CURADORA URBANA 3 - BOGOTÁ D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. de Radicación	Página
11001-3-26-0301	1

Acto Administrativo 11001-3-26-2299

Fecha de radicación
25-feb.-2026
Fecha RDF
26-feb.-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:
01 SEP 2026	16 SEP 2026	16 SEP 2028

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO en ejercicio de las facultades legales que le confiren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, sus Decretos reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, el Decreto Distritlal 056 de 2023 y

CONSIDERANDO

1. Que en calidad de Propietario: AGRUPACION MULTIFAMILIAR CIUDADELA CAFAM III - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 800177612-1. Representante Legal: MEDINA ROMERO GLORIA DAISSY con CC. 52535360 presentó la solicitud de Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Modificación en el (los) predio(s) Urbano(s) en la dirección KR 113 C 143 A 20 Actual con Chip(s): AAA0000AAAA y Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50N1120341. Urbanización: PUERTO EL SOL, Numero de Manzana Catastral: 089 y Lote(s) de Manzana Catastral: 002, Manzana Urbanistica: 34 del Lote Urbanistico: C.

2. Que los predios cuentan con los siguientes antecedentes

ACTO ADMINISTRATIVO	TRAMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
035501	Licencia de Construcción	05-mar-1987	----------	----------	113103
0010485	Licencia de Construcción	02-nov-1990	----------	----------	113103
PER 011-0019	Licencia de Construcción	12-dic-2001	12-dic-2001	----------	111822
LC 16-4-0312	Licencia de Construcción	29-ago-2016	14-sept-2016	14-sept-2018	16-4-0390

3. Que el estudio de la solicitud se realizo bajo el siguiente marco normativo

3.1 POT Dec-555-2021	3.1.2. UPL: 28 - Rincón de Suba			3.1.2. NORMA COMPLEMENTA	Decreto 670 de 2025 / Anexo 5.1
3.1.3 AREA ACTIVIDAD:	DE PROXIMIDAD	3.1.4 CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	C/5-TA - AAPRSU		
3.1.5. ZONA:	RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	3.1.6. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	3.2 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-500

3.3 AMENAZA / RIESGO.

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

4. Que en la presente actuación se verifico el cumplimiento en lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015

5. Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte dentro del trámite

6. Que el titular acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015

7. Que este despacho da cumplimiento al procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, como consta en el respectivo expediente.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Modificación en el predio urbano, localizado en la(s) dirección(es) KR 113 C 143 A 20 Actual con Chip(s): AAA0000AAAA - Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50N1120341 de la localidad de Suba A una agrupación de vivienda de 5 pisos aprobado mediante licencia de construcción LC 0010485 de 2 de noviembre de 1990. La intervención consiste en la modificación de los estacionamientos de visitantes con numeración del 1 al 10 y del 233 al 239, cambiando sus dimensiones a las exigidas actuales de norma, las demás características de las licencias se mantienen según gestiones anteriores.

ARTÍCULO 2. Titulares: En calidad de Propietario: AGRUPACION MULTIFAMILIAR CIUDADELA CAFAM III - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 800177612-1. Representante Legal: MEDINA ROMERO GLORIA DAISSY con CC. 52535360

ARTÍCULO 3. Constructor Responsable: MARQUEZ CAÑAS JOSE FERNANDO, Cédula Ciudadanía: 79889039, Matricula Profesional: A25172003-79889039

ARTÍCULO 4. Caracteristicas de proyecto

4.1 NOMBRE DEL PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL CAFAM III PH

4.2 USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades
Vivienda Multifamiliar	No	No	No Aplica	G.A

4.3 ESTACIONAMIENTOS

Convencionales	Motocicletas	Bicicleteros		Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
		No.	Area				
242	0	0	0	0	0	0	0

4.4 CANT. DEPÓSITOS:	0
4.5 SISTEMA :	Loteo Individual
4.6. ESTRATO:	3

4.7 CUADRO DE ÁREAS

4.7.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	15426.02
SOTANO (S)	0.00
SEMISOTANO	0.00
PRIMER PISO	4628.91
PISOS RESTANTES	17653.72
TOTAL CONSTRUIDO	22282.63
LIBRE PRIMER PISO	10797.11

4.7.2 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Restitución	TOTAL
VIVIENDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181,50	0,00	181,50
COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENIDO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181,50	0,00	181,50
GESTION ANTERIOR				22.282,63		DEMOLICION PARCIAL:		0,00
TOTAL CONSTRUIDO				22.282,63		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		G.A.

4.8 EDIFICABILIDAD

4.8.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	5
b. ALTURA MAX EN METROS	1a GESTIÓN
c. SÓTANOS	NO
d. SEMISÓTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	GEST. ANT.
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACIÓN N/A	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	1a GESTIÓN
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	1a GESTIÓN

4.8.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA:	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	----------	–
LATERAL	----------	–
POSTERIOR	----------	–
AVANCE POSTERIOR	----------	–
ENTRE EDIFICACIONES	----------	–
PATIOS	----------	–

4.8.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN
GEST. ANT. POR LA KR 113 C
GEST. ANT. POR LA CL 142 B

b. CERRAMIENTO
Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A. mts

c. VOLADIZO
GEST. ANT. POR LA KR 113 C

GEST. ANT. POR LA CL 142 B

4.8.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	1a GESTIÓN	G.A
SERVICIOS COMUNALES	1a GESTIÓN	G.A.
ESTACIONAM. ADICIONALE	1a GESTIÓN	G.A

4.8.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	GESTION ANTERIOR
b. TIPO DE ESTRUCTURA	GESTION ANTERIOR
c. MÉTODO DE DISEÑO	GESTION ANTERIOR
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	GEST. ANT.
e. ANÁLISIS SÍSMICO	GESTION ANTERIOR

d. RETROCESOS
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
0,00

ARTÍCULO 5. Documentos que forman parte integral de la presente licencia:

Certificación de Ingeniero (1) / Planos Arquitectónicos (1)

ARTÍCULO 6. Precisiones propias del proyecto:

6.1 Arquitectónicas: 1 - Área y linderos según gestión anterior. 2 - La intervención consiste en la modificación de los estacionamientos de visitantes con numeración del 1 al 10 y del 233 al 239, cambiando sus dimensiones a las exigidas en el decreto 555 del 2021 y sus anexos, las demás características de las licencias se mantienen según gestiones anteriores.

6.2 Ingeniería: 1. Este proyecto se aprobó en gestiones anteriores. 2. La presente modificación se verificó con los requisitos de A.10.6.3 del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.

6.3 Jurídicas: Sin precisiones

ARTÍCULO 7. Vigencia: El presente acto administrativo tendra una vigencia maxima de veinticuatro (24) meses prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria

ARTÍCULO 8. Obligaciones y/o compensaciónes: No aplica

ARTÍCULO 9. Impuestos, gravamenes, tazas y/o contribuciones.

IMPUESTO	REFERENCIA	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00026320003786	24-ago.-26	181,50	$78.000

Nota plusvalia: 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 el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

ARTÍCULO 10. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así cómo la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 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.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así cómo el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., asi como a las de caracter nacional
15. No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
16. El titular de la licencia sera el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedicion y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Articulo 2,2,6,1,1,15 del decreto nacional 1077 del 2015)
17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 o norma que adicione, modifique o sustituya un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
19. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 43117 del 2 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
20. Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
21. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
22. Los contribuyentes del impuesto de 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 del31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
25. El titular de la licencia debera reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
26. 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.
27. 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).
28. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU.
29. 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.
30. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones No. 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 titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaria de Movilidad
31. 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.
32. 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 codigo nacional de policia.
33. 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).
34. 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.
35. Cumplir en los casos que aplique con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente
36. La presente Acto Administrativo no autoriza intervención ni excavación en espacio publico
37. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad

ARTÍCULO 11. Notificación: El presente acto administrativo se notifica al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiese hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 de Decreto 1077 de 2015

ARTÍCULO 12. Recursos: Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición ante este despacho y de apelacion ante la Secretaria 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Paola Alarcon T.P:269820	Douglas Calle T.P:08202-73094 ATL	Fabian Cubaque T.P:A2040201 4-1018433302	Geraldine Martinez T.P:A20332024-1022372752	