



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123
ACTO ADMINISTRATIVO

DE

12 AGO 2026

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 y 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO:

1. Que mediante referencia 11001-3-25-2160 del 19 de noviembre de 2025, se radicó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arquitecta Juana Sanz Montaña, solicitud de licencia de construcción en las modalidades de ampliación y modificación, para el predio ubicado en la KR 90 A 5 A 45 S (ACTUAL), de la Localidad de Kennedy, con matrícula inmobiliaria 50S40380085 e identificación catastral CHIP AAA0000AAAA, presentada por el representante legal de la AGRUPACION RESIDENCIAL PRIMAVERA DEL TINTAL 1 ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL identificada con NIT. 830132066-3, mediante autorizado.
2. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de junio de 2026, mediante el cual se aprobó la licencia solicitada.
3. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de junio de 2026, fue notificado de manera electrónica a la señora Lida Tatiana Carmona Reyes, identificada con C.C. No. 52223760, en calidad de tercera constituida en parte, el 03 de julio de 2026.
4. Que el día 17 de julio de 2026, mediante radicación de correspondencia 26318818, la señora Lida Tatiana Carmona Reyes, en calidad de tercera constituida en parte, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de junio de 2026.
5. Que en cumplimiento de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 26-3-03121 del 31 de julio de 2026,

ARQ. JUA
11001-3-26-1692



Expediente No. 11001-3-25-2160

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

12 AGO 2026

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

se dio traslado del recurso interpuesto para que el titular de la licencia se pronunciara sobre los argumentos planteados en el mismo.

I. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El escrito presentado el día 17 de julio de 2026, bajo el consecutivo 26318818, por la señora Lida Tatiana Carmona Reyes, en calidad de tercera constituida en parte, mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de junio de 2026, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

"OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)"

Adicionalmente, el recurso mencionado cumple con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibidem, toda vez que fue presentado directamente por la interesada, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

"Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)"

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por la recurrente.

II. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Señala la recurrente en su escrito de impugnación lo siguiente:

CHANO



Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123
ACTO ADMINISTRATIVO

DE

12 AGO 2026

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

"LIDA TATIANA CARMONA REYES; mayor de edad, soltera, cabeza de familia y vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma; conocida en su despacho acudo a usted con la finalidad de ejercer mis derechos como única propietaria del inmueble casa No. 212, ubicada en la Carrera 90 A # 5 A 45 sur. Respetuosamente manifiesto que interpongo recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del ACTO ADMINISTRATIVO de la referencia, para que se revoque la decisión tomada por su despacho con forme en Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN la intervención, Consistente EN LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA DE LA PORTERIA EN UN PISO, y la modificación DE LA ZONA DE JARDINERA (ÁREA LIBRE), GENERANDO SENDERO PEATONAL PARA ACCESO AL CUARTO DE BASURAS. Sustento el recurso interpuesto en los siguientes

HECHOS

1. En la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Agrupación Residencial Primavera del Tintal 1 Etapa, realizada el día domingo 12 de abril de 2026, la pagina 9 de la respectiva acta, el señor ARCESIO BUSTOS CARRASQUILLA representante legal de nuestra agrupación manifestó en público página 9 de la asamblea; "En la semana santa, el martes, nos reunimos con la curadora y revisamos todos los temas habidos y por haber del proyecto. Con el arquitecto ya pasó el tema de la parte jurídica, el tema arquitectura, y dentro de la parte jurídica se tenía el problema del tema de la casa de la propietaria que tenemos acá. Y hablando ya con la curadora, se revisó todos los puntos y prácticamente ya está aprobada la licencia. Pero desafortunadamente nos va a tocar hacer otra asamblea extraordinaria y les voy a decir yo a ustedes por qué. Resulta y acontece que no nos quedó aprobada la puerta de mascotas y lo que está pidiendo el arquitecto es que le tenemos que hacer una modificación a la licencia y para hacerle esa modificación a la licencia tenemos que hacer una asamblea" pagina 9 de 34. Anexo copia.
2. La señora Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C, mediante oficio No 26-3-01453 de fecha abril 21 de 2026, me manifestó que la actuación se encuentra en revisión de cumplimiento de acta de observaciones y correcciones.
3. La señora Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C, mediante oficio No. 26 01826 de fecha 13 de mayo del 2026, manifestó que la actuación se encuentra en la actualidad en revisión de cumplimiento de alta de observaciones y correcciones referentes al expediente 11001-3-25-2160.
4. Con fecha 1 de junio mediante derecho de petición solicite copia integra del acta de asamblea el día 12 de abril de 2026, documento que me fue entregado, sin las debidas firmas de aprobación copias de fa cuales anexo.
5. El punto 7 del orden del día fija el punto de "Presentación del proyecto de la portería".



Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123

12 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

6. Se puede constatar que la el acta que obra en como antecedente (la cual anexo, no cumple con lo de ley, toda vez que en Colombia, para solicitar una licencia de construcción sobre un inmueble sometido a Propiedad Horizontal, el curador urbano exige un acta de la Asamblea General de Copropietarios. Esta debe aprobar expresamente el proyecto, el uso de áreas comunes (si aplica) y la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal. Estos requisitos no se cumplieron, a continuación se detalla el protocolo legal, los requisitos de votación del acta para este trámite, así:

Protocolo y Requisitos Legales (Ley 675 de 2001)

- **Convocatoria:** El administrador debe convocar a una Asamblea General Extraordinaria cumpliendo con los tiempos estipulados en su reglamento interno (generalmente con 5 a 15 días de anticipación).
 - **Orden del día:** La convocatoria debe incluir de forma explícita la intención de tramitar la licencia de construcción.
 - **Quórum y Votación:** Según el tipo de obra y si se modifican áreas comunes o el coeficiente del edificio, se requiere una decisión aprobatoria, normalmente por mayoría calificada o el 70% de los coeficientes de copropiedad (Art. 46 y 47 de la Ley 675 de 2001).
 - **Acta:** Debe ser firmada por el Presidente y el Secretario de la asamblea y publicarse a los copropietarios en un plazo no mayor a 20 días hábiles
- Modelo de Acta de Asamblea y puntos para este trámite;

ORDEN DEL DÍA:

1. Presentación del proyecto de construcción / modificación arquitectónica.
2. Discusión y votación de la autorización para radicar la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana y las adecuaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal.
3. Elección de la comisión verificadora para la aprobación del acta.

DESARROLLO:

Presentación del Proyecto:

El señor(a) _____, en calidad de propietario(s) del inmueble/apartamento No. _____, expone ante la asamblea el proyecto de construcción/modificación/ampliación que se desea realizar. Se presentan los planos preliminares y se explica que la obra no afectará la estabilidad estructural del edificio ni el uso de las zonas comunes esenciales. (Nota: Si la obra afecta áreas comunes, debe detallarse aquí la compensación o acuerdo).

Aprobación para la Licencia de Construcción:

Sometido a consideración el proyecto para solicitar la respectiva licencia de construcción ante la Curaduría Urbana, la Asamblea General aprueba otorgar el aval al propietario del inmueble para adelantar el trámite urbanístico.

La votación arroja el siguiente resultado:

- Votos a favor: _____ (Equivalente al _____ % del coeficiente).



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123
ACTO ADMINISTRATIVO

DE

12 AGO 2026

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

• Votos en contra:

• Abstenciones:

En consecuencia, se aprueba por mayoría requerida la autorización para tramitar la licencia en la modalidad de [Obra nueva / Ampliación / Modificación] y realizar las 'gestiones correspondientes ante la Curaduría Urbana No. de [Ciudad]. Asimismo, se aprueba que, una vez terminada la obra, se deberá protocolizar la escritura de modificación de la copropiedad para actualizar los coeficientes y áreas ante la Notaría.

Comisión Verificadora:

Se designa a los copropietarios _____ y _____ como comisión verificadora del acta, quienes firman en señal de aceptación.

