



Acto Administrativo No.

11001-3-25-1382

FECHA DE RADICACIÓN

01-ago.-2025

FECHA DE RDF

01-ago.-2025

CATEGORÍA: IV

FECHA DE EXPEDICIÓN

10 MAR 2026

FECHA DE EJECUTORIA

05 JUN 2026

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, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) TV 12 C BIS 13 15 S (ACTUAL) con Chip(s) AAA0001PHMR. Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50S40134982, Número de Manzana Catastral 021 y lote(s) de manzana catastral 042, Manzana Urbanística D del Lote Urbanístico 4 y 6, correspondiente a la Urbanización CIUDAD JARDIN (Localidad Antonio Nariño).

PARA DESARROLLAR UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES PARA UNA (1) TORRE DE DIECINUEVE (19) PISOS, SALÓN COMUNAL DE DOS (2) PISOS ADOSADO A LA TORRE, CUARTOS TÉCNICOS Y PORTERÍA EN UN PISO Y CUARTOS DE ACOPIO Y DEPOSITO EN UN PISO ADOSADOS A LA TORRE, UN SÓTANO PARA TANQUE DE AGUA. EL PROYECTO DESARROLLA DOSCIENTAS SIETE (207) UNIDADES DE VIVIENDA DE LAS CUALES DOS (2) UNIDADES SON RESIDENCIALES PRODUCTIVAS, TRECE (13) UNIDADES VIP DE OBLIGACIÓN Y TRECE (13) UNIDADES VIS DE OBLIGACIÓN Y LAS CIENTO SETENTA Y NUEVE (179) RESTANTES CORRESPONDEN A RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES VIS. CON VEINTITRÉS (23) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO DE LOS CUALES DIEZ (10) SON CONVENCIONALES, UN (1) CUPO CUMPLIENDO CONDICIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y DOCE (12) CERO EMISIONES Y DOSCIENTOS SIETE (207M2) METROS CUADRADOS PARA PARQUEADEROS DE BICICLETAS Y TRES (3) DEPOSITOS. Titular(es) AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. con NIT 830039537-3 (Representante Legal: ARISTIZBAL KAISER GONZALO con CC. 19145488), Constructor responsable: SALAZAR MONTOYA MARIO ANDRES con CC 9816973 Mat: 25202-092308 CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 22 - Restrepo	d. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 466 de 2024 / Anexo 5
c. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	R - AAERVIS
e. ZONA	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	f. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA
		1.2 MICRO - ZONIFICACION	ALUVIAL-50
1.3 AMENAZA / RIESGO.			
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja
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:		3	
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicleros	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4. CANT. DEPÓSITOS:	3
Residencial Multifamiliar - VIP	No	Sí	No Aplica	13			No. Area					2.5. SISTEMA:	Agrupación
Residencial Multifamiliar	Sí	No	No Aplica	194	10	0	0	207	0	1	12	0	

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	OIKOS CIUDAD JARDIN APARTAMENTOS							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1					
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.							Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	1593.60							VIVIENDA	10.854.37	0.00	0.00	10.854.37	0.00	0.00	0.00	10.854.37
SÓTANO (S)	254.70							COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISÓTANO	0.00							OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	1035.70							INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	9563.97							INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	10854.37							TOTAL INTERVENIDO	10.854.37	0.00	0.00	10.854.37	0.00	0.00	0.00	10.854.37
LIBRE PRIMER PISO	557.90							GESTION ANTERIOR				0.00			DEMOLICIÓN TOTAL:	775.70
											TOTAL CONSTRUIDO	10.854.37	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	41.47		

