	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PÁGINA 1	
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN 18-jul.-2025		
	FECHA DE EXPEDICIÓN 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA	FECHA DE RDF 18-jul.-2025	
			CATEGORÍA: IV	

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 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 45 127 D 10 (ACTUAL) / AK 45 127 D 28 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0231HLXR / AAA0231HLYX Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N20603200 / 50N20603201, Número de Manzana Catastral 033 / 034, Manzana Urbanística UNICO del Lote Urbanístico unico, correspondiente a la Urbanización AUTOPISTA NORTE ANTES URBANIZACIÓN CENTRO COMERCIAL AUTOMOTRIZ AUTONAL (Localidad Usaquén), PARA UNA (1) EDIFICACIÓN CON ALTURA VARIABLE HASTA DE VEINTINUEVE (29) PISOS, CONFORMADA POR NUEVE (9) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES Y DOS (2) SÓTANOS, PARA DESARROLLAR SEISCIENTAS TREINTA Y NUEVE (639) UNIDADES RESIDENCIALES COLECTIVAS, NOVECIENTAS TREINTA Y UN (931) UNIDADES RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES NO VIS Y UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 2, CON SU EQUIPAMIENTO COMUNAL CORRESPONDIENTE. EL PROYECTO CUENTA CON UN TOTAL DE QUINIENTOS TRES (503) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS CONVENCIONALES, DIEZ (10) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO CERO EMISIONES Y DIEZ (10) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA LOS CUALES ESTÁN DISTRIBUIDOS ASÍ: CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (467) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO CONVENCIONALES, NUEVE (9) CUPOS CERO EMISIONES, Y NUEVE (9) CUPOS CUMPLIENDO CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA LOS USOS DE RESIDENCIAL COLECTIVA Y RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y CON TREINTA Y SEIS (36) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO CONVENCIONALES, UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO CERO EMISIONES Y UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTOS CUMPLIENDO CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA EL USO DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 2. EL PROYECTO PLANTEA UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS DE 1590 M2, DE LOS CUALES 20,0 M2 SON PARA EL COMERCIO, DIECISIETE (17) DEPÓSITOS Y SEIS (6) MOTOS, Titular(es); CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS con NIT 900085546-9 (Representante Legal: PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES con CC. 79795527). Constructor responsable: PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES con CC 79795527 Mat: 25202-103140 CND . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-558-2021	a. UPL No: 25 - Usaquén	d. NORMA COMPLEMENTARIA Decreto 466 /24 Y SU ANEXO 5 ACT ADM 11001-3-23-1413/ 23
c. AREA ACTIVIDAD: ESTRUCTURANTE	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL: AAERVIS	
e. ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	f. TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	1.2.MICRO - ZONIFICACIÓN LACUSTRE-200

1.3 AMENAZA / RIESGO.

Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Media-Alta	Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja	Inund. por Rompimiento de Jarillón:	No
---------------------	------	------------------------	------------	------------------------	----	------------------------------	------	-------------------------------------	----

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS					2.3. ESTRATO:	5		
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicletteros	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4. CANT. DEPÓSITOS:	17
Residencial Multifamiliar	No	No	No Aplica	931			No.	Area				2.5. SISTEMA:	Loteo Individual
Residencial Colectiva	No	No	No Aplica	639									
Comercio y Servicios Básicos	No	No	Tipo 2	1	503	6	1590	0	10	10	0		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	ALAMEDA DE LA CALLEJA								ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1					
3.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3. AREAS CONSTR.								Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE									93.130.18	0.00	0.00	93.130.18	0.00	0.00	0.00	93.130.18
SÓTANO (S)									3.546.15	0.00	0.00	3.546.15	0.00	0.00	0.00	3.546.15
SEMISÓTANO									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO									96.676.33	0.00	0.00	96.676.33	0.00	0.00	0.00	96.676.33
LIBRE PRIMER PISO									395.42							
								GESTION ANTERIOR		0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:		0.00			
								TOTAL CONSTRUIDO		96.676.33	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0.00			

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	29	a. TIPOLOGÍA: NO APLICA		a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	82.34/85.85	b. AISLAMIENTO		NO SE EXIGE SOBRE AK 45	
c. SÓTANOS	2	LATERAL		NO SE EXIGE SOBRE CL 127 D Y CESIÓN PÚBLICA V	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	LATERAL		b. CERRAMIENTO	
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR		Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR		c. VOLADIZO	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No	ENTRE EDIFICACIONES		0,44, 0,85, 1,50 MTS X CONTROL AMBIENTAL EXISTE	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	ENTRE EDIFICACIONES			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA	EPP			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	6.70	EPP			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		4.5 ESTRUCTURAS		d. RETROCESOS	
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
ZONAS RECREATIVAS	59,06	5530,25	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRE	CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
SERVICIOS COMUNALES	26,50	2481,32	b. TIPO DE ESTRUCTURA	0,00	
ESTACIONAM. ADICIONALE	17,50	1638,50	COMBINADO PORTICOS Y MUROS DES		
		c. MÉTODO DE DISEÑO			
		Resistencia última			
		d. GRADO DE DESEMPEÑO			
		ELEM. NO ESTRUCTURALES			
		Bajo			
		e. ANÁLISIS SISMICO			
		Análisis dinámico elástico (Modal)			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (15) / Anexos Arquitectura (2) / Anexo Estudio de suelos (3) / Anexo Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (1) / Estudios Microzonificación (1) / Informe de Seguridad Humana (1) / Memoria de Cálculo (9) / Planos de Elementos No Estructurales (31) / Planos Estructurales (570) / Planos de Evacuación (6)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.
 2. ÁREA Y LINDEROS SEGÚN PLANO APROBADO MEDIANTE EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-1413 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2023 CORRESPONDIENTE A LA LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN.
 3. EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA UPL 24 USAQUÉN EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE VIS. NO OBSTANTE, AL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD LE ES APLICABLE LA REGULACIÓN VIGENTE PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 302 DEL DECRETO 555 DE 2021 Y LA REGULACIÓN CONTENIDA EN EL ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-23-1413 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2023, MEDIANTE EL CUAL SE EXPIDIÓ LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN, EN LA CUAL SE GENERÓ LA MANZANA. EL INTERS MANIFIESTO QUE SE ASOCIA A LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO 466 DE 2024 Y SU ANEXO 5.
 4. EL PRECIO CUENTA CON AUTODECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE.
 5. CUENTA CON PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESPACIO PÚBLICO.
 6. EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE REDES E INFRAESTRUCTURAS DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE QUE TRATAN LOS ARTÍCULOS 320 Y 321 DEL DECRETO DISTRITAL 555 DEL 2021 SE DEBERÁ REALIZAR DENTRO DE LOS VEINTE (20) DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE EJECUTORIA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 820 DE 2022.
 7. CUENTA CON PAGO DE OBLIGACIÓN VISIV. DE ACUERDO CON LA RESOLUCIÓN 028 DEL 30 DE ENERO DE 2026 EXPEDIDA POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ -RENOBO-, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 322 DEL DECRETO 555 DE 2021, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCIONES DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN EL PROYECTO.
 8. CUENTA CON RESOLUCIÓN NÚMERO 286 DE 2026 EXPEDIDA POR INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU- MEDIANTE LA CUAL SE LIQUIDA EL VALOR A COMPENSAR DE UN ÁREA DE 6.878,27 M2 DE CUPOS DE ESTACIONAMIENTO ADICIONALES, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 323 DEL DECRETO 555 DE 2021.
 9. CUENTA CON DISEÑO Y UBICACIÓN DE 16 UNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA EN EL PISO 2º, VER PLANO 7 DE 15.
 10. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 153605.
 11. REPOSA EN EL EXPEDIENTE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA DE SALVA ESCALERAS PARA GARANTIZAR EN EL PROYECTO LA ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD; SU IMPLEMENTACIÓN ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE, SEGÚN 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. 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 CONFORMIDAD CON LA LEY 1788 DEL 19 DE JULIO DE 2016, TÍTULO IV DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. INGENIERO DAVÍD AUGUSTO QUINTERO LEIVA CON NIT. 25202-153280 CUMPLE COMO REVISOR INDEPENDIENTE DE ACUERDO CON EL TÍTULO II DEL REGLAMENTO NSR-10 Y DECRETO 017 DE DICIEMBRE DE 2014. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.3 ASesoría GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. PARA ANÁLISIS SISMICO DE LAS TORRES EL PROYECTO CUENTA CON ESTUDIO LOCAL DE SITIO ELABORADO POR LA FIRMA JEOPROBE GEOTECNIA ESPECIALIZADA, CUMPLIENDO DECRETO 923 DE DICIEMBRE DE 2010 Y NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10.


NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: 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 hábiles a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUERRA LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA A PARTIR DEL MEDIO DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Geotecnista	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
ADRIANA	Giovanni Vega T.P. 2520267201 CND	Luz Torres 2520267294 CND	Marcela Forero T.P.: 25622006-52738385	Juana Sanz T.P.: 25700-23859	
T.P. 368895					

	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1289	2
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN	
		18-jul.-2025	
		FECHA DE RDF	
FECHA DE EXPEDICIÓN	24 FEB 2025	18-jul.-2025	
	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00026320000539	05-feb.-26	98.676,33	\$5.374.648.000
Cargas Renobo	RES029DE300126	10-feb.-26	4.020,40	\$7.815.657.600
Cargas Urbanísticas	00026990007800	13-feb.-26	9.997,37	\$7.435.543.938
Cargas Urbanísticas IDU	00026990007055	13-feb.-26	6.878,27	\$4.308.548.328

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 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 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 2016 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	PAGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-25-1289	3
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN	
		18 JUL 2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	FECHA DE VERIFICACIÓN	
		18 JUL 2025	
		CATEGORÍA:	

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Oficio 25-3-30879 del 5 de diciembre de 2025.

El señor JUAN LUIS MORENO CARREÑO ofició a la Secretaría Distrital de Planeación, a la Personería de Bogotá y a la Secretaría Distrital de Hábitat, entidades que remitieron a este despacho oficios con números de radicado 25-3-31730 del 17 de diciembre de 2025, 25-3-31909 del 18 de diciembre de 2025, 25-3-31598 del 16 de diciembre de 2025, respectivamente.

El señor Moreno manifestó en sus oficios lo siguiente:

"1). Que el proyecto presentado a consideración suya se tramita bajo las normas definidas por usted en la licencia de urbanismo en la "modalidad de reurbanización", de acuerdo con el contenido normativo y los planos que forman parte del Acto Administrativo No 11001-3-23-1413 de septiembre 7 de 2023 el cual, si bien se encuentra ejecutoriado y en firme, por la falta de cumplimiento de las obligaciones contenidas en él, no ha consolidado los derechos que le concedería a su titular.

En efecto las obligaciones contenidas en dicho Acto Administrativo, no han sido plenamente satisfechas y la ciudad y los ciudadanos tenemos derecho a exigir el cumplimiento de las mismas, antes de que su titular ejerza unos eventuales derechos que no ha adquirido -pero sobre los cuales tiene expectativas ciertas-. Ante el incumplimiento de las obligaciones que impone toda licencia de urbanismo, esta decaería. Por tanto, el otorgamiento de una Licencia de construcción con base en una Licencia que no ha consolidado derechos a su titular, es una clara violación normativa.

No escapa a la señora Curadora Urbana No 3 la diferencia entre una Licencia de Urbanismo y una expedida en la modalidad de Urbanismo y Construcción. La primera ordena ejecutar unas obras de urbanismo para que los derechos normativos se activen. La segunda permite que las obras de construcción se realicen casi que de manera simultánea con las obras urbanismo. Pero como en el caso que nos ocupa la Licencia de Urbanismo se otorgó de manera separada de la de Construcción, los derechos a construir lo que la misma autoriza, solamente se consolidan una vez su titular haya cumplido a satisfacción las obligaciones que el acto administrativo le impone en los plazos definidos por la ley y sin que tales obligaciones puedan satisfacerse más allá de los mismos.

Por tanto, no puede otorgarse la licencia de construcción solicitada, ni mucho menos desarrollarse edificación alguna hasta que no se consoliden los derechos otorgados, lo cual solamente ocurre con el cumplimiento de las obligaciones (alrededor de 22) contenidas en el Acto Administrativo No 11001-3-23-1413 de setiembre 7 de 2023 (...).

RESPUESTA DEL DESPACHO:

Con relación a estas objeciones, es preciso señalar que artículo 594, numeral 2, del Decreto 555 de 2021 establece:

"Artículo 594. Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos. Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones: (...)

2. Tratándose de licencias urbanización, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a. Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación o; (subraya fuera de texto)
- b. Que el titular de la licencia de urbanización haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes. (...)"

En este entendido, considerando que para la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, concedida mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1413 de septiembre 7 de 2023, se estableció una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de su ejecutoria, acaecida el 22 de septiembre de 2023, y que la solicitud de licencia de construcción fue radicada el 18 de julio de 2025, esto es, en vigencia de la licencia de urbanización, se ajusta al presupuesto señalado en el literal a) de la norma antes citada, por lo cual no es necesario acreditar la ejecución de las obras autorizadas, la cual es exigible en caso que la licencia de urbanización hubiere perdido vigencia.

Lo anterior, se encuentra reafirmado por el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.



CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-25-1289	4
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508		FECHA DE RADICACIÓN	
		18-Jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026		FECHA DE RBF	
FECHA DE EJECUTORIA:		18-Jul-2025	
		CATEGORÍA IV	

Así mismo, es preciso señalar que la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, puede ser objeto de prórroga por un término adicional de doce (12) meses.

Es decir, que en tanto la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización se encuentre vigente el titular de la misma podrá ejecutar sus obras y tendrá derecho a tramitar la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentación que sirvieron de sustento para la expedición de la licencia de urbanización.

En consecuencia, este despacho ha obrado en plena concordancia con lo dispuesto por el ordenamiento jurídico vigente, y lo pretendido por el opositor no es más que una consideración de carácter subjetivo que contraría las previsiones del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 555 de 2021.

De igual forma, manifestó en su oposición lo siguiente:

"En este punto es pertinente informarle que los titulares de la licencia de urbanismo, faltando a sus deberes legales y a sabiendas de que habían desistido de la construcción de una licencia de construcción para la sala de ventas, la construyeron en meses pasados.

Esta imagen es tomada por mí el pasado 3 de septiembre de 2025 en el costado oriental del proyecto Alameda de la Calleja.

Si acude el día de hoy encontrará que ahí funciona la sala de ventas y que no cuenta con licencia de construcción alguna.

Queda desestimado cualquier principio de buena fe respecto de los titulares de la licencia de urbanismo, que son los mismos solicitantes de la de construcción.

2). Violación de los índices máximos-de construcción. De conformidad con las normas definidas en la licencia de urbanismo ejecutoriada, la edificación que se licencia y construya podría desarrollar un índice de construcción máximo de 7 (artículo 304 del POT vigente). En el considerando 24 de la Licencia de Urbanismo (página 9) se señala expresamente que el área para el cálculo de dicho índice es de 5.998,42m². Ello significa que el índice máximo de construcción sería de 41.998,94 m² de construcción.