Siguientes Pasos y Radicación

Una vez el Acta de la Asamblea esté debidamente firmada y publicada dentro de los 20 días hábiles posteriores, deberá radicarla junto con los demás requisitos exigidos por la curaduría.

7. Nótese que el acta realizada para el caso que nos ocupa no cumple para el protocolo, no m.

8. El representante legal manifiesta que se habla reunido con la señora Curadora le martes de semana santa y que la licencia estaba aprobada, situación que desmiente la curadora en los oficios antes mencionados, o será que podemos estar en presunto hecho de tráfico de influencias?. Además el representante legal en asamblea general efectuada el día 29 de agosto de 2025 a las 07:00 PM, manifestó que la licencia ya era un hecho, que muy pronto iniciarían las obras de ampliación y modificación. (dando a entender que presuntamente cuenta con gran influencia en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá); situación que se la hice saber por escrito a la señora Curadora, el día 24 de septiembre de 2025.

9. No existe una convocatoria legal de asamblea y con el protocolo antes mencionado, con fecha posterior a la del 12 de abril de 2026.

10. A la curaduría por mi compromiso laboral le solicité por escrito mediante derecho de petición, copia digital Integra del acta que obraba como antecedente para el estudio y aprobación de la licencia que nos ocupa, con resultados negativos negándoseme esa petición constitucional invocado, donde me sometía a un trámite personal, el acta que tuvo en cuenta la Curaduría la toma como plena y total prueba, a sabiendas de las actuaciones amañadas y a escondidas que el solicitante de la licencia estaba efectuando; considerando que hubo existencia de exceso de formalidades o defecto procedimental por exceso ritual manifiesto.

11. Se nota que el ACTO ADMINISTRATIVO de la referencia, para que se revoque la decisión tomada por su despacho con forme en Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN la intervención, Consistente EN LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA DE LA PORTERÍA EN UN PISO, y



Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123
ACTO ADMINISTRATIVO

DE

12 AGO 2026

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

la modificación DE LA ZONA DE JARDINERA (ÁREA LIBRE), GENERANDO SENDERO PEATONAL PARA ACCESO AL CUARTO DE BASURAS, no guarda el objeto de la acción administrativa y constitucional solicitado, como quiera que es evasiva no responde el fondo de la controversia. En este caso le correspondía a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá, el deber constitucional de investigar, comprobar y resolver en facultad (extra petita) y (ultra petita), en el contexto de acciones para buscar la protección de derechos fundamentales solicitados en mi calidad de Terceros constituidos en parte, para garantizar la efectividad de los derechos invocados y no solo lo explícitamente solicitado, que le permitiera resolver sobre hechos y derechos" no alegados o conceder más de lo pedido por mi parte en el asunto que nos ocupa. La Curaduría debió de cuestionar y permitir el principio de contradicción de las pruebas en especial lo estipulado en el acta de asamblea. Ahora bien, si se tiene que obra el principio de buena fe para la parte solicitante de la licencia, este debía ser en iguales condiciones para la suscrita en calidad de Terceros constituidos en parte.

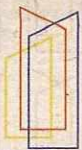
PETICIÓN

De acuerdo a los hechos narrados, con todo comedimiento, solicito a su digno despacho:

- 1. Que se revoque el ACTO ADMINISTRATIVO de la referencia, para que se revoque la decisión tomada por su despacho con forme en Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN la intervención, Consistente EN LA AMPLIACIÓN DE LA ZONA DE LA PORTERÍA EN UN PISO, y la modificación DE LA ZONA DE JARDINERA (AREA LIBRE), GENERANDO SENDERO PEATONAL PARA ACCESO AL CUARTO DE BASURAS.*
- 2. Que se revise el protocolo del acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Agrupación Residencial Primavera del Tintal 1 Etapa, realizada el día domingo 12 de Abril de 2026, para establecer la legalidad de la misma, en suma la existencia y legalidad de estatutos.*
- 3. Que se revise todo lo obrante en el expediente 11001-3-25-2160, y se tenga a bien lo solicitud de mi parte a lo largo del proceso.*
- 4. De acuerdo a su competencia, obre de conformidad dando el impulso de la vía gubernativa en subsidio del Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación."*

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

- **Propuesta arquitectónica aprobada:**



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123

DE 12 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

La propuesta arquitectónica presentada consiste en la ampliación de un volumen en un (1) piso para el desarrollo de una portería de la recepción de la copropiedad con un área de 16.22 m², colindante con la casa 1. Asimismo, se presentó la modificación del área libre ubicada en el antejardín y circulaciones peatonales para generar el acceso peatonal al cuarto de basuras ubicado en el lado posterior de la casa 212.

Es importante aclarar que, de conformidad con el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021, se deberá allegar al trámite urbanístico el acta del órgano competente de administración que autorice las obras solicitadas de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

"9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos."

Una vez verificada la documentación aportada dentro del expediente 11001-3-25-2160, se evidenció que los interesados allegaron el 19 de noviembre de 2025 copia de la escritura 1155 del 10 de mayo de 2002, registrada en la anotación 004 del certificado de tradición y libertad 50S-40380085, en la cual dispone la siguiente regla:

"ARTÍCULO 40: MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La Asamblea general de copropietarios tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes y zonas comunes y será el órgano encargado de autorizar modificaciones o cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce de ellos, decisiones en las cuales se requerirá una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación".

Ahora bien, la presente solicitud se aprobó conforme a lo dispuesto en el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del 29 de agosto de 2025, documento en el cual se autorizó la intervención técnica solicitada de la siguiente manera "(...) 8. **Quinto:** Aprobación cambio y mejoras de uso zona comunes. Proyecto construcción de portería-recepción a la altura de un piso al lado casa 1. Y modificación de la jardinería sendero peatonal para el acceso cuarto de basuras al lado casa 212. (Recuperación invasión zona común esencial). (...)", con un coeficiente del 80.850974% a favor.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123
ACTO ADMINISTRATIVO

DE 12 AGO 2026

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

A continuación, se enunciará el resultado de la votación dispuesta en la respectiva Acta:

"(...)

SI Aprueba	NO Aprueba	BLANCO	TOTAL
190 votos (80,850974%)	5 votos (0,85107)	13 votos (5,531958%)	208 asistentes (88,51064%)

(...)"

De igual forma, es importante resaltar 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", dando cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el Distrito o municipio, a través del otorgamiento de Licencias de urbanísticas.

Por lo anterior, el Curador Urbano al ejercer una función pública, se encuentra sujeto al principio de legalidad, lo que implica la imposibilidad de extralimitar las funciones establecidas por la ley, y en ese sentido, no es la autoridad competente para decidir sobre la legalidad del acta de asamblea general de copropietarios, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

De igual modo, no se evidencia que el acta de asamblea ordinaria de copropietarios del 12 de abril de 2026, mencionada por la recurrente en su escrito, haya sido aportada al expediente y por tanto parte del estudio y aprobación de la presente intervención técnica, por lo cual, las objeciones formuladas respecto al documento en cuestión deberán ser propuestas a través de la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, ante la autoridad judicial competente, de conformidad con lo dispuesto en artículo 382 del Código General del Proceso.

En conclusión, el interesado allegó el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del 29 de agosto de 2025 a través de la cual probó que el órgano competente autorizó las intervenciones técnicas aprobadas en el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de junio de 2026, dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 1025 de 2021.

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. Arquitecta Juana Sanz Montaña,





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Expediente No. 11001-3-25-2160

11001-3-26-2123

DE

12 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-26-1692 del 26 de enero de 2026.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. No acceder a las pretensiones enunciadas en el recurso de reposición, por las razones expuestas en la parte motiva.

ARTÍCULO SEGUNDO. Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.

ARTÍCULO TERCERO. La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó: NG
F.C.

Revisó: AL

FECHA DE EJECUTORIA:

28 SEP 2026



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

