



CURADORA URBANA 3 - BOGOTÁ D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. de Radicación

Página

11001-3-26-0262

1

Acto Administrativo

Expedida: 09-abr.-2026

Ejecutoriada: 10-abr.-2026

11001-3-26-0290

Fecha de radicación

19-feb.-2026

Fecha RDF

19-feb.-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE EJECUTORIA:

VIGENCIA:

10-abr.-2029

28 AGO 2026

23 SEP 2026

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

CONSIDERANDO

1. Que en calidad de Propietario: GRUPO PROMOTOR G.U. S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO LOTE 80 TITAN con NIT 900306399-2. Representante Legal: CMTP S.A.S con CC. 901371548-3 presentó la solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) Urbano(s) en la dirección AC 80 69 P 28 Actual con Chip(s): AAA0058RPUH y Matricula(s) Inmobiliaria(s): 50C1005416. Urbanización: SANTA ROSA, Numero de Manzana Catastral: 065 y Lote(s) de Manzana Catastral: 009, Manzana Urbanística: 065 del Lote Urbanístico: 009.

2. Que los predios cuentan con los siguientes antecedentes

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-1-23-0972	Licencia de Construcción	15-feb-2023	21-feb-2023	21-feb-2026	11001-1-22-2348
11001-3-26-0290	Revalidación de licencia de Cons. Urbanización	09-abr-2026	10-abr-2026	10-abr-2029	11001-3-26-0918

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

3.1 POT-UPZ	3.1.1. UPZ: 26 (Las Ferias), Decr. 0438 DE 2005	3.1.2. SECTOR NORMATIVO: 8	3.1.3. USOS: UN	3.1.4. EDIFIC.: UN
3.1.5. AREA ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	3.1.6. ZONA:	GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	
3.1.7. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	3.1.8. MODALIDAD:	URBANISTICA	
3.1.9. CODIGO	C/3 - AAPGSU	3.1.10. NORMA	Decreto 670 de 2024 / Anexo 5.1	
EDIFICABILIDAD UPL:		COMPLEMENTARIA		
3.2 MICRO - ZONIFICACION	LACUSTRE-A			

3.3 AMENAZA / RIESGO.

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

4. Que en la presente actuación se verificó 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 Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el predio urbano, localizado en la(s) dirección(es) AC 80 69 P 28 Actual con Chip(s): AAA0058RPUH - Matricula(s) Inmobiliaria(s): 50C1005416 de la localidad de Engativá Para tres (3) edificaciones en dos (2) pisos con uso de comercio de escala zonal. Se aprueban modificaciones en el diseño arquitectónico, las cuales consisten en la reubicación de los locales aprobados en la gestión anterior y la inclusión de un módulo estructural independiente

ARTÍCULO 2. Titulares: En calidad de Propietario: GRUPO PROMOTOR G.U. S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO LOTE 80 TITAN con NIT 900306399-2. Representante Legal: CMTP S.A.S con CC. 901371548-3

ARTÍCULO 3. Constructor Responsable: GUTIERREZ HORTUA NUBIA ESTELA, Cédula Ciudadanía: 51628088, Matricula Profesional: 25700-33886 CND

ARTÍCULO 4. Características de proyecto

4.1 NOMBRE DEL PROYECTO: BOX PARK CALLE 80

4.1 USOS				4.2. ESTACIONAMIENTOS			4.4 DEMANDA	D
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	4.5. ESTRATO	NA
Comercio	No	Zonal	1	4	25	14		
Sistema: Lotep Individual	Total despues de la intervención:		1	4	25	14		

4.7 CUADRO DE ÁREAS

4.7.1 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		4.7.2 AREAS CONSTR.			SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reformam.	TOTAL
LOTE	3074.45	VIVIENDA	0,00	Reconocim.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SÓTANO (S)	0,00	COMERCIO	0,00	0,00	362,28	0,00	969,21	0,00	1331,49
SEMISÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	793,20	INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	538,29	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	1331,49	TOTAL INTERVENIDO	0,00	0,00	362,28	0,00	969,21	0,00	1331,49
LIBRE PRIMER PISO	2281,25	GESTION ANTERIOR			969,21		DEMOLICIÓN PARCIAL:		390,78
		TOTAL CONSTRUIDO			1.331,49		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0,00

4.8 EDIFICABILIDAD

4.8.1 VOLUMETRÍA		4.8.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.8.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	2	a. TIPOLOGÍA:	CONTINUA	a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	7,95 y 5,70	b. AISLAMIENTO	MTS NIVEL	5,00 metros por la AC 80	
c. SÓTANOS	0	LATERAL		NO APLICA	
d. SEMISÓTANO	0	LATERAL			
e. No. EDIFICIOS	2	POSTERIOR		b. CERRAMIENTO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	AVANCE POSTERIOR		Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0,00 mts	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No	ENTRE EDIFICACIONE			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	PATIOS		c. VOLADIZO	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA			0,00 metros por la AC 80	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA			NO APLICA	
4.8.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		4.8.5 ESTRUCTURAS		d. RETROCESOS	
DESTINACIÓN	% Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRE	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
ZONAS RECREATIVAS	523,04% 388,62	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN ACERO DMO		
SERVICIOS COMUNALES	228,58% 169,84	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última		
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO PLANTE 0,00	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo		
		e. ANALISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Moda		

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

Estudios de Suelos (2) / Memoria de Cálculo (3) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Planos Arquitectónicos (9) / Planos Estructurales (20)

ARTÍCULO 6. Precisiones propias del proyecto:

6.1 Arquitectónicas: 1. Ubicación normativa, según nomenclatura actual. 2. Área y linderos, según Gestión Anterior. 3. La presente licencia se expide con base en lo establecido en el Artículo 179 del Decreto 190 de 2004, el cual indica que se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se pueden desarrollar en las estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismoresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

6.2 Ingeniería: 1. Este proyecto se estudia bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10. 2. Requiere control de materiales 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. 3. El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título J y K de NSR-10. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o contratista 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 contratista 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.

6.3 Jurídicas: Mediante Oficio No. 26-3-01923 del 19 de mayo de 2026, este Despacho constituyó en parte dentro la actuación, a la sociedad CENCOSUD COLOMBIA S.A, por lo tanto, las objeciones presentadas son resueltas en la página 3 y deberá ser notificado del presente Acto Administrativo.

Acto Administrativo	
---------------------	--

11001-3-26-2274

11001-3-26-0290

Fecha de radicación

19-feb.-2026

Fecha RDF

19-feb.-2026

Expedida: 09-abr.-2026

Ejecutoriada: 10-abr.-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE EJECUTORIA:

VIGENCIA:

10-abr.-2029

ARTÍCULO 7. Vigencia: La presente Modificación de licencia no prorroga los terminos del Acto Administrativo: 11001-3-26-0290

ARTÍCULO 8. Obligaciones y/o compensaciones: No aplica

ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y/o contribuciones.

IMPUESTO	REFERENCIA	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
De lineación Urbana	00026320003635	14-ago.-26	1.331,49	\$17.464.000

Nota plusvalía: 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. Especificar 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.
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 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 sustituto 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 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.
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 Ecorurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., así como a las de carácter 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 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)
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. 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 del 31 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 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.
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 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 Secretaría 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 código nacional de policía.
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 público
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 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.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Vo. Bo. Jurídica  Paola Alarcon T.P.:269820	Vo. Bo. Ingeniería  Douglas Calle T.P.:08202-73094 ATL	Vo. Bo. Arquitectura  Jairo Maldonado T.P.:A22082014-79169206	Vo. Bo. Director Grupo  Fernando Dufan T.P.:25700-67849	FIRMA CURADORA 
---	--	---	---	---

	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-26-0262	3
	Acto Administrativo No. 11001-3-26-2274 11001-3-26-0290		FECHA DE RADICACIÓN	
	Expedida: 09-abr-2026 - Ejecutoriada: 10-abr-2026 - Vigencia: 10-abr-2029		19-feb.-2026	
	FECHA DE EXPEDICIÓN: 28 AGO 2026 FECHA DE EJECUTORIA: 23 SEP 2026		FECHA DE RDF	
			19-feb.-2026	CATEGORÍA: III

Mediante escrito radicado por correspondencia bajo el No. 26311377 del 06 de mayo de 2026, la señora KAREN PAOLA RODRIGUEZ MORALES, en su calidad de apoderada general con facultades de representación legal de CENCOSUD COLOMBIA S.A., se constituyó en parte dentro del trámite del expediente No. 11001-3-26-0262, el cual consiste en una solicitud de Modificación de Licencia (Vigente) de Construcción para el predio ubicado en la AC 80 69 P 28 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Engativá, manifestando lo siguiente:

“1. CALIDAD JURÍDICA: SOMOS PROPIETARIOS, NO VECINOS

Resulta jurídica y técnicamente improcedente que esta Curaduría nos otorgue el tratamiento de "vecinos" o "terceros colindantes" respecto al predio objeto de la solicitud de licencia identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1472057.

CENCOSUD no es un tercero que habita en las proximidades; es el legítimo titular del derecho real de dominio sobre dicho inmueble. Como tal, ejercemos sobre el predio todas las acciones de señor y dueño, facultades que emanan directamente de la ley y que nos otorgan el derecho exclusivo de disposición y aprovechamiento técnico del suelo.