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	19	a. TIPOLOGÍA:		NO APLICA		a. ANTEJARDÍN
b. ALTURA MAX EN METROS	48,00	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	NO SE EXIGE SOBRE TV 12 C BIS
c. SÓTANOS	1	LATERAL		8,95	Otro	NO APLICA
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	LATERAL		9,60	T	b. CERRAMIENTO
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR				Altura: 2,10 mts - Longitud: 41,47 mts
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR				c. VOLADIZO
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No	ENTRE EDIFICACIONES				NO PLANTEA SOBRE TV 12 C BIS
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	PATIOS				NO PLANTEA
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA	4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	4,56	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO		7,50	
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última		
ZONAS RECREATIVAS	53,09	735,02	d. GRADO DESEMPÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo		
SERVICIOS COMUNALES	29,76	412,01	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)		
ESTACIONAM. ADICIONALE	20,29	280,98				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (4) / Anexo Memoria de Cálculo (2) / Planos Estructurales (56) / Informe de Seguridad Humana (1) / Planos de Evacuación (3) / Planos Arquitectónicos (21)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL.
- EL ÁREA Y LINDEROS CORRESPONDEN A LOS REGISTRADOS EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.
- EL PREDIO CUENTA UN ÁREA DE 7.50 M2 DE ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, LA CUAL SE DESCUENTA DEL ÁREA DE TERRENO, QUEDANDO LIBRE CON RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR CONSIDERARSE SUELO DE PROTECCIÓN. ESTA ÁREA SE DESCUENTA DEL ÁREA DE TERRENO PARA EL CÁLCULO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS, QUEDANDO UN ÁREA DE 1.586 M2.
- EL PROYECTO REALIZA EL PAGO COMPENSATORIO DE CARGAS URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO.
- DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 321 DEL DECRETO 565 DE 2021 EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE CARGA URBANÍSTICA RELACIONADA CON LAS REDES DE INFRA ESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO, DEBERÁ PAGARSE DENTRO DE LOS 10 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EJECUTORIA DE LICENCIA URBANÍSTICA, DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022.
- EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA VIS Y VIP SE CUMPLE CON LA PROVISIÓN EN SITIO CON UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 1092,00 M2, DE LOS CUALES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS (546 M2) CON TRECE (13) UNIDADES CORRESPONDEN A RESIDENCIAL VIP Y QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS (546 M2) CON TRECE (13) UNIDADES CORRESPONDEN A RESIDENCIAL VIS RESPECTIVAMENTE.
- EL PROYECTO CUENTA CON DOS (2) UNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006, ESPECIFICADAS EN EL PLANO AG-102 Y A-101.
- EL PROYECTO PLANTEA RAMPA CUMPLIENDO CON LA NTC 4143 PARA FACILITAR EL ACCESO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1736 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 DE NSR-10 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LOS DECRETOS 845 DE 05 DE JUNIO DE 2017 Y 1788 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO ROQUE ANGEL ARMENTA POLO, M.P. 08202-153885 A TL. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN EL TÍTULO J Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARCHITECTÓNICOS, SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE 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, dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 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. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Laura Gonzalez T.P: 368895	Tatiana Reviakina T.P: 2520245104 CND	Marcela Forero T.P: A25622006-52138385	Juana Sanz T.P: 25700-23859	



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-26-0638

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-1382

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

01-ago.-2025

FECHA DE RDF

01-ago.-2025

CATEGORÍA: IV

FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 MAR 2026 FECHA DE EJECUTORIA: 05 JUN 2026


7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Cargas Urbanísticas	00026990013791	02-mar.-26	713,75	\$415.577.259
Delineación Urbana	00026320001019	02-mar.-26	11.671,54	\$0

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 5 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 Ecorbanismo 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 2.2.6.1.2.3.3 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, debates 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.



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1382	4
Acto Administrativo No. 11001-3-26-0638	FECHA DE RADICACIÓN		
	01-ago.-2025		
	FECHA DE RDF		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 MAR 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 05 JUN 2026	01-ago.-2025	CATEGORÍA: IV

Adicionalmente, el predio colinda con un cuerpo de agua (caño) cuya presencia podría implicar condiciones especiales de riesgo ambiental, manejo de rondas hídricas, restricciones por amenaza o vulnerabilidad y eventuales determinantes ambientales que deben ser debidamente evaluadas dentro del trámite. Solicitamos se verifique si el proyecto incorpora estudios técnicos de amenaza, riesgo, manejo hidráulico y cumplimiento de las determinantes ambientales expedidas por la autoridad competente.

En consecuencia, solicito:

1Copia digital completa del expediente administrativo, incluidos estudios técnicos, planos arquitectónicos, memorias de cálculo, análisis de índice de construcción (IC), cumplimiento de volumetría (Anexo 5 del POT), cargas u obligaciones urbanísticas y determinantes ambientales aplicables.

2Certificación del estado actual del trámite y etapa procesal.

