



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-26-1459

No. DE RADICACIÓN  
11001-3-25-2422

PÁGINA

1

FECHA DE RADICACIÓN

19-dic.-2025

FECHA DE RDF

08-ene.-2026

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN: 01 JUN 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 RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 104 140 C 17 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0129HNLW Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N20010225, Número de Manzana Catastral 044 y lote(s) de manzana catastral 035, Manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico 35, correspondiente al Desarrollo LAS FLORES (Localidad Suba)... PARA EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACIÓN DE DOS PISOS, LA CUAL QUEDA CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: UNA (1) EDIFICACIÓN EN DOS (2) PISOS PARA UNA UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 Y UNA (1) UNIDAD DE SERVICIOS ESPECIALES TIPO 1, CUBIERTA LIVIANA, Titular(es): GRUPO EMPRESARIAL RIO DE ORO SAS con NIT 901819488-2 (Representante Legal: EDGAR GUILLERMO BARON SILVA con CC. 80020392). Constructor responsable: RAMIREZ PINTO EDILBERTO con CC 80023014 Mat: A2592002-80023014 . Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: a. UPL No. 28 - Rincón de Suba, d. NORMA COMPLEMENTARIA Decreto 466 de 2024 / Anexo 5 / Actu. Estrat. Decreto 612/23, c. AREA ACTIVIDAD: ESTRUCTURANTE, b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL: R - AAERAE ACT. ESTRATEGICA 3 CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO, e. ZONA RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, f. TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA, 1.2 MICRO - ZONIFICACION LACUSTRE-300, 1.3 AMENAZA / RIESGO, Movimiento en Masa: Baja, Inund. Encharcamiento: Media-Baja, Inund. Desbordamiento: No, Inund. por Av. Torrenciales: Baja, Inund. por Rompimiento de Jarillón: No

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 2 main sections: 2.1. USOS (DESCRIPCIÓN USO, VIS, VIP, ESCALA, No. Unidades) and 2.2. ESTACIONAMIENTOS (Convencionales, Motocicletas, Bicicleros, Vehículos Micro movilidad, Discapacidad, Cero Emisiones, Necesidad de Funcionam.). Includes 2.3. ESTRATO: NA, 2.4. CANT. DEPÓSITOS: 0, 2.5. SISTEMA: Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

Table with 3 columns: 3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: ---, 3.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO (LOTE, SÓTANO (S), SEMISÓTANO, PRIMER PISO, PISOS RESTANTES, TOTAL CONSTRUÍDO, LIBRE PRIMER PISO), 3.3. ÁREAS CONSTR. (VIVIENDA, COMERCIO, OFICINAS / SERVICIOS, INSTIT / DOTAC, INDUSTRIA, TOTAL INTERVENIDO, GESTIÓN ANTERIOR, TOTAL CONSTRUÍDO), ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1, TOTAL

4. EDIFICABILIDAD

Table with 4 main sections: 4.1 VOLUMETRIA (a. No PISOS HABITABLES, b. ALTURA MAX EN METROS, c. SÓTANOS, d. SEMISÓTANO, e. No. EDIFICIOS, f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN, g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A, h. AREA BAJO CUBIERTA INCL., i. INDICE DE OCUPACIÓN, j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO), 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS (a. TIPOLOGÍA: NO APLICA, b. AISLAMIENTO: LATERAL, POSTERIOR, ENTRE EDIFICACIONES, PATIOS), 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO (a. ANTEJARDÍN, b. CERRAMIENTO, c. VOLADIZO, d. RETROCESOS), 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (DESTINACIÓN, %, Mts)

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (2) / Planos levantamiento arquitectónico (2) / Planos Estructurales (4) / Peritaje estructural (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. ÁREA Y LINDEROS DE ACUERDO A TÍTULOS DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA RESPETANDO LOS LINDEROS DE PLANO DE LA URBANIZACIÓN... 2. EL ÁREA DEL LOTE CORRESPONDE A 320,00 M2 Y EL ÁREA EFECTIVA DEL MISMO CORRESPONDE A 319,92 M2 UNA VEZ DESCONTADA EL ÁREA DE RETROCESO (0,08 M2)... 3. EL PREDIO SE LOCALIZA DENTRO DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO... 4. DE ACUERDO CON EL LEVANTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE, EL PREDIO CUENTA CON UNA EDIFICACIÓN EN DOS PISOS CON USO DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 CON UN ÁREA CONSTRUÍDA DE 597,83 M²... LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS, ARQUITECTÓNICAS CUADRO DE ÁREAS Y DEMÁS ELEMENTOS DEL PRESENTE ACTO, CORRESPONDEN CON LA EDIFICACIÓN QUE SE RECONOCE, MODIFICA, AMPLÍA Y REFUERZA ESTRUCTURALMENTE EN SU TOTALIDAD... 5. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538/05... 6. CUENTA CON ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE SILLA SALVAESCALERAS PARA GARANTIZAR EN EL PROYECTO LA ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA... 7. EL INTERESADO RADICA LA AUTODECLARACIÓN POR IMPACTO AMBIENTAL PARA EL USO DOTACIONAL, COMERCIO O SERVICIOS DE LA SECRETARÍA DE AMBIENTE, EN EL QUE ARROJA LA CLASIFICACIÓN COMO BAJO IMPACTO AMBIENTAL, MOTIVO POR EL CUAL NO ES NECESARIO PRESENTAR CONCEPTO DE LA AUTORIDAD AMBIENTAL... 8. EL PRESENTE PROYECTO SE APRUEBA BAJO LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1796 DE 2016... 9. EL PROYECTO REALIZA EL PAGO COMPENSATORIO DE CARGAS URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS PARA RECONOCIMIENTOS DE EDIFICACIONES EN CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 506 DE 2023... 10. EL PRESENTE ACTO, CORRESPONDE CON LA EDIFICACIÓN QUE SE RECONOCE Y NO CUENTA CON APROBACIÓN O ESTUDIO NORMATIVO... SE APLICAN LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1848 DE 2017 Y EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015... 11. EL PRESENTE PROYECTO SE APRUEBA BAJO LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1796 DE 2016... 12. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO Y K DE NSR-10... 13. EL PRESENTE PROYECTO SE APRUEBA BAJO LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1796 DE 2016... 14. EL PRESENTE PROYECTO SE APRUEBA BAJO LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1796 DE 2016... 15. EL PRESENTE PROYECTO SE APRUEBA BAJO LAS NORMAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 6 Y 7 DE LA LEY 1796 DE 2016...

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

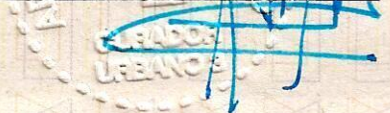
VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

\*EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL 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

Table with 4 columns: Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. Bo. Director Grupo, FIRMA CURADORA. Includes signatures and names: Douglas Calle, Fabian Cubaque, Janneth Morales.

JUAN ALEXANDRA ANDREA PINILLA





CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. DE RADICACIÓN

11001-3-25-2422

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

19-dic.-2025

FECHA DE RDF

08-ene.-2026

CATEGORÍA: III

Acto Administrativo No.

11001-3-26-1459

FECHA DE EXPEDICIÓN

01 JUN 2026

FECHA DE EJECUTORIA

05 JUN 2026

## 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Cargas Urbanísticas	00028990031142	07-may.-26	73,58	\$23.619.694
Delineación Urbana	00026060003349	26-may.-26	597,83	\$28.819.000
Delineación Urbana	00026320002358	26-may.-26	544,64	\$5.002.000

## OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 3 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 patrimonio autónomo en los que el fiduciario ostente la titularidad 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 Ecorranismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - \* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - \* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - \* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - \* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - \* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1, 15 del decreto nacional 1077 del 2015)
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 por 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