CURADORA URBANA 3 - BOGOTÁ D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. de Radicación 11001-3-26-0391	Página 1
Acto Administrativo 11001-3-26-2516	Fecha de radicación 10-mar.-2026 Fecha RDF 17-mar.-2026	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 SEP 2026 / FECHA DE EJECUTORIA: 19 OCT 2026 / VIGENCIA: 19 OCT 2029		

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 Distriltal 056 de 2023 y

CONSIDERANDO

1. Que en calidad de Propietario: DIAZ VARGAS NUBIA YANNETH con CC 39783854 presentó la solicitud de Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Obra Nueva / Demolición Total en el (los) predio(s) Urbano(s) en la dirección KR 33 BIS 25 C 41 Actual con Chip(s): AAA0073EPLF y Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50C286695. Urbanización: EL RECUERDO, Numero de Manzana Catastral: 007 y Lote(s) de Manzana Catastral: 010, Manzana Urbanistica: 7 del Lote Urbanistico: 13.

2. No existen antecedentes

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

3.1 POT Dec-555-2021	3.1.2. UPL: 32 - Teusaquillo	3.1.2. NORMA COMPLEMENTA	Decreto 670 de 2025 / Anexo 5.1
3.1.3 AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	3.1.4 CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	R - AAERVIS ACTUACION ESTRATEGICA - 13 - ZONA INDUSTRIAL - ADOPTADA
3.1.5. ZONA:	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	3.1.6. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA
3.2 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE ALUVIAL-200		

3.3 AMENAZA / RIESGO.

Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja	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 se constituyeron 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 Obra Nueva / Demolición Total en el predio urbano, localizado en la(s) dirección(es) KR 33 BIS 25 C 41 Actual con Chip(s): AAA0073EPLF - Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50C286695 de la localidad de Teusaquillo Corresponde a una edificación de cuatro (4) pisos, destinada a doce (12) vivienda colectiva no vis y por dos (2) unidades de comercio y servicios básicos tipo 1. La cubierta será de acceso exclusivo para labores de mantenimiento. Adicionalmente, el proyecto contempla trece (13) cupos para bicicletas, con un área total de 26.15 m².

ARTÍCULO 2. Titulares: En calidad de Propietario: DIAZ VARGAS NUBIA YANNETH con CC 39783854

ARTÍCULO 3. Constructor Responsable: ROA GRANADA MELINA ROCIO, Cédula Ciudadanía: 1030594776, Matrícula Profesional: A22392020-1030594776

ARTÍCULO 4. Caracteristicas de proyecto

4.1 NOMBRE DEL PROYECTO: N/A

4.2 USOS

DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades
Vivienda Colectiva	No	No	No Aplica	12
Comercio y Servicios Básicos	No	No	Tipo 1	2

4.3 ESTACIONAMIENTOS

Convencionales	Motocicletas	Bicicleteros		Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
		No.	Area				
0	0	13	26,15	0	0	0	0

4.4 CANT. DEPÓSITOS:	0
4.5 SISTEMA:	Loteo Individual
4.6 ESTRATO:	4

4.7 CUADRO DE ÁREAS

4.7.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	166.74
SÓTANO (S)	0.00
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	130.82
PISOS RESTANTES	412.34
TOTAL CONSTRUIDO	543.16
LIBRE PRIMER PISO	35.92

4.7.2 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	507.14	0.00	0.00	507.14	0.00	0.00	0.00	507.14
COMERCIO	36.02	0.00	0.00	36.02	0.00	0.00	0.00	36.02
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	543.16	0.00	0.00	543.16	0.00	0.00	0.00	543.16
GESTION ANTERIOR				0.00		DEMOLICIÓN TOTAL:		141.20
TOTAL CONSTRUIDO				543.16	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

4.8 EDIFICABILIDAD

4.8.1 VOLUMETRÍA	
a. No PISOS HABITABLES	4
b. ALTURA MAX EN METROS	10,80
c. SÓTANOS	NO
d. SEMISÓTANO	NO
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	2,51

4.8.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA:	NO APLICA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	----------	--
LATERAL	----------	--
POSTERIOR	4,00 MT	T
AVANCE POSTERIOR	----------	--
ENTRE EDIFICACIONES	----------	--
PATIOS	----------	--

