DEL PARÁGRAFO 3 DEL ARTICULO 11 DEL DECRETO 2218 DE 2015, MODIFICATORIO DEL ARTICULO 2.2.6.8.2 DEL DECRETO 1077 DE 2015, EN EL TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, NO ES EXIGIBLE EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
LAURA SOFÍA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	Giovanni Vega T.P. 2520267201 CND	Fabian Cubas T.P. A20402014-1078433302	Geraldine Martínez T.P. A20332024-1022372752	



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-26-1298 11001-3-25-3018

Expedida: 10-dic-2025 - Ejecutoriada: 11-dic-2025 - Vigencia: 11-dic-2027

FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 MAY 2026 FECHA DE EJECUTORIA: 14 MAY 2026

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-2419

FECHA DE RADICACIÓN

19-dic.-2025

FECHA DE RDF

19-dic.-2025

CATEGORÍA: III

PÁGINA

2

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delimitación Urbana	00026320002099	05-may.-26	462,46	\$265.000

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 de 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 remplazará 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 2.2.5.4.2.1 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 Ecurbanismo 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 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.
- 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 entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente