

Tunja, 10 de agosto de 2026

CU2-193-26

Señor
GUSTAVO LONDOÑO
SIN DATOS DE NOTIFICACIÓN
Ciudad

Asunto: Respuesta a escrito – Licencia de Construcción C2LC-180-2023 – Urbanización Prados del Norte Rad. 2026R094

Cordial saludo:

En atención al escrito presentado ante esta Curaduría Urbana, mediante el cual formula observaciones relacionadas con la ejecución de una obra ubicada en la Urbanización Prados del Norte, particularmente respecto de la instalación de los avisos correspondientes y del número de pisos autorizado mediante la respectiva licencia de construcción, esta Curaduría se permite dar respuesta en los siguientes términos:

Frente a las observaciones relacionadas con la instalación y ubicación de los avisos de obra, se toma atenta nota de lo manifestado y de las fotografías aportadas con su comunicación, para los efectos que correspondan dentro del ámbito de competencia de esta Curaduría.

Ahora bien, respecto de su manifestación relacionada con que la edificación objeto de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva No. C2LC-180-2023 correspondería a una construcción de cuatro (4) pisos, resulta necesario efectuar las siguientes precisiones:

La licencia urbanística otorgada corresponde a un proyecto de vivienda unifamiliar, cuya configuración arquitectónica autorizada corresponde a planta baja, dos (2) pisos y altillo, de acuerdo con los planos aprobados dentro de la respectiva licencia.

Esta configuración guarda correspondencia con los planos tipo de las viviendas de la Urbanización Prados del Norte, aprobados por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el año 1985, en los cuales se estableció para este tipo de edificaciones una altura de dos (2) pisos más altillo, condición que se encuentra consolidada dentro de la respectiva manzana.

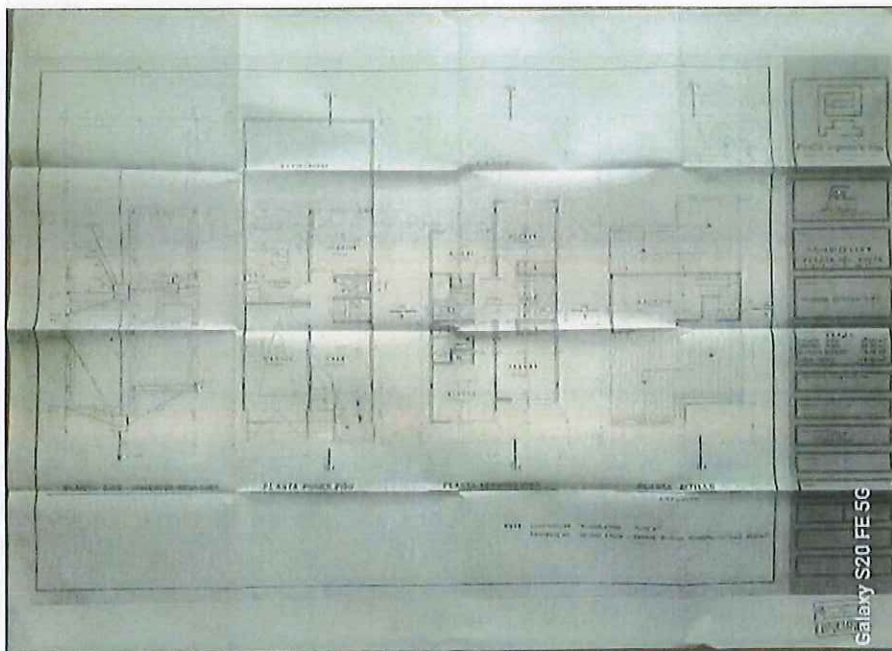
Es importante precisar que el predio objeto de la licencia presenta una fuerte inclinación descendente en sentido occidente-oriente. En razón de las condiciones topográficas propias del terreno, para alcanzar el nivel arquitectónico 0.00 fue necesario generar un

Dirección: Calle 24 No. 9-89 Barrio las Nieves -Tunja
Teléfono: 57(608)742-1620
+57(608)742-1953



2026R94

espacio localizado bajo el nivel de rasante, al cual dentro del proyecto aprobado se le asignó específicamente el uso de depósito.



Ahora bien, respecto de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva C2LC-180-2023, se debe indicar, que el terreno cuenta con una inclinación descendente de occidente a oriente, muy fuerte, que para poder nivelar el terreno a nivel 0.00 se genera un espacio bajo nivel de rasante, al cual se le determino un uso de depósito. Sin romper con el contexto del entorno directo.



vecino cuenta con la misma altura aprobada.

Predio de la solicitud, el

Dirección: Calle 24 No. 9-89 Barrio las Nieves -Tunja
Teléfono: [57\(608\)742-1620](tel:576087421620)
[+57\(608\)742-1953](tel:576087421953)





CURADOR URBANO 2
ING. CAROLINA PINILLA DÍAZ
TUNJA - BOYACÁ

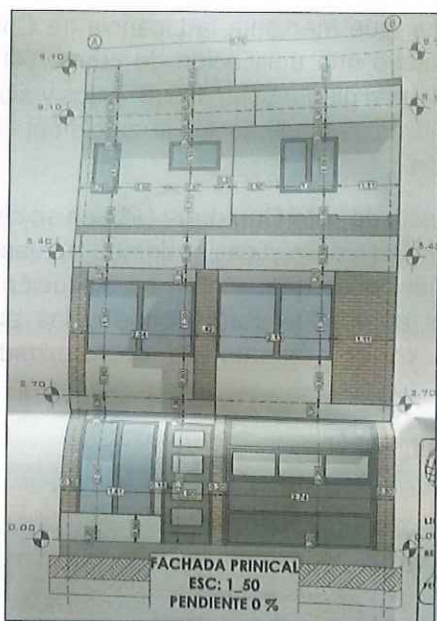


Imagen de la fachada aprobada.

De acuerdo con lo anterior, se indica que no corresponde a 4 pisos si no una planta baja y 2 pisos altillo debido a la inclinación y desnivel del terreno, cumplido con el contexto del entorno de la urbanización.

Por esta razón, la lectura exterior de la edificación desde determinados puntos de la vía puede generar visualmente la percepción de la existencia de un nivel adicional. Sin embargo, dicho espacio no corresponde a un cuarto piso autorizado, sino que surge como consecuencia directa del desnivel natural del terreno y de la solución arquitectónica adoptada para alcanzar el nivel 0.00 del proyecto.

En ese sentido, debe diferenciarse entre la percepción exterior que puede producir la edificación por las características topográficas del predio y la configuración arquitectónica efectivamente aprobada mediante la licencia urbanística.

En los documentos técnicos aportados para la elaboración de la presente respuesta se evidencia igualmente que las edificaciones del entorno inmediato presentan condiciones de altura semejantes, circunstancia que fue considerada para mantener el contexto urbano consolidado de la Urbanización Prados del Norte.

De igual manera, la fachada aprobada dentro del proyecto permite identificar la configuración arquitectónica autorizada y su relación con el desnivel existente. Conforme se concluye en la documentación técnica revisada, el proyecto no corresponde a una edificación de cuatro (4) pisos, sino a planta baja, dos (2) pisos y altillo, cuya configuración responde precisamente a la inclinación y desnivel del terreno, manteniendo las condiciones del entorno de la urbanización.

Dirección: Calle 24 No. 9-89 Barrio las Nieves -Tunja
Teléfono: [57\(608\)742-1620](tel:+576087421620)
[+57\(608\)742-1953](tel:+576087421953)



En consecuencia, no resulta acertado concluir que mediante la Licencia de Construcción C2LC-180-2023 esta Curaduría haya autorizado una edificación de cuatro (4) pisos. Lo aprobado corresponde a un proyecto unifamiliar de planta baja, dos (2) pisos y altílo, siendo necesario considerar las condiciones topográficas particulares del inmueble para interpretar adecuadamente la volumetría de la edificación.

Finalmente, debe precisarse que la competencia de esta Curaduría Urbana se circunscribe al estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y demás actuaciones que legalmente le han sido atribuidas. La verificación de que la obra en ejecución se ajuste materialmente a la licencia y a los planos aprobados corresponde a las autoridades municipales competentes en materia de control urbano, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

En estos términos se da respuesta a su comunicación.

Atentamente,

CURADURÍA URBANA No. 2
TUNJA

NIT. 52312065-7

Sig. Carolina Pinilla Díaz

ING. CAROLINA PINILLA DÍAZ

Curador Urbano No. 2 de Tunja

Proyector: Diana Acuña
Abogada Contratista.

Dirección: Calle 24 No. 9-89 Barrio las Nieves -Tunja

Teléfono: [57\(608\)742-1620](tel:576087421620)

[+57\(608\)742-1953](tel:576087421953)