4.8.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. ANTEJARDÍN
0,00 MTR POR KR 33 BIS
NO APLICA
b. CERRAMIENTO
Altura: 0,00 mts - Longitud: 0,00 mts
c. VOLADIZO
0,60 MTR POR KR 33 BIS

4.8.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	45,95	28,00
SERVICIOS COMUNALES	25,44	15,50
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO APLICA	0,00

4.8.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Moda

NO APLICA

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:

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Arquitectónicos (2) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Estructurales (3)

ARTÍCULO 6. Precisiones propias del proyecto:

6.1 Arquitectónicas: 1. El predio se ubica dentro de los sectores catalogados como antiguos y consolidados, área y linderos de acuerdo a títulos de propiedad debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en concordancia con el plano de la urbanización. 2. El titular tiene la obligación debe ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. 3. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según título I de la NSR-10 y Decreto 1077 de 2015. 4. El proyecto aprobado contempla áreas destinadas al equipamiento comunal. 5. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. 6. 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 previo a la expedición de la presente licencia. 7. El proyecto realiza el pago compensatorio de cargas urbanísticas por cesión de suelo para espacio público y servicios públicos de acuerdo a lo establecido en el Decreto 670 de 2025. 8. Presenta cumplimiento de la obligación urbanística VIS-VIP de la empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

6.2 Ingeniería: 1. Este proyecto se estudio bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10. 2. El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 de NSR-10 y es el responsable de que su construcción se realice apropiadamente. 3. 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". 4. El urbanizador o constructor es responsable de recopilar 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. 5. Requiere supervisión técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017. Ingeniero Nestor Orlando Rojas Sierra con MP. 25202-79940 CND cumple como revisor independiente de acuerdo con el título I del reglamento NSR-10 y Decreto 017 de diciembre de 2017. 6. Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.

CURADORA URBANA 3 - BOGOTÁ D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	No. de Radicación 11001-3-26-0391	Página 2
Acto Administrativo 11001-3-26-2516	Fecha de radicación 10-mar.-2026 Fecha RDF 17-mar.-2026	

FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:
23 SEP 2026	19 OCT 2026	19 OCT 2029

6.3 Jurídicas: 1. La tercera hoja, hace parte integral del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 7. Vigencia: El presente acto administrativo tendra una vigencia maxima de treinta y seis (36) 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. Obligaciónes y/o compensaciónes:

OBLIGACIÓN Y/O COMPENSACIÓN	REFERENCIA	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Cargas Urbanisticas SDP	00026990063124.	13-ago.-26	45,02	$57.507.128
Cargas Renobo	RESOLUCION0525	09-sept.-26	16,75	$13.416.750

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

IMPUESTO	REFERENCIA	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00026320003619	14-ago.-26	543,16	$26.081.000

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 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.

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., así 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 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
TP 269820	P/D Giovanni Vega T.P:2520267201 CND	Cristian Rincon T.P:A2082026-1031153700	Fernando Duran T.P:25700-67849	

Mediante escritos radicado por correspondencia bajo los Nos. 26-3-18678 del 16 de julio de 2026 y 26-3-21160 del 12.de agosto de 2026, la señora GLORIA STELLA MORENO, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente 11001-3-26-0391 radicado el 10 de marzo de 2026, el cual consiste en una solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para el predio ubicado en la KR 33 BIS 25 C 41 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Teusaquillo, en los siguientes términos:

"26-3-18678

(…) Quiero, en mi calidad de vecina colindante, informarle que en el predio ya se ha desarrollado la obra con un avance importante, lo cual es coherencia con el trámite, esto es una irregularidad a las normas vigenes (SIC) que indican que una obra se inicia una vez cuente con licencia de construcción.

Esta irregularidad me afecta directamente; por ello, manifiesto mi interés de hacerme parte del proceso de licencia en trámite."

"26-3-21160

(…) me interesa señalar aspectos precisos que no concuerdan con las definiciones consignadas en el Decreto 550 de Nov 2026 – Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá –ZIBO; solicito, muy respetuosamente, información sobre los siguientes aspectos:

1.El uso permitido para el proyecto en cuestión, dado que El barrio El Recuerdo, donde se localiza la obra, hace parte del sector 1 de la AE ZIBO, con destinación a uso residencial, de acuerdo al plano No. 1 - Delimitación de sectores de licenciamiento directo; este uso conserva el uso actual de la manzana construida con el nombre Viviendas Guadalupe. Sin embargo, el proyecto solicita uso mixto, con dos locales para comercio en el primer piso, según la información que me suministraron en visita del 16 de julio del 2026. Si se ha tomado alguna decisión al respecto, por favor indicar cuál fue el concepto técnico y en qué sentido se tomó la decisión.
2.¿Cuál es el índice de edificabilidad que se le aprueba al proyecto? Esta pregunta la formulo porque en la valla instalada sobre el trámite en curso se dice que es un proyecto de construcción para 5 pisos y el avance de la obra ya cuenta con plancha para esta altura. De acuerdo con lo consultado en el Decreto 550 de 2025, en el Anexo 2 mencionan que el IE efectivo inicial es de 1-3 con excepciones de ciertas áreas en corredores viales.
3.¿Cuáles son las áreas de aislamiento tanto frontal como posterior, permitido para este proyecto? Quiero señalar que en lo que tiene que ver con el límite posterior, que corresponde a mi vivienda, el aislamiento alcanza a tener unos 3 m y en la parte del frente no existe aislamiento, tomando parte del área que debe armonizar con la franja peatonal (muestro fotografía que lo constatan).
4.¿Cuál es el área efectiva de construcción a aprobar o aprobada para este proyecto, teniendo en cuenta es un lote con área total de 170 m²?"
5.Por último, la posibilidad de desarrollar un 'Ecobarrio' en El Recuerdo, tal como se menciona en el Decreto 550 de 2025, supone aporte a áreas verdes, desarrollos constructivos ecosostenibles en uso energético y de agua, así como aporte para desarrollo de procesos de economía circular en residuos sólidos y otros. Mi pregunta al respecto es ¿Qué estrategias propone el constructor de este proyecto que cumpla con el propósito del Ecobarrio?(…)"

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES PLANTEADAS POR LAS PERSONAS CONSTITUIDAS EN PARTE:

En primer lugar y en respuesta a las objeciones planteadas en el oficio 26-3-18678 del 16 de julio de 2026, es importante darle a conocer que, "El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción (...)".

Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

"Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador Urbano. El curador urbano 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.

Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción"

De otra parte, es importante precisar que, en virtud del Artículo 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, "el Curador Urbano 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.

En caso de existencia de una posible infracción urbanística, deberá acudir a los Inspectores de Policía, quienes de conformidad con el Artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, verifican la existencia de la respectiva Licencia de construcción, así como el cumplimiento de las disposiciones normativas de la misma; lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 135 de la citada Ley, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del Articulo 11 de la Ley 2116 de 2021 y el Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

Cabe aclarar que, la existencia de querellas o trámites administrativos y/o judiciales sobre el predio objeto de licenciamiento urbanístico, no constituye una limitación al derecho de dominio y de disposición que tiene el propietario del bien inmueble, salvo norma u orden judicial en contrario.

Respecto de los daños que puedan presentarse en los predios vecinos con ocasión de la obra, es el titular de la licencia quien asume la total responsabilidad de los mismos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de la Licencia correspondiente.

De acuerdo con el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, al establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, señala lo siguiente en su numeral 1:

"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 (…)".

Por otra parte, cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el Artículo 2341 del Código Civil que establece:

"RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido".

Así las cosas, ustedes siempre podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para efectos de obtener la indemnización o la compensación por los daños eventuales que puedan causarse con ocasión de una obra, si a ello hubiere lugar.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

Ahora bien y de acuerdo con las objeciones presentadas mediante el oficio 26-3-21160 del 12 de agosto de 2026, las cuales fueron resueltas en el oficio 26-3-03526 del 01 de septiembre de 2026, se reitera:

"Se precisa que el predio objeto de análisis se encuentra sujeto al régimen urbanístico aplicable, conforme a las determinaciones del Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial, bajo el tratamiento de renovación urbana y en un área de actividad Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social, así como a las disposiciones particulares establecidas para el ámbito de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá – ZIBO, adoptada mediante el Decreto Distrital 550 de 2025. En particular, el predio se localiza dentro del ámbito de licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBO, condiciones normativas a partir de las cuales fueron determinadas las disposiciones aplicables en materia de usos, edificabilidad, alturas, aislamientos y demás condiciones urbanísticas y arquitectónicas del proyecto.