Bajo ningún título legal, el GRUPO PROMOTOR G.U. S.A.S. o el Fideicomiso Parqueo Lote 80 Titán están facultados para solicitar una modificación de licencia sobre el predio de CENCOSUD sin nuestra autorización.

Una licencia de construcción no es un derecho abstracto que se otorga sobre un suelo ajeno; es una autorización reglada vinculada estrechamente a la titularidad del bien o a un mandato expreso del dueño.

Tramitar una solicitud de un no-propietario que no ha acreditado autorización de CENCOSUD vicia de nulidad el proceso administrativo por falta de legitimación en la causa.

2. PRUEBA DE TITULARIDAD

Adjunto a esta petición el Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula No. 50C-1472057, expedido el 4 de abril de 2025. En este documento se evidencia lo siguiente:

- Anotación Nro. 003: Consta que la propiedad fue adquirida por CENCOSUD COLOMBIA S.A. (NIT 900.155.107-1) de manos de Grandes Superficies de Colombia S.A.
- Vigencia del Dominio: A la fecha, CENCOSUD figura como el único y legítimo dueño, sin que exista
- registro de enajenación o gravamen que traslade la propiedad al solicitante de la licencia.

Este inmueble surgió del proceso de urbanismo realizado mediante resolución No CU2-0282 del 23 de octubre de 1997 por el cual se determinó como una reserva vial de la avenida de la constitución, tal y como consta en el certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1472057."

PRETENSIONES

1. Rectificar nuestra condición en el expediente: no somos "vecinos notificados", somos el Sujeto Propietario.
2. Requerir al solicitante (GRUPO PROMOTOR G.U. S.A.S.) para que acredite la autorización expresa de CENCOSUD para adelantar dicho trámite.
3. En caso de no existir dicha autorización, rechazar de plano la solicitud de licencia por incumplimiento de los requisitos de titularidad establecidos en el Decreto 1077 de 2015 (...).

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

Es necesario precisar que el trámite de Modificación de Licencia (Vigente) de construcción radicada ante este Despacho el día 19 de febrero de 2026 bajo el número 11001-3-26-0262, fue inicialmente presentada para los inmuebles ubicados en la AC 80 69 P 28 (ACTUAL) y AC 80 69 Q 50 IN 1 (ACTUAL), actuando la sociedad GRUPO PROMOTOR G.U. S.A.S en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO LOTE 80 TITAN y poseedora de los predios citados, respectivamente.

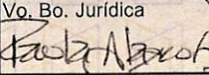
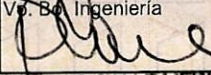
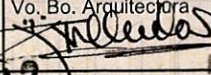
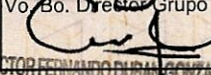
Posteriormente, el día 05 de mayo de 2026, la señora Nubia Gutiérrez en su condición de apoderada del expediente aludido, aportó oficio el en cual manifiesta "(...) que en el proyecto en referencia, que consta de 2 lotes, solo queda el lote # 1, y el lote # 3 se retira del proyecto (...)", oficio que obra en folio 181 del 11001-3-26-0262 de 19 de febrero de 2026, y ajustó la documentación correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, el trámite recae únicamente sobre el inmueble ubicado en la AC 80 69 P 28 (ACTUAL), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1005416 y Chip AAA0058RPUH, quien ostenta la calidad de titular de la licencia urbanística es la sociedad GRUPO PROMOTOR G.U. S.A.S en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO LOTE 80 TITAN.

Por lo tanto, el inmueble ubicado en la AC 80 69 Q 50 IN 1 (ACTUAL), identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1472057 y Chip AAA0154NSXS, cuyo titular inscrito en el certificado de tradición y liberta es la sociedad CENCOSUD S.A., NIT 900.155.107-1, se excluyó de la actuación y por tanto NO hace parte del trámite de Modificación de Licencia (Vigente) de construcción, solicitado bajo el radicado número 11001-3-26-0262 de 19 de febrero de 2026.

Ahora bien, es importante indicar que según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015: "La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella."

Teniendo en cuenta 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.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
				
JENNY PAOLA ALARCON MORENO	DOUGLAS CALLE MEDINA	HECTOR FERNANDO DURAN GONZALEZ	HECTOR FERNANDO DURAN GONZALEZ	
Abogada	INGENIERO	ARQUITECTO	ARQUITECTO	
T.P. 268820	T.P. 08202-73094	T.P. 25700-67849	T.P. 25700-67849	
		T.P. A22082014-/9169206		

RECEIVED