En los planos que reposan en el expediente por medio del cual se tramita la solicitud de licencia de construcción los titulares de la licencia de urbanismo y los promotores del proyecto de construcción de cuatro torres de 29 pisos plantean un total de construcción de 99.676,33 m², área que de llegar a licenciarse superaría en decenas de miles de metros cuadrados que, en el evento de cumplir todas las obligaciones de la Licencia Urbanística, tendrían derecho a construir.

3). La solicitud de licencia de construcción tramitada con base en la Licencia Urbanística por usted otorgada en la modalidad de Reurbanización, viola los artículos 302 y 309 del POT puesto que la modalidad de reurbanización sólo es aplicable para proyectos que ocupen "la totalidad de la manzana". Ni la licencia de urbanismo por usted otorgada cumple ese requisito esencial, ni la manzana que al cumplir las obligaciones que la misma impone subsanará "a posteriori" el incumplimiento de la condición arriba señalada.

En la anterior imagen, más detallada, de la manzana 23 se observa con claridad que la manzana, incluidos los bienes de uso público, está conformada por 19 predios en total. Los solicitantes de la Licencia son únicamente dos predios privados de propiedad de Autonal Ltda.


Es probable que al revisar el trámite de la licencia de urbanismo haya sido engañada o no haya caído en la cuenta de que el predio para el cual concedía la licencia, en la modalidad de Reurbanismo, no cumplía con ese requisito fundamental de ocupar la totalidad de la manzana. No obstante, y como se lo he puesto de presente, no puede abstraerse de esa realidad jurídica y material por lo que, para evitar mayores violaciones jurídicas y posibles responsabilidades penales, le recuerdo que puede demandar la nulidad de su propio acto administrativo (la licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización) y pedir su suspensión provisional, y a la vez, para el rechazo de la solicitud de licencia de construcción, aplicar la excepción de inconstitucionalidad.

Así lo señala la Sentencia T-537/13 en la que la Corte en un caso similar de una Licencia Otorgada al Colegio Colsubsidio Femenino en un proyecto de Pedro Gómez manifiesta: "Pero no se limita su actuación a dar por descontado que tal norma es válida, sino que rechaza una expresa solicitud que le hiciera la Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá en el sentido de aplicar una excepción de inconstitucionalidad planteada en términos muy similares a lo que hasta el momento ha constatado esta Sala."

RESPUESTA DEL DESPACHO:

Sea lo primero aclarar que el opositor está presentando sus objeciones a la licencia de urbanización en la



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PAGINA 5
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	FECHA DE RADICACIÓN 18-Jul-2025	
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508		FECHA DE RDF 18-Jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2025	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	

modalidad de reurbanización, cuyo trámite precedió al trámite actual, que corresponde a la licencia de construcción, presentando objeciones con relación al área útil del proyecto, por lo cual es preciso señalar que la mencionada licencia de urbanización es un acto administrativo en firme, que goza de presunción de legalidad en los términos del artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo cual, si el interesado desea debatir su legalidad debe acudir a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa y no dentro del trámite de licencia de construcción, pretendiendo que el Curador Urbano tome decisiones o realice actuaciones que se encuentran fuera de su ámbito de competencia.

No obstante lo anterior, se realizan las siguientes aclaraciones:

La definición de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización está contenida en el artículo 2.2.6.1.1.4 numeral 3 del Decreto 1077 de 2015:

“3. Reurbanización.

Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.

Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación” (Subraya fuera de texto)

Atendiendo la definición antes citada, es procedente la expedición de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización aun cuando la misma no comprenda la totalidad de los predios que hacen parte de la licencia de urbanización inicial.

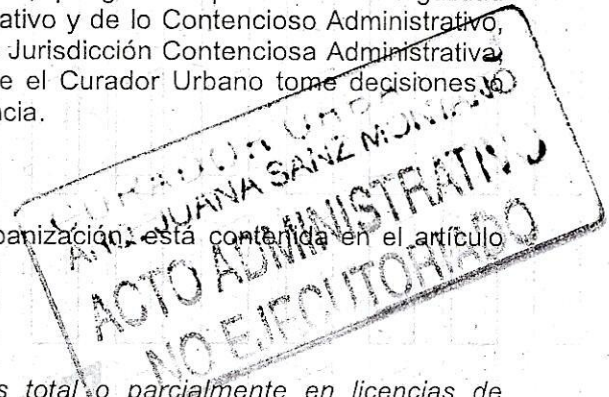
Con relación al tratamiento de renovación urbana, el artículo 302 del Decreto Distrital 555 de 2021 dispone:


“Artículo 302. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación. Corresponde a las áreas señaladas en el Mapa n.º CU-5.1. “Tratamientos urbanísticos” que hace parte de este Plan, con excepción de los predios estén sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación. Así mismo, comprende las siguientes áreas:

- 1. Los bienes fiscales actuales y los que a futuro se adquieran por parte de las entidades del nivel central o descentralizado del Distrito Capital, así como aquellos que se integren a estos, siempre que no le sean aplicables los tratamientos de desarrollo o de conservación.*
- 2. Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.*
- 3. Los clubes y centros recreo-deportivos que adelanten el proceso de reordenamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.*
- 4. Los ámbitos de los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible que sean delimitados por la administración distrital”.*

De igual forma, el artículo 309 del Decreto Distrital 555 de 2021, sobre el tratamiento de consolidación, señala:

“Artículo 309. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación. El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. “Tratamientos urbanísticos” del presente Plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PAGINA 3
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	FECHA DE RADICACIÓN 18-jul-2025	FECHA DE RDP 18-jul-2025
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV

1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización.
2. Áreas provenientes de planes parciales de desarrollo y/o de renovación urbana que hayan ejecutado la licencia de urbanización.
3. Predios anteriormente clasificados en tratamiento de Mejoramiento Integral que han superado niveles de déficit de soportes urbanísticos, y se clasifican ahora en el tratamiento de consolidación.
4. Predios dotacionales, industriales o comerciales en proceso de afianzar o mantener los patrones de uso y edificabilidad existentes.

Parágrafo 1. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización o renovación urbana se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación, independientemente del tratamiento que se les señale en el Mapa CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos".

Parágrafo 2. Se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos". (Subraya fuera de texto)

Sobre la conformación de la manzana para efectos de aplicar las disposiciones del tratamiento de renovación urbana a los predios con tratamiento de consolidación, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Circular 041 de 2023 señaló lo siguiente:

"REURBANIZACIÓN

Entre las consultas efectuadas por los Curadores Urbanos y la ciudadanía en general, se ha cuestionado si es posible generar nuevas vías locales, a efectos de conformar una manzana, con el fin de dar aplicación a algunos artículos del Decreto Distrital 555 de 2021, en los que se otorgan normas excepcionales para proyectos, cuyo ámbito corresponde a una manzana.


A continuación, se presenta un análisis integral de las disposiciones previstas en el POT, con el objetivo de atender de manera más amplia las inquietudes en esta materia. (...)

De los elementos aquí enunciados se concluye lo siguiente:

- Las manzanas a las que hacen referencia las normas que permiten integrar la totalidad de sus predios, corresponden a las existentes de manera previa a la actuación urbanística; esto es, que se encuentren delimitadas en los términos del artículo 261 *ibidem*.
- La generación de vías públicas nuevas para configurar nuevas manzanas o reconfigurar las existentes, se adelanta en virtud de procesos de urbanización o reurbanización, según el tratamiento urbanístico aplicable en cada caso.
- Los procesos de reurbanización son aplicables en las áreas sujetas al Tratamiento de Renovación Urbana, en los sectores consolidados, o en proyectos para el desarrollo de infraestructuras. En concordancia con el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Por su parte, el POT ha previsto la procedencia de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización a los demás tratamientos urbanísticos, para efectos de asumir las cargas in situ. Las condiciones de las cesiones del proceso de reurbanización se establecen en el capítulo 1, 1.9. del Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.
- Bajo este contexto, se considera válida la generación de vías públicas y/o espacio público para configurar manzanas, de manera previa a la aplicación de las disposiciones que permiten integrar los predios a efectos de acceder a mayores edificabilidades". (Subraya fuera de texto)

En el caso concreto, no existe duda sobre los predios que hacen parte de la licencia de urbanización y la conformación de la manzana, toda vez que los titulares de licencia de urbanización se acogieron al cumplimiento de las condiciones exigibles para que el área objeto de licenciamiento fuera igual a una manzana, para lo cual generaron una vía local L-9 y área de cesión para espacio público, según lo dispuesto en los artículos 261 y 265 del Decreto 555 de 2021; de acuerdo con lo anterior al predio objeto de licenciamiento le son aplicables las normas del tratamiento de renovación urbana de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 302 del Decreto 555 de 2021 y la reglamentación contenida en el Acto Administrativo 11001-3-23-1413 de julio 20 de 2023, mediante el cual se expidió licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, en el cual se generó la manzana; en todo caso, se reitera que si el opositor desea debatir la legalidad de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización concedida en el Acto Administrativo anteriormente nombrado, debe acudir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1289	107
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN	18 JUL 2025
FECHA DE EXPEDICIÓN	24 FEB 2025	FECHA DE RDF	18 JUL 2025
FECHA DE EJECUTORIA:		CATEGORÍA	IV

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Sobre la sala de ventas, se aclara que, revisado nuestro sistema de información, se evidenció que para los predios ubicados en AK 45 127 D 10 (ACTUAL) / AK 45 127 D 28 (ACTUAL) se expidió el Acto Administrativo 11001-3-25-1147 del 13 de mayo de 2025, con fecha ejecutoria el 18 de junio 2025, mediante el cual se aprobó la construcción de la sala de ventas del proyecto, por lo cual no es cierto lo afirmado por el opositor en cuanto a la ausencia de autorización.

En cuanto a los índices máximos de construcción aprobados para el proyecto se aplicó lo contenido en el numeral 3 del artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021:

"Artículo 304. Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana (...)

3. Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0)."

Para dejar claridad sobre los índices aplicados al proyecto es preciso acudir a las definiciones del índice de Construcción base, efectivo y el área construida para cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, contenidos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021:

- Índice de Construcción Base:** Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tienen derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales.
- Índice de Construcción Efectivo:** Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.
- Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP.

De acuerdo con lo anterior, para realizar el cálculo del índice de construcción efectivo se debe tener en cuenta el área construida para el cálculo de las obligaciones e incentivos por edificabilidad, descritos anteriormente.

Una vez revisado el proyecto, así como los cuadros de áreas correspondientes, el proyecto cumple con la totalidad de las condiciones de las obligaciones por cargas urbanísticas definidas por el POT para el índice de construcción efectivo propuesto, que corresponde a 6.61.

Adicionalmente, el señor Moreno complementa sus objeciones así:


"4. Dicho lo anterior es evidente que la altura máxima aplicable para el predio, tal y como lo señala la UPL 25 es de dos (2) pisos. Así lo señala de manera expresa para esos dos (2) predios de la señalada manzana 23 el Sinupot que recoge las normas contenidas en el Decreto 555 de 2021.

En consecuencia, y por ser la licencia de urbanismo en la modalidad de reurbanización inaplicable por ser contraria a los artículos 302 y 309 del POT, es innegable que la altura máxima para estos predios es de dos pisos, tal y como se señala en el POT y sus anexos.

Hasta acá algunas de las observaciones que en un rápido análisis de los documentos que forman parte del expediente 11001-3-25-1289 y, algunas de las causas por las cuales es ineludible para cualquier usuario urbano de Bogotá rechazar la licencia solicitada.

De conformidad con el ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.2. Intervención de terceros, del decreto nacional 1077 de



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1289	8
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN	
		18 JUL 2025	
		FECHA DE PDF	
		18 JUL 2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: IV	
24 FEB 2026			

2015, confío en que de manera expresa y detallada absolverá cada una de las observaciones acá planteadas.

Por lo anterior, estoy seguro, no dudará en rechazar la solicitud de licencia puesta a su consideración".

RESPUESTA DEL DESPACHO:

De acuerdo con indicado anteriormente, el tratamiento aplicable a los predios objeto de aprobación es el de Renovación Urbana, cuya altura máxima limitante es de 109 mts de acuerdo con el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral.

Respecto a las afirmaciones relacionadas con la legalidad de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización otorgada mediante acto administrativo 11001-3-23-1413 de septiembre 7 de 2023, se reitera que las misma goza de presunción de legalidad en los términos del artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Mediante oficio 25-3-22008 del 11 de septiembre de 2025, un grupo de vecinos del sector donde se localiza el proyecto formularon las siguientes objeciones:

"De acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 formulamos objeciones a la licencia de construcción de referencia 11001-3-25-1289 por parte de constructora BUEN VIVIR SAS como vecinos, teniendo en cuenta la falta de estudios y generación de impactos negativos a nivel urbano, paisajístico y ambiental que nos afectaría y a la ciudad misma, el desarrollo del proyecto habitacional y comercial ALAMEDA DE LA CALLEJA, de acuerdo a su altura y densidad teniendo en cuenta los siguientes puntos:


Afectaciones a nivel urbano

- Existe actualmente en el sector graves problemas de movilidad a toda hora, situación que se ha vuelto crónica tanto en la avenida 19 como en la autopista Norte y calle 134, debido a que la avenida 19 no ha sido ampliada para el flujo de automotores existente; en horas pico estas vías se colapsan; la autopista realmente es una avenida paralizada en horas pico y fines de semana.
- El sistema de transporte masivo realmente no es masivo para una ciudad tan grande que moviliza más de 4 millones de pasajeros por día; en la estación de Prado se mueve más de 11500 personas por día.
- Aunque Buen Vivir Constructores pretenda dividir una manzana catastral con "caminos peatonales", es un hecho que va a presentarse un tremendo impacto de más de 1700 apartamentos concentrados en una pseudo-manzana que realmente nos va a afectar a todos.
- Debido al excesivo aumento de residentes y comercio, La zona se va a ver comprometida con gran cantidad de vendedores ambulantes no regulados, especialmente en la calle 128B.
- La altura del proyecto Alameda de La Calleja de 29 pisos, rompe con el paisaje del sector donde el perfil no pasa de los 5 pisos.
- Para la llegada de tantos residentes, ¿cumpliríamos con el logro mínimo efectivo de espacio público de 15m2 por habitante?
- Recordemos que los parques existentes en Prados de la Calleja son de bolsillo o cesiones tipo A. ¿Este proyecto aportaría a la mejora de calidad de vida de los habitantes del sector y de los "nuevos residentes"?
- El tema de mantenimiento vial y de andenes es ineficiente en el sector; con la llegada de nuevos residentes el impacto sería muy negativo, es decir vías con más huecos y andenes más destrozados de lo que ya están.

Cuestionamientos a nivel ambiental

- La altura de este proyecto limitará a sus vecinos y a sí mismos de la entrada de sol a sus residencias ya que se construirán 4 torres de 29 pisos, lo que disminuiría el bienestar de sus vecinos y también la depreciación de sus inmuebles.



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1289	9
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN	
		18-Jul-2025	
		FECHA DE RDF	
		18-Jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	

- La posible afectación del nivel freático de la magnitud del nuevo proyecto respecto a los conjuntos existentes de más de 30 años, que implicaría: grietas y daños en cimientos, asentamientos, daños estructurales, desestabilización del suelo, humedad y filtraciones entre otros.
- Mayores afectaciones a nivel de la calidad de prestación del servicio de energía respecto a las continuas fallas e insuficiente servicio de la subestación de La Calleja.
- Respecto al servicio de alcantarillado el nuevo proyecto afectaría aún más la capacidad del alcantarillado que en su diseño y construcción no fue proyectado para un incremento de población tan elevado
- A nivel de acueducto, ¿alcanzaríamos al acceso de aproximadamente 20 litros diarios por residente, más aún en tiempos donde las represas no dan abasto para abastecer a esta ciudad mal planeada y con un futuro sombrío?
- ¿Cuán amigable sería el aporte del proyecto Alameda de La Calleja a nivel ambiental?
- ¿Cuál sería el plan de afectación en el sector en el momento de desarrollo de la construcción?

RESPUESTA DEL DESPACHO:

Los predios se encuentran reglamentados por el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y se localizan en la UPL 24 USAQUÉN en Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de Vis.

No obstante, a los predios se les aplica la reglamentación vigente para el Tratamiento de Renovación Urbana de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Artículo 302 del POT, norma según la cual "(...) 2. Los predios sometidos al Tratamiento de Consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le apliquen las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos."

Lo anterior, por cuanto los predios cuentan con Acto Administrativo 11001-3-23-1413 expedido el 7 de septiembre de 2023, mediante el cual se aprobó Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado AUTOPISTA NORTE, antes urbanización CENTRO COMERCIAL AUTOMOTRIZ "AUTONAL, el cual se encuentra vigente y constituye la base normativa para el estudio de la solicitud de licencia de construcción de acuerdo con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 555 de 2021 y su Anexo 5 Decreto 603 de 2022.

Afectaciones a nivel urbano

En cuanto a las afectaciones a nivel urbano descritas en el oficio, la mitigación del impacto negativo a nivel de movilidad está sujeto a la aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes, que aplican para los diferentes usos permitidos en el área de actividad donde se ubica el predio, de conformidad con el artículo 244 del Decreto Distrital 555 de 2021, norma que dispone:

"Artículo 244. Acciones de mitigación. conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo. las acciones de mitigación se dividen en tres tipos:


1. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).
2. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).
3. Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - estudio de movilidad.

Para el caso concreto, de conformidad con lo señalado el artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021, Acciones de mitigación a la movilidad - estudios de movilidad, la exigencia de estos estudios de movilidad aplica a equipamientos y proyectos sujetos a instrumentos de planeamiento del territorio, así como a usos de comercio y servicios, industria y proyectos de vivienda según su tipo, que impacten el sistema de movilidad, estos estudios se clasifican de acuerdo con su alcance en los siguientes:

1. Estudio de análisis estratégico (EAE): estudio que contiene el análisis técnico a nivel macro, de la situación actual y los impactos que generará sobre la movilidad circundante las necesidades de reordenamiento vial. incluye análisis de demanda de transporte, comportamiento del tránsito actual y proyectado y análisis de seguridad vial. estos estudios se adelantarán por parte de la secretaría distrital de movilidad, como insumos para la formulación de las unidades de planeamiento local.

2. Estudio de transporte y tránsito (ETT): estudio que contiene el análisis técnico de la situación actual y con proyecto, teniendo en cuenta la estimación de demanda peatonal, de ciclistas, vehicular, análisis de



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PAGINA 10
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN 18-Jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	FECHA DE RDF 18-Jul.-2025	CATEGORÍA: IV

siniestralidad vial y de los impactos que el proyecto generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. incluye la determinación de las necesidades de transporte público, las soluciones de accesibilidad de los usuarios y la capacidad de la infraestructura requerida tanto para el tránsito no motorizado, como motorizado con modelación en los diferentes escenarios de proyección y las acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad.

3. Estudio de demanda y atención de usuarios (EDAU): estudio que contiene el análisis técnico que garantiza que la atención de la demanda tanto de usuarios no motorizados como motorizados generada por el proyecto se resuelva al interior y que su operación no producirá afectaciones sobre el espacio público y las vías adyacentes. incluye modelación de la situación actual y con proyecto, análisis de puntos críticos en la malla vial circundante y acciones de mitigación de impactos.

Parágrafo. El procedimiento, requisitos y plazos para la formulación y aprobación de los estudios de movilidad, serán reglamentados por la secretaría distrital de movilidad dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente plan. hasta entonces se deben adelantar estudio de transporte y tránsito (ETT) para los usos dotacionales tipo 3 y singulares, y los usos de comercio y servicios de tipo 3. los usos dotacionales, comercio y servicios e industria tipo 2, deberán desarrollar estudio de demanda y atención de usuarios (EDAU)".

Así mismo, la Resolución 132490 de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad indica que "los estudios de tránsito serán exigibles por parte de los municipios y distritos en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción".

En cuanto a la cantidad de unidades de vivienda, es necesario aclarar que la norma actual no tiene condiciones o restricciones para el número de unidades de vivienda propuestas en un proyecto, sin embargo, si cuenta con reglamentación de área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda propuestas, lo cual está indicado en el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Con relación al impacto negativo en el aumento de vendedores ambulantes, se precisa que el Curador Urbano no es la autoridad competente para intervenir en esta situación, por tanto, deberá dirigirse en cada caso a la entidad respectiva para que tome las medidas correspondientes e inicie las investigaciones a que haya lugar.

Altura

Sobre la altura del Proyecto Alameda de la Calleja de 29 pisos, que en su criterio rompe con el paisaje del sector donde el perfil no pasa de los 5 pisos, se precisa lo siguiente:

Los predios cuentan con el Acto Administrativo 11001-3-23-1413 expedido el 7 de septiembre de 2023, mediante el cual se aprobó Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, sin embargo, cabe anotar que la altura de las edificaciones está regulada en el artículo 260 del Decreto Distrital 555 de 2021, y está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio y pago compensatorio; así mismo se precisa que para el Tratamiento de Renovación urbana, la altura máxima es la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico.

En cuanto a la llegada de más residentes al sector y el uso de los parques existentes, el mal estado de las vías incluidos los andenes, preciso indicar que en la licencia de urbanización en modalidad de Reurbanización, aprobada mediante el Acto Administrativo 11001-3-23-1413 del 07 de septiembre de 2023, se contempla la generación de cesiones de espacio público (parques, plazas o plazoletas) de conformidad a la carga de espacio público establecida en el Decreto Distrital 555 de 2021, según el índice de construcción efectivo alcanzado.

Con relación al cuestionamiento ambiental respecto a la altura de las torres y la posible afectación de entrada de "soleación", se precisa que la norma vigente reglamentada por el Decreto Distrital 555 de 2021 y su Anexo 5 Decreto 603 de 2022, aplicable al proyecto, prevé en su numeral 1.2.2. AISLAMIENTOS, literal E. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO lo siguiente:

"A partir de la altura límite de fachada (A), se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada (A) y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (D)."

El proyecto cumple con las disposiciones antes citadas.