3Información sobre el cumplimiento de las exigencias de publicidad del trámite, incluida la instalación de la valla informativa correspondiente.

4Certificación de los conceptos o determinantes ambientales que hayan sido aportados o requeridos dentro del trámite.

Así mismo, solicito se me reconozca como tercera interesada dentro de la actuación administrativa, con el fin de presentar observaciones técnicas y jurídicas antes de la adopción de una decisión definitiva.

Agradezco que la información sea remitida en formato digital al correo electrónico indicado abajo y se me informe el número de radicado asignado a la presente solicitud."

(...)

RESPUESTA A LA OBSERVACIÓN PLANTEADAS POR LAS PERSONAS CONSTITUIDAS EN PARTE:

Con el ánimo de resolver las objeciones planteadas por las señoras PIRAQUIVE y SUAREZ, en primer lugar, es importante precisar que, la función del Curador Urbano se encuentra definida en los Artículos 2.2.6.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el Artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, según los cuales el Curador es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, dando cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanísticas.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO

En cuanto al marco normativo, a nivel urbanístico, aplicado en el presente Acto Administrativo, corresponde al el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." El predio se encuentra localizado en la UPL 22 Restrepo, en Tratamiento de Renovación urbana, Área de Actividad Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social.

USO

En cuanto al uso del suelo, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021, el uso residencial está permitido para en el Área de Actividad Estructurante como uso complementario, cumpliendo con las condiciones establecidas en la cita norma.

ALTURA

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 260 del Decreto 555 de 2021, para el tratamiento de renovación urbana la altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas, edificabilidad, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos, y las demás disposiciones relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad. De acuerdo a lo anterior, la altura máxima es la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico respectivo.

En cuanto a si se han autorizado excepciones, modificación normativa o instrumento especial de planeación (plan parcial, actuación estratégica, renovación urbana, para que permita una edificación de veinte (20) pisos en el barrio ciudad jardín, al respecto se indica que, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C fue expedido el 29 de diciembre de 2021 y es la norma vigente que le aplica al predio objeto de su solicitud, el cual por encontrarse en el tratamiento de Renovación urbana no tiene una altura en pisos, la altura es la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico ya mencionado.

De acuerdo con lo anterior y al no existir normas excepcionales, que permitan alturas mayores al predio se reitera que la norma aplicable son las contenidas en el Decreto 555 de 2021, el cual se encuentra disponible para consulta pública en el siguiente enlace:
<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

INDICES

Respecto a los índices:

Índice de Ocupación: Resultante de la correcta aplicación de aislamientos y retrocesos.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 304 del Decreto 555 de 2021, las reglas para la aplicación del Índice De Construcción Efectivo, en el tratamiento urbanístico de renovación urbana, es el siguiente:

" (...)

1. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de cinco (5.0)."

(...)

De acuerdo con lo anterior, el Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que accede el proyecto corresponde a 4.56, con un área válida para índice de 7.237.77 m2, según el procedimiento establecido dando cumplimiento a las cargas urbanísticas en cuanto a Espacio Público, Redes e Infraestructuras del Sistema Pluvial, Acueducto y Alcantarillado Sanitario y Obligación de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), previstas de los Artículos de 317, 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021.

INFORMACIÓN DEL TRÁMITE

En cuanto a si existe licencia urbanística otorgada, en trámite o radicada se informa que, durante mi periodo de gestión como actual Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., es decir, desde el 23 de febrero de 2023 hasta la fecha, en este únicamente ha cursado el trámite del expediente 11001-3-25-1382, el cual se aprueba mediante el presente Acto Administrativo.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En lo que respecta a la solicitud de socialización ciudadana, es preciso señalar que el procedimiento de licenciamiento urbanístico es un trámite estrictamente reglado, cuyos mecanismos de participación se encuentran definidos de manera taxativa en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 1077 de 2015 y sus respectivas modificaciones.

Dentro de dicho marco normativo no existe la figura de una audiencia pública como etapa del procedimiento, ni puede la autoridad de licenciamiento crear instancias adicionales de participación que no estén previstas en la ley. Lo anterior responde al principio de legalidad y a la necesidad de garantizar que los procedimientos sean uniformes, ágiles y predecibles para todos los ciudadanos.

En adición, debe recordarse que los momentos de participación ciudadana en materia de ordenamiento territorial se desarrollan en la fase de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, donde la comunidad tiene la oportunidad de deliberar sobre los impactos, cargas urbanísticas



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-25-1382	3
Acto Administrativo No.	11001-3-26-0638	FECHA DE RADICACIÓN	
		01-ago.-2025	
		FECHA DE RDF	
		01-ago.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 MAR 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 05 JUN 2026	CATEGORÍA: IV	

Mediante escritos radicados por correspondencia bajo No. 26-3-01281 y 26-3-04569 del 22 de enero y el 23 de febrero del 2026, las señoras ISABEL PIRAQUIVE DE CORTES Y LAURA ISABEL SUAREZ CORTES, presentaron objeciones sobre el expediente 11001-3-25-1382 del 01 de agosto de 2025, el cual consiste en una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento con una altura propuesta de (19) pisos para el uso Residencial multifamiliar y vivienda productiva, para el predio ubicado en la TV 12 C BIS 13 15 S (ACTUAL), de la Alcaldía local de Antonio Nariño, en los siguientes términos:

"(...)
En ejercicio del derecho fundamental de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, desarrollado por la Ley 1755 de 2015, y en mi condición de propietaria de un inmueble ubicado en el barrio Ciudad Jardín de Bogotá D.C., directamente afectada por el proyecto inmobiliario que se anuncia para la construcción de una edificación de aproximadamente veinte (20) pisos del altura, promovido por la constructora OIKOS, me permito formular la presente solicitud de información, copias y control administrativo.

Hechos relevantes y contexto urbanístico

1. El barrio Ciudad Jardín es un sector residencial consolidado, cuya normativa urbanística históricamente ha permitido edificaciones de baja altura, tradicionalmente hasta seis (6) pisos.
2. La promoción de un proyecto de veinte (20) pisos representa una alteración sustancial del perfil urbano del sector y genera impactos directos sobre los inmuebles colindantes.
3. Como propietaria aledaña, resultado directamente afectada; en el goce efectivo de mi derecho de propiedad, la intimidad, el acceso a luz y ventilación natural, el paisaje urbano y el ambiente sano.
4. A la fecha, no se ha informado de manera pública y transparente a la comunidad sobre cambios normativos, excepciones urbanísticas o instrumentos especiales de planeación que justifiquen una edificabilidad de tal magnitud en el sector.

I Derechos individuales y colectivos comprometidos.

La situación descrita compromete derechos e intereses jurídicamente protegidos, entre ellos:

- El derecho de propiedad privada y su goce efectivo (art. 58 CP).
- El derecho a un ambiente sano y a un entorno urbano equilibrado (art. 79 CP).
- El principio de confianza legítima frente a estabilidad de las normas urbanísticas.
- Los derechos colectivos al ordenamiento del territorio conforme al interés general, conforme a la Ley 388 de 1997.

II Solicitudes concretas de información y copias

Con fundamento en lo anterior se pronuncia de la siguiente manera:

- 1 Informar cuál es la normatividad urbanística vigente aplicable al predio o predios donde se pretende desarrollar el proyecto (uso del suelo, tratamiento urbanístico, altura máxima permitida, índices de ocupación y construcción).
- 2 Precisar si se ha autorizado alguna excepción, modificación normativa o instrumento especial de planeación (plan parcial, actuación estratégica, renovación urbana u otro) que permita una edificación de veinte (20) pisos en el barrio ciudad jardín.
- 3 En caso afirmativo, remitir copia íntegra y legible de todos los actos administrativos que hayan autorizado dicho cambio o excepción, incluyendo:
 - Decretos, resoluciones o licencias urbanísticas.
 - Conceptos técnicos y jurídicos de soporte
 - Estudios de impacto urbano, ambiental paisajístico y de movilidad.
- 4 Informar si existe licencia urbanística otorgada, en trámite o radicada indicando curaduría competente, número, fecha, estado del trámite y alcance de la autorización y remitir copia íntegra de la licencia y sus anexos.
- 5 Indicar si se adelantaron procesos de participación ciudadana o socialización con la comunidad, y remitir copia de las actas, convocatorias y soportes respectivos.
- 6 Señalar que autoridades ejercen actualmente control urbanístico sobre el proyecto y que actuaciones de vigencia se han iniciado.