Así mismo, resulta pertinente señalar que la presente respuesta se circunscribe a las condiciones urbanísticas y arquitectónicas aprobadas mediante la licencia correspondiente, por lo cual las consideraciones efectuadas se refieren exclusivamente al proyecto autorizado en dicho acto administrativo.

Pregunta de la peticionaria:
"El uso permitido para el proyecto en cuestión, dado que El barrio El Recuerdo, donde se localiza la obra, hace parte del sector 1 de la AE ZIBO, con destinación a uso residencial, de acuerdo al plano No. 1 - Delimitación de sectores de licenciamiento directo; este uso conserva el uso actual de la manzana construida con el nombre Viviendas Guadalupe. Sin embargo, el proyecto solicita uso mixto, con dos locales para comercio en el primer piso, según la información que me suministraron en visita del 16 de julio del 2026. Si se ha tomado alguna decisión al respecto, por favor indicar cuál fue el concepto técnico y en qué sentido se tomó la decisión."

Respuesta:

Frente a la inquietud relacionada con la incorporación de dos locales comerciales en el primer piso del proyecto, se precisa que el predio se encuentra localizado dentro del ámbito de licenciamiento directo de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá – ZIBo, en una zona cuya condición normativa corresponde a Estructurante – Receptora y de Vivienda de Interés Social.

De conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 2 del artículo 479 del Decreto Distrital 555 de 2021, las actuaciones estratégicas pueden precisar las condiciones para la localización de usos al interior de su ámbito de planificación, de acuerdo con el área de actividad aplicable.

En este marco, para el predio objeto de la licencia se encuentra permitido el uso correspondiente a Comercio y Servicios Básicos Tipo 1. Por lo anterior, la incorporación de los dos locales comerciales en el primer piso del proyecto se encuentra dentro de los usos permitidos por la normativa aplicable.

En consecuencia, el proyecto fue aprobado contemplando el uso mixto Residencial conjuntamente con el uso de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1, de conformidad con las condiciones establecidas en la respectiva licencia urbanística.

Pregunta de la peticionaria:
"¿Cuál es el índice de edificabilidad que se le aprueba al proyecto? Esta pregunta la formulo porque en la valla instalada sobre el trámite en curso se dice que es un proyecto de construcción para 5 pisos y el avance de la obra ya cuenta con plancha para esta altura. De acuerdo con lo consultado en el Decreto 550 de 2025, en el Anexo 2 mencionan que el IE efectivo inicial es de 1-3 con excepciones de ciertas áreas en corredores viales."

Respuesta:

Frente a lo manifestado respecto de la construcción de cinco (5) pisos y a la información contenida en la valla, se precisa que el proyecto objeto de la licencia corresponde a una edificación de cuatro (4) pisos.

En cuanto al índice de construcción, se informa que para el proyecto fue aprobado un Índice de Construcción de 2,51 de conformidad con las condiciones de edificabilidad aplicables al predio dentro del ámbito de la Actuación Estratégica ZIBo – Licenciamiento Directo.

En consecuencia, la evaluación urbanística efectuada por este despacho corresponde a las condiciones normativas, urbanísticas y arquitectónicas consignadas en la licencia y en los documentos y planos que hacen parte integral de la misma.

Pregunta de la peticionaria:
"¿Cuáles son las áreas de aislamiento tanto frontal como posterior, permitido para este proyecto? Quiero señalar que en lo que tiene que ver con el límite posterior, que corresponde a mi vivienda, el aislamiento alcanza a tener unos 3 m y en la parte del frente no existe aislamiento, tomando parte del área que debe armonizar con la franja peatonal (muestro fotografía que lo constatan)."

Respuesta:

En cuanto a las condiciones de aislamiento aplicables al proyecto se precisa que, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable al predio y las condiciones aprobadas mediante la licencia:

•No se establece exigencia de antejardín para el predio.
•Se establece un aislamiento posterior de cuatro metros (4,00 m).

En este sentido, las dimensiones y condiciones urbanísticas que deben ser consideradas respecto del proyecto corresponden a aquellas establecidas en la licencia urbanística y en los planos aprobados que hacen parte integral de la misma.

Ahora bien, respecto de las dimensiones que la peticionaria manifiesta haber observado directamente en la obra, se precisa que la presente respuesta se circunscribe a las condiciones urbanísticas y arquitectónicas aprobadas mediante la licencia correspondiente, por lo que cualquier situación relacionada con la ejecución material de la obra deberá ser verificada por las autoridades competentes en materia de control urbano, dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

Respecto de lo manifestado sobre los antejardines, patios y demás áreas libres existentes en las edificaciones preexistentes de la manzana, se aclara que su existencia no implica por sí misma, que dichas condiciones deban ser reproducidas en el proyecto objeto de licencia, toda vez que las condiciones aplicables al mismo corresponden al régimen urbanístico vigente y a las determinaciones aprobadas para el proyecto.

Pregunta de la peticionaria:
"¿Cuál es el área efectiva de construcción a aprobar o aprobada para este proyecto, teniendo en cuenta es un lote con área total de 170 m²?"

Respuesta:

El predio objeto del proyecto presenta un área de terreno de 166,74 m².

De acuerdo con la licencia expedida, el proyecto fue aprobado para una edificación de cuatro (4) pisos, con un área total construida aprobada de 543,16 m², de conformidad con el cuadro de áreas y los planos aprobados que hacen parte integral del acto administrativo.

En consecuencia, el área de construcción aprobada corresponde a la consignada en la respectiva licencia urbanística y sus documentos integrantes y no a una estimación realizada a partir de las dimensiones que puedan observarse actualmente en la obra.

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADURÍA URBANA 3

Pregunta de la peticionaria:
"Por último, la posibilidad de desarrollar un 'Ecobarrio' en El Recuerdo, tal como se menciona en el Decreto 550 de 2025, supone aporte a áreas verdes, desarrollos constructivos ecosostenibles en uso energético y de agua, así como aporte para desarrollo de procesos de economía circular en residuos sólidos y otros. Mi pregunta al respecto es ¿Qué estrategias propone el constructor de este proyecto que cumpla con el propósito del Ecobarrio?"

Respuesta:

En relación con lo manifestado respecto del "Ecobarrio" en el barrio El Recuerdo, se precisa que el artículo 22 del Decreto Distrital 550 de 2025 establece que dicho barrio podrá ser reconocido como Ecobarrio, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 118 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el artículo 16 del Decreto Distrital 582 de 2023.

A su vez, el artículo 16 del Decreto Distrital 582 de 2023 adopta el Programa de Ecobarrios, orientado a la transformación de espacios públicos y equipamientos mediante la implementación de prácticas sostenibles, relacionadas entre otras, con el uso eficiente del agua, la eficiencia energética, las infraestructuras verdes, la gestión de residuos sólidos y el uso de materiales sostenibles. Dicha disposición establece igualmente que el Programa Distrital de Ecobarrios será liderado e implementado por la Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con las demás entidades competentes.

En este sentido, se precisa que el reconocimiento de un Ecobarrio y la implementación de las actuaciones propias del Programa Distrital de Ecobarrios no corresponden a una determinación que se adopte mediante la licencia urbanística objeto de la presente respuesta.

Así mismo, el artículo 18 del Decreto Distrital 582 de 2023 establece que los Ecobarrios podrán ser reconocidos por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el marco del programa correspondiente.

Por lo anterior, respecto de las estrategias específicas que el constructor adopte o proponga en el marco del Programa de Ecobarrios, esta Curaduría no tiene competencia para certificar o determinar dichas actuaciones más allá de las obligaciones y condiciones que hayan sido incorporadas en la licencia urbanística respectiva.

Manifestación de la peticionaria:
"Dejo consignado que la obra fue sellada por la Inspección de Policía de la localidad de Teusaquillo el 29 de julio de 2026; sin embargo, se observa la continuación de los trabajos, haciendo caso omiso de la medida de la autoridad local."

Respuesta:

Respecto de la manifestación relacionada con la medida de suspensión de obra presuntamente impuesta por la Inspección de Policía de la localidad de Teusaquillo, se precisa que la vigilancia y verificación del cumplimiento de las medidas de policía adoptadas por dicha autoridad corresponde a la autoridad que las impuso, en el marco de sus competencias.

Lo anterior se señala sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a las autoridades competentes en materia de control urbano y de policía".

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
T.P. 268185				

FABIAN SAADE ROPAIN
INGENIERO
T.P. 0820262681 ATL

CRISTIAN LEONARDO RINCON GALLO
ARQUITECTO
T.P. A2082026-1031163700

ARQUITECTO
T.P. 25700-67849