Posibles afectaciones del nivel freático:



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1289	11
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN	
		18-Jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	FECHA DE RDF	
		18-Jul-2025	
		CATEGORÍA: IV	

Sobre el particular se aclara que en el proyecto "ALAMEDA DE LA CALLEJA", en cumplimiento del literal A.1.3.2 y del Título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuenta con el Estudio de suelos, presentado por la firma LFO INGENIEROS DE SUELOS S.A.S., a cargo del ingeniero Luis Fernando Orozco Rojas, portador de la matrícula profesional 13592 CND.

En el estudio mencionado se indica: "En el momento de realizar las perforaciones del estudio inicial se detectó agua libre a profundidades que varían entre 2.5 y 2.8 mts bajo las superficies de los sondeos de broca helicoidal. De acuerdo con los resultados de los sondeos se estima que el nivel freático se estabiliza a una profundidad de 3 mts bajo la superficie. Se aclara que el nivel de agua libre se refiere al nivel freático.

Precisamente, para evitar los daños en cimientos, asentamientos y desestabilización del suelo en el contorno del proyecto, el Estudio de Suelos prevé, en cumplimiento de NSR-10 y de la Resolución 600 de IDIGER:

- **INSTRUMENTACIÓN:** La exigencia en obra de Instrumentación y monitoreo para determinar la profundidad del nivel freático y la magnitud de las presiones de agua a diferentes profundidades, instalación de piezómetros de hilo vibrátil, su ubicación en la obra, cantidad y profundidad (ver capítulo INSTRUMENTACIÓN del Informe ESTUDIO DE SUELOS). Se indica que durante el proceso de ejecución de las excavaciones se deben tomar lecturas y seguimiento de los resultados a través de informes, los cuales se analizarán en reuniones de obra y se determinará una vez se termine el proceso de construcción de los sótanos la prolongación de toma de medidas y lecturas, dando así el cumplimiento del Título H de la NSR-10.
- **CÁLCULOS DE ASENTAMIENTOS DE SUELOS** (ver ANEXO C del ESTUDIO DE SUELOS), demostrando el cumplimiento de los requisitos de H.4.8 y H.4.9 de NSR-10.
- **PLAN DE CONTINGENCIA** según H.8 de NSR-10 (Ver ANEXO 3/3 EST SUELOS)
- **ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES** (ver ANEXO 3/3 EST SUELOS), con la siguiente conclusión: "Como se observa, para excavación general a -6.50 mts el factor de seguridad es mayor a 1.2. El Dc para ancho total de 75.6 m es de 7.3 m. Por esta razón para la excavación de la placa de subpresión, los dados y las vigas de amarre de los ensambles se divide la excavación en franjas de 8.0 m, para este ancho se obtiene un Dc de 8.3 m con el factor de seguridad 1.2", adecuado para el proyecto."

Afectaciones a nivel de energía

En cuanto a afectaciones a nivel de energía respecto a la insuficiente subestación de La Calleja, es preciso indicar que para el trámite de la Licencia de Construcción no es exigible la certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, toda vez que estos predios ya cuentan con la disponibilidad inmediata de servicios públicos; esta certificación solo es exigible a la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, por lo tanto, se trata de una situación ajena al estudio de la licencia de construcción.

Capacidad del alcantarillado


En lo pertinente a las posibles afectaciones y aumento en la capacidad de alcantarillado y de acueducto, se trata de una situación ajena al estudio de la licencia de construcción, siendo necesario aclarar que, de conformidad con la Ley 388 de 1997 —modificada por la Ley 810 de 2003— y los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, la competencia del Curador Urbano no comprende la valoración autónoma de impactos por ustedes antes mencionados, pues dichos análisis forman parte de la etapa de planeación del territorio. Es precisamente el Plan de Ordenamiento Territorial —Decreto Distrital 555 de 2021— el instrumento técnico y democrático donde se definieron las condiciones de uso del suelo, edificabilidad, protección ambiental, estructura funcional y soporte, y donde se evaluaron de manera integral los efectos del desarrollo urbano sobre la ciudad.

Igual consideración se realiza respecto a sus interrogantes relacionadas con ¿Cuan amigable sería el aporte del proyecto a nivel ambiental? Y ¿Cuál sería el plan de afectación en el sector en el momento de desarrollo de la construcción?, reiterando que la función del curador urbano se circunscribe al estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, por lo cual no tiene la competencia para realizar la inspección, ni efectuar el control de obra.

Mediante oficio 25-3-21263 del 3 de septiembre de 2025, un grupo de vecinos del sector donde se localiza el proyecto formuló las siguientes objeciones:

"De acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 formulamos objeciones a la licencia de construcción de referencia 11001-3-25-1289 por parte de constructora BUEN VIVIR SAS como vecinos teniendo en cuenta la falta de estudios y generación de impactos negativos a nivel urbano, paisajístico y ambiental que afectaría a sus vecinos y al mismo entorno, el desarrollo del proyecto habitacional y comercial ALAMEDA DE LA CALLEJA, de acuerdo a su altura y densidad teniendo en cuenta los siguientes puntos:



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PAGINA 12
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN 18-Jul-2025	FECHA DE RDF 18-Jul-2025
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:		

Afectaciones a nivel urbano

- Impacto negativo grave y crónico a nivel de movilidad, teniendo en cuenta que la avenida 19 actúa como vía columna vertebral hacia el sur no solamente de Calleja alta, Prados de la Calleja y Calleja sur sino del sector de Cedritos y Contador y que ya se encuentra colapsada; incapacidad de alta movilidad de pasajeros de Transmilenio y gran flujo en de la estación colapsada en horas pico absorbiendo la población no solamente de las Callejas sino también del sector prado Veraniego y sur.
- Impacto negativo grave a nivel de desarrollo de una gran cantidad de unidades de vivienda concentrada en una sola manzana.
- Impacto negativo en el aumento de vendedores ambulantes no regulados debido a la movilización de una mayor población, especialmente en la calle 128B.
- Impacto negativo en el entorno, espacio público y parques respecto a andenes pequeños ya deteriorados, vías ya en mal estado, carencia de parques que actualmente son de bolsillo; ¿cumpliríamos con el logro mínimo efectivo de espacio público de 15m² por habitante?, ¿se presentaría un déficit de áreas libres?, ¿este proyecto aportaría a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del sector?

Cuestionamientos a nivel ambiental:

- Respecto a sus vecinos más próximos y sus futuros residentes el panorama a nivel bioclimático: afectaciones a nivel de soleación-sombra, vientos cruzados de acuerdo con la distancia con el conjunto residencial Calleja 2000.
- Posibles afectaciones del nivel freático respecto a los conjuntos existentes de más de 30 años.
- Afectaciones a nivel de energía respecto a la insuficiente subestación de La Calleja.
- Afectaciones de aumento a la capacidad del alcantarillado ya de por sí obsoleto; ¿alcanzaríamos al acceso de aproximadamente 20 litros diarios por residente, más aún en tiempos donde las represas no dan abasto para abastecer a esta ciudad mal planeada y con un futuro sombrío?
- ¿Se presentarían restricciones de altura por aeronavegación?
- ¿Cuán amigable sería el aporte del proyecto a nivel ambiental?
- ¿Cuál sería el plan de afectación en el sector en el momento de desarrollo de la construcción?"

RESPUESTA DEL DESPACHO:

Al respecto se reitera que los predios se encuentran reglamentados por el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y se localizan en la UPL 24 USAQUÉN en Tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de Vis.


No obstante, a los predios objeto de solicitud se les aplica la reglamentación vigente para el Tratamiento de Renovación Urbana de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Artículo 302 del POT, norma según la cual "(...) 2.Los predios sometidos al Tratamiento de Consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le apliquen las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos."

Los predios licenciados cuentan con Acto Administrativo 11001-3-23-1413 expedido el 7 de septiembre de 2023, mediante el cual se aprobó Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado AUTOPISTA NORTE antes urbanización CENTRO COMERCIAL AUTOMOTRIZ "AUTONAL, el cual se encuentra vigente y es la base normativa para el estudio de la solicitud de acuerdo con las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 y su Anexo 5 Decreto 603 de 2022.

Afectaciones a nivel urbano

La mitigación del impacto negativo a nivel de movilidad está sujeto a la aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes, que aplican para los diferentes usos permitidos en el área de actividad donde se ubica el predio, de conformidad con el artículo 244 del Decreto Distrital 555 de 2021 norma que dispone:



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PÁGINA 13
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN 18-Jul-2025	FECHA DE RDF 18-Jul-2025
FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORIA: IV		

"Artículo 244. Acciones de mitigación. conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo. las acciones de mitigación se dividen en tres tipos:

1. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).
2. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).
3. Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - estudio de movilidad.

Para el caso concreto, de conformidad con lo señalado el artículo 250 del Decreto Distrital 555 de 2021, Acciones de mitigación a la movilidad - estudios de movilidad, la exigencia de estos estudios de movilidad aplica a equipamientos y proyectos sujetos a instrumentos de planeamiento del territorio, así como a usos de comercio y servicios, industria y proyectos de vivienda según su tipo, que impacten el sistema de movilidad; estos estudios se clasifican de acuerdo con su alcance en los siguientes:

1. **Estudio de análisis estratégico (EAE):** estudio que contiene el análisis técnico a nivel macro, de la situación actual y los impactos que generará sobre la movilidad circundante las necesidades de reordenamiento vial. incluye análisis de demanda de transporte, comportamiento del tránsito actual y proyectado y análisis de seguridad vial. estos estudios se adelantarán por parte de la secretaría distrital de movilidad, como insumos para la formulación de las unidades de planeamiento local.
2. **Estudio de transporte y tránsito (ETT):** estudio que contiene el análisis técnico de la situación actual y con proyecto, teniendo en cuenta la estimación de demanda peatonal, de ciclistas, vehicular, análisis de siniestralidad vial y de los impactos que el proyecto generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. incluye la determinación de las necesidades de transporte público, las soluciones de accesibilidad de los usuarios y la capacidad de la infraestructura requerida tanto para el tránsito no motorizado, como motorizado con modelación en los diferentes escenarios de proyección y las acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad.
3. **Estudio de demanda y atención de usuarios (EDAU):** estudio que contiene el análisis técnico que garantiza que la atención de la demanda tanto de usuarios no motorizados como motorizados generada por el proyecto se resuelva al interior y que su operación no producirá afectaciones sobre el espacio público y las vías adyacentes. incluye modelación de la situación actual y con proyecto, análisis de puntos críticos en la malla vial circundante y acciones de mitigación de impactos.

Parágrafo. El procedimiento, requisitos y plazos para la formulación y aprobación de los estudios de movilidad, serán reglamentados por la secretaría distrital de movilidad dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente plan. hasta entonces se deben adelantar estudio de transporte y tránsito (ETT) para los usos dotacionales tipo 3 y singulares, y los usos de comercio y servicios de tipo 3. los usos dotacionales, comercio y servicios e industria tipo 2, deberán desarrollar estudio de demanda y atención de usuarios (EDAU)".

Así mismo la Resolución 132490 de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad indica que "los estudios de tránsito serán exigibles por parte de los municipios y distritos en el momento de comenzar la ejecución de la obra autorizada en la licencia de construcción."

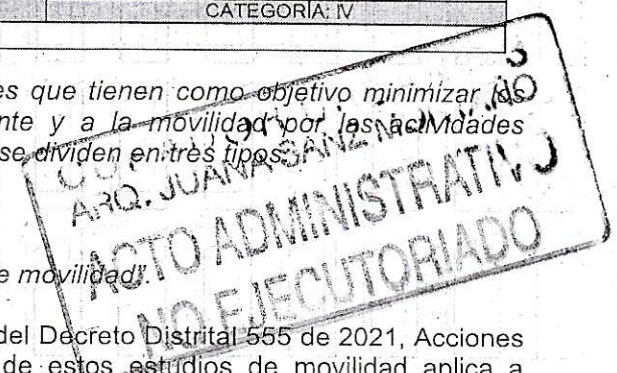
En cuanto a la cantidad de unidades de vivienda, se precisa que la norma actual no tiene condiciones o restricciones para el número de unidades de vivienda propuestas en un proyecto, sin embargo, si cuenta con reglamentación de área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda propuestas, lo cual está indicado en el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Sobre el impacto negativo en el aumento de vendedores ambulantes se precisa que, el Curador Urbano no es la autoridad competente para intervenir en esta situación, por tanto, deberá dirigirse en cada caso a la entidad respectiva para que tome las medidas correspondientes e inicie las investigaciones a que haya lugar.

Con relación al impacto negativo en el entorno, espacio público y parques, andenes y vías en mal estado, así como la afectación que cita de carácter ambiental en cuanto al aumento de capacidad del alcantarillado, se aclara que el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificada parcialmente por la Ley 2079 de 2021, dispone:

"La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los



CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA 14
	11001-3-25-1289	
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	FECHA DE RADICACIÓN	
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	18-Jul.-2025	
	FECHA DE R.D.F.	
	18-Jul.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV

equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

8. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

9. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

10. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes".

(...)

En este entendido, el Decreto Distrital 555 de 2021 cuenta con diferentes instrumentos de financiación y gestión del suelo, que permiten la ejecución de las actuaciones y acciones urbanísticas, con los cuales se asegura el reparto equitativo de cargas y beneficios, en los términos del artículo 508 del citado Decreto.

Existen (i) instrumentos de financiación, derivados de los procesos de desarrollo urbano, de las actuaciones y de las acciones urbanísticas y corresponden a aquellos que permiten obtener recursos para la implementación de los planes, programas y proyectos del plan de ordenamiento territorial y su programa de ejecución; (ii) Instrumentos de gestión del suelo, que son aquellos que facilitan la ejecución de acciones y actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles, y la obtención de suelo o su destinación a las finalidades urbanísticas, sociales, económicas y ambientales definidas en el presente plan.

De acuerdo con lo anterior, el Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de los instrumentos y mecanismos de financiación y gestión de suelo, implementó las obligaciones urbanísticas para el cumplimiento de políticas, principios, objetivos y metas del plan, siendo esta obligación parte de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, y que corresponden a las siguientes:

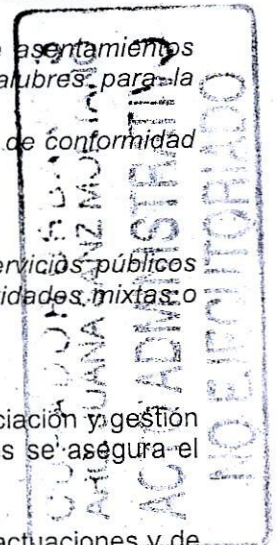
1. De carácter local intermedio, secundario y domiciliario, entendidas como aquellas asociadas a los procesos de desarrollo y densificación, y que son objeto de reparto entre los propietarios del suelo como contraprestación por los mayores beneficios urbanísticos generados por las normas de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.
2. De carácter general, principal, arterial, matriz, primarias y troncales: se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.


Para el cumplimiento del reparto equitativo de cargas y beneficios, el Decreto Distrital 555 de 2021 especifica en los artículos 317, 318, 320, 321 y 322 las obligaciones urbanísticas de espacio público, redes locales de infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario y vivienda de interés social y prioritario, en los tratamientos de renovación urbana y consolidación siempre que los proyectos cuenten con índice de construcción efectivo mayor a 1.3 en el caso del tratamiento de renovación urbana y de 2.0 en tratamiento de consolidación.

De acuerdo con lo anterior el proyecto deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas generadas por el mayor aprovechamiento de las normas de edificabilidad según el proyecto presentado.

En consecuencia, para la aprobación del proyecto, el Curador Urbano tiene en cuenta el cumplimiento total de la norma urbanística en cuanto a edificabilidad, volumetría, uso de suelo, así como el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas generadas por el aprovechamiento de las normas urbanísticas, todo en cumplimiento del Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas nacionales Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Asimismo, se reitera que los predios cuentan con licencia de urbanización en modalidad de reurbanización aprobada mediante el Acto Administrativo 11001-3-23-1413 del 07 de septiembre de 2023 en la que se contempla la generación de cesiones de espacio público (parques, plazas o plazoletas) de conformidad a la carga



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1289	PAGINA 15
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	FECHA DE RADICACIÓN 18-Jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	FECHA DE RDF 18-Jul-2025	CATEGORIA: IV

de espacio público establecida en el Decreto Distrital 555 de 2021, según el índice de construcción efectivo alcanzado.

En lo pertinente a las vías, en la licencia de urbanización en modalidad de Reurbanización antes mencionada, se previó una vía local L-9 para la conformación de la manzana, la cual que deber a ser entregada al Distrito, de conformidad a los parámetros y características establecidos por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU.

Con relación a la restricción por aeronavegación, se informa, que la misma está reglamentada de conformidad con el literal A del numeral 1.2.1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES, del Anexo 5 Decreto 603 de 2022, en la cual se indica la altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL). Para el caso concreto la altura máxima permitida en metros corresponde a: 109 metros según el mapa (Anexo No. 01) de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral, altura que no alcanza la edificación, teniendo en cuenta que propone una altura máxima de 85.80 mts

En cuanto a el aporte del proyecto a nivel ambiental, así como la afectación del sector al momento de desarrollo del mismo, se precisa que son condiciones que no hacen parte del estudio que realiza el Curador Urbano.

Sobre afectaciones a nivel de soleación, sombra, vientos cruzados de acuerdo con las distancias con el conjunto la Calleja 2000 se precisa que son condiciones que no hacen parte del estudio que realiza el Curador Urbano, no obstante, se aclara que la norma vigente reglamentada por el Decreto Distrital 555 de 2021 y su Anexo 5 Decreto 603 de 2022 aplicable al proyecto prevé en su numeral 1.2.2. AISLAMIENTOS, literal E. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO lo siguiente:

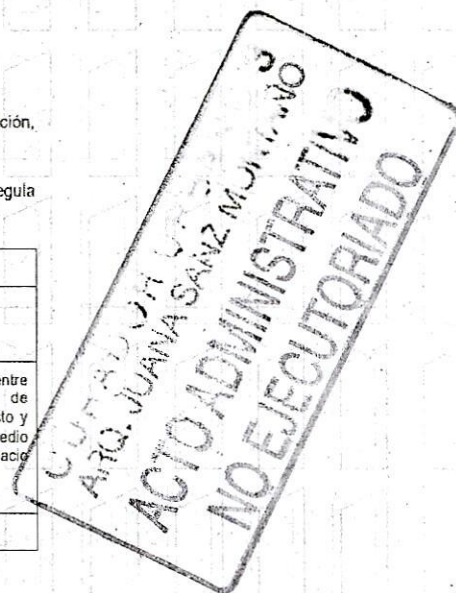
E. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO

E.1. Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público

E.1.1. Retrocesos de fachada contra espacio público en los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo:

La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así: (Ver ilustración 13)

Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público (D)	Altura límite de fachada (A)	
	Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana	Tratamiento de Desarrollo
Menor o igual a 30 metros	2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. $A=2.5D$	2 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. $A=2D$
Mayor a 30 metros	No aplica	No aplica



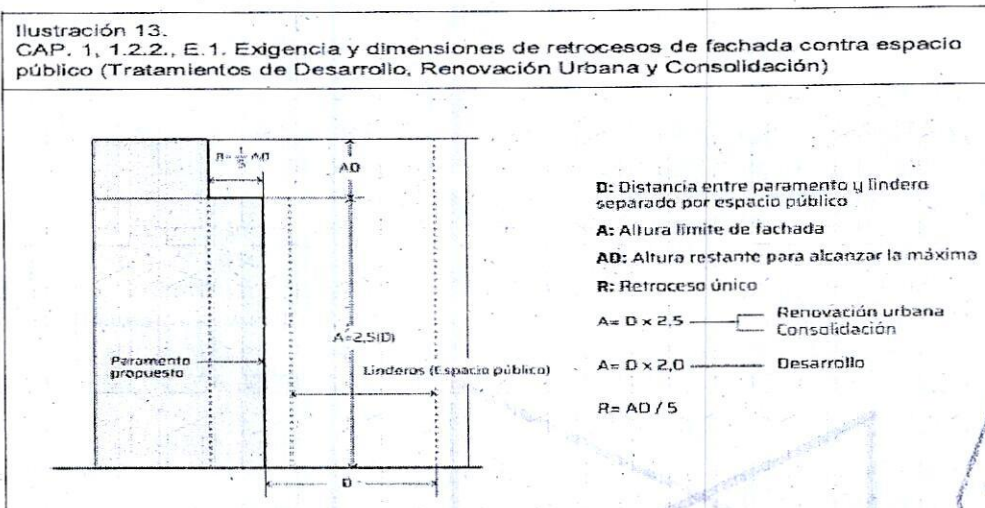
Tomado de Decreto 603 de 2022 Anexo 5.

"A partir de la altura límite de fachada (A), se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada (A) y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (D)."



CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACION	PÁGINA 16
	11001-3-25-1289	
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	FECHA DE RADICACIÓN	
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0508	18-Jul-2025	
	FECHA DE RDF	
	18-Jul-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 FEB 2026	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV



CURADURÍA URBANA No. 3
 ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
 ACTO ADMINISTRATIVO
 NO EJECUTORIADO

Tomado de Decreto 603 de 2022 Anexo 5.

De acuerdo con los planos aprobados por parte de este despacho, el proyecto cumple con las condiciones anteriormente señaladas.

En cuanto a las posibles afectaciones del nivel freático respecto a los conjuntos existentes de más de 30 años, se reitera la respuesta dada previamente a las objeciones del anterior grupo de opositores.

Sobre las afectaciones a nivel de energía respecto a la insuficiente subestación de La Calleja, es preciso indicar que para el trámite de la Licencia de Construcción no es exigible la certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, toda vez que estos predios ya cuentan con la disponibilidad inmediata de servicios públicos; esta certificación solo es exigible a la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo.

En cuanto a sus preguntas ¿Cuan amigable sería el aporte del proyecto a nivel ambiental? Y ¿Cuál sería el plan de afectación en el sector en el momento de desarrollo de la construcción?, al respecto se reitera que la función del Curador Urbano se circunscribe al estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, por lo cual no tiene la competencia para pronunciarse sobre los cuestionamientos efectuados sobre el particular.

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	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
LAURA SOFIA GONZALEZ GONZALEZ				
ABOGADA T.P. 368895				