IV Solicitud de control disciplinario

De manera respetuosa, y atendiendo a las competencias institucionales y legales de la Procuraduría General de la Nación, solicito que se verifique si la expedición de los actos Administrativos y licencias relacionadas con el referido proyecto los funcionarios públicos intervinientes.

- Actuaron dentro del marco estricto de sus competencias legales y reglamentarias.
- Observaron los principios de legalidad, imparcialidad, moralidad, prevalencia del interés general y planeación urbana.
- Se abstuvieron de adoptar decisiones que pudieran constituir extralimitación de funciones o favorecimiento de intereses particulares, en detrimento del ordenamiento Territorial y de los derechos de la comunidad residente.

Lo anterior, sin que esta solicitud constituya imputación alguna, si no como ejercicio legítimo del control y preventivo sobre la función pública.

V Advertencia sobre acciones ciudadanas.

Informo que los residentes y propietarios del sector nos encontramos adelantando la recolección de firmas, con miras a interponer acciones populares y demás mecanismos judiciales y administrativos orientados a la protección de los derechos colectivos al ambiente sano, al ordenamiento urbano y al goce efectivo de la propiedad, en caso de evidenciarse irregularidades urbanísticas.

La presente petición tiene, por tanto, un carácter preventivo, informativo y probatorio.

VI Fundamentos jurídicos

Esta petición se sustenta, entre otras, en las siguientes disposiciones

- Artículos 23, 58, 79, 82 y 209 de la Constitución Política
- Artículo 88 de la Constitución Política
- Ley 1755 de 2015
- Ley 388 de 1997
- Decreto Distrital 555 de 2021 — POT de Bogotá
- Ley 734 de 2002 y Ley 1952 de 2019 (régimen disciplinario).

"(...)"


"(...)"

En ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, la Ley 1755 de 2015 y el artículo 3 y concordantes del CPACA (Ley 1437 de 2011), me permito solicitar acceso integral al expediente correspondiente a la solicitud de licencia urbanística radicada bajo el No. 11001-3-25-1382, relacionada con el predio ubicado en la Tv. 12C Bis #13-15 Sur, barrio Ciudad Jardín Sur, localidad de Antonio Nariño.

Actúo en representación de miembros de la comunidad del sector, quienes manifestamos preocupación por el impacto urbanístico y ambiental del proyecto anunciado, particularmente en razón a que históricamente en el barrio las edificaciones no han superado los seis (6) pisos, situación que ha definido la morfología y dinámica urbana del sector. En ese contexto, un proyecto de diecinueve (19) pisos genera inquietudes frente a su adecuación a la volumetría permitida, al índice de construcción aplicable y a las obligaciones urbanísticas derivadas del tratamiento de Renovación Urbana conforme al Decreto 555 de 2021.

Es oportuno señalar que el predio en mención ha sido ampliamente reconocido en el sector por la existencia de situaciones jurídicas que han generado controversia y conocimiento público entre los residentes del barrio. En razón de ello, solicitamos que dentro del estudio del trámite se verifique con especial rigor la titularidad del inmueble, la legitimación del solicitante y la eventual existencia de limitaciones al dominio, medidas cautelares, embargos o inscripciones de demanda que puedan incidir en la procedencia de la licencia urbanística.



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. DE RADICACIÓN 11001-3-25-1382	PAGINA 5
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-0638	FECHA DE RADICACIÓN 01-ago.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN 10 MAR 2025	FECHA DE EJECUTORIA 05 JUN 2026	FECHA DE RDF 01-ago.-2025	CATEGORÍA: IV

determinantes ambientales, infraestructura y demás condiciones que regulan el uso y desarrollo del suelo. Ese debate participativo, amplio y deliberativo, ya se surtió para el sector objeto de esta solicitud de licencia.

Reabrir tales discusiones en la etapa de aplicación concreta de la acción urbanística —como lo es el trámite de una licencia— no solo desconoce el principio de la planificación, sino que también implicaría cuestionar condiciones previamente concertadas, adoptadas y vigentes para todo el territorio. Por esta razón, no resulta procedente la convocatoria de una audiencia pública dentro del trámite actual.

Revisado el expediente en cuestión, se evidencia que, los mecanismos de participación dentro de la actuación administrativa dispuestos en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 Decreto 1077 de 2015, han sido garantizados por la suscrita Curadora mediante la valla, las citaciones a vecinos colindantes y la publicación del aviso correspondiente en la página web del Despacho.

CONTROL URBANO

En lo que respecta al control urbano, le informamos que, en caso de advertirse una posible infracción urbanística, los interesados deberán acudir a los Inspectores de Policía, quienes, de conformidad con el Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 —Código Nacional de Policía y Convivencia—, son la autoridad competente para ejercer funciones de control urbano, verificar la existencia de la licencia de construcción y el cumplimiento de sus condiciones, así como para imponer las medidas correctivas y sanciones a que haya lugar, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 135 de la misma ley, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por la Ley 2116 de 2021, y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017.

COLINDANCIA CUERPO DE AGUA

Es preciso indicar que, de conformidad con los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el predio en el cual se desarrolla el proyecto "Oikos Ciudad Jardín Apartamentos" NO se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 del mismo Decreto.

Ahora bien, la cartografía del sistema hídrico en el suelo urbano del Distrito Capital se encuentra incluida en el Mapa C.G. 3.2.1 "Sistema hídrico" que hace parte del POT de conformidad con lo establecido en los Parágrafos 3 y 4 del Artículo 62 del Decreto 555 de 2021, indica que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los ríos, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Adicionalmente la delimitación de la Estructura Ecológica Principal (EEP) denominada "Río Fucha / San Cristóbal" se superpone parcialmente con el predio objeto del presente trámite de licenciamiento, los interesados han respetado íntegramente el polígono correspondiente. En consecuencia, dicha área se mantiene libre de cualquier intervención constructiva, al encontrarse clasificada como suelo de protección, con una extensión aproximada de 7,50 m², sobre la cual se establece una restricción de desarrollo por construcción en el Parágrafo 1 del Artículo 12 del Decreto 555 de 2021.

TITULARIDAD Y DERECHOS DE TERCEROS


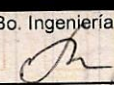
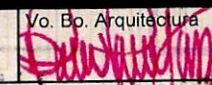
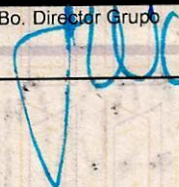

El Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 establece quienes pueden ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, en los siguientes términos:

"Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria."
 Subrayado fuera del texto original

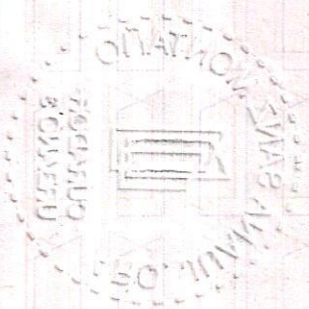
De acuerdo con la disposición anterior y conforme a los documentos aportados por el interesado, que reposan en el expediente 11001-3-25-1382 del 01 de agosto de 2025, se evidenció que, la sociedad AUTOMOTORES LLANO GRANDE S.A. ostenta la calidad de propietario del predio, razón por la cual, se encuentra legitimado para adelantar la solicitud de licenciamiento urbanístico. En cuanto a las demandas o medidas cautelares inscritas en el folio de matrícula, se aclara que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, las mismas no constituyen un impedimento para adelantar el presente trámite administrativo.

Respecto a los señalamientos hechos por las Sras. PIRAQUIVE y SUAREZ, sobre las posibles afectaciones a derechos de terceros como el de propiedad, intimidad, acceso a luz y ventilación natural, paisaje urbano y el ambiente sano, dentro de los escritos presentados por las constituidas en parte, no se evidenció sustento técnico de las mismas, por lo cual, son afirmaciones de carácter subjetivo; sin embargo, se aclara que, la intervención urbanística aprobada mediante el presente Acto Administrativo, se desarrolla dentro del área y los linderos contenidos en los títulos de propiedad del predio objeto de estudio y de conformidad con la normativa urbanística aplicable al caso concreto, respetando los aislamientos laterales contra los predios vecinos.

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

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO				
Vo. Bo. Jurídica 	Vo. Bo. Ingeniería 	Vo. Bo. Arquitectura 	Vo. Bo. Director Grupo 	FIRMA CURADORA 

ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO