

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA 1
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0016		
	Acto Administrativo No. 25214-1-25-0057		FECHA DE RADICACIÓN		
			01-abr.-2025		
			FECHA DE RDP		
		01-abr.-2025		CATEGORÍA: IV	
FECHA DE EXPEDICIÓN 30- JUL-2025		FECHA DE EJECUTORIA 04- AGO-2025			

La Curadora Urbana No. 1 Cota - Cundinamarca, ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 385 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto No. 72 del 9 de agosto de 2023.

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modal dad(es) de OBRA NUEVA para el edificio rural localizado en la(s) dirección(es) CENTRO EMPRESARIAL LA PRIMAVERA PH BODEGA 2 (ACTUAL) Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50N20644438 Número de Manzana Catastral 406 y lote(s) de manzana catastral 289, correspondiente a la parcelación CENTRO EMPRESARIAL LA PRIMAVERA PH ubicado en la Vereda de Siberia. Para una (1) edificación en dos (2) pisos de altura destinada a una (1) unidad de Comercio y Servicios Nivel 3, con Treinta y dos (32) cupos de estacionamientos privados, ocho (8) estacionamientos de visitantes uno (1) de ellos destinado a vehículos que transportan a personas con movilidad reducida y tres (3) estacionamientos de carga y descarga. Titulares: INVERSIONES APIMA con NIT 893510334-4 (Representante Legal: PINZON MARTINEZ ALEXIS con CC. 79458562). Constructor responsable: HEIBER FERNEY VELASQUEZ HERNANDEZ con CC 11413491 Mat. A25042005-11413491. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

a. ACUERDO 12 de 2000	b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RURAL	c. TIPO DE SUELO:	DE ACTIVIDAD ECONOMICA
d. SUELO: ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL	e. ZONA(S): CORREDOR INDUSTRIAL - CI	1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN:	INTERMEDIA
1.3 AMENAZA / RIESGO:			
Movimiento en masa: NO	Inund. Encharcamiento: NO	Inund. Desbordamiento: NO	Inund. por Av. Torrenciales: NO
Inund. por Rompimiento de Jarrilón: NO			

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
RES 032	14-abr-2004	abr-2004	abr-2006	
RES 336	20-may-2006	20-may-2009	20-may-2011	
RES 1300	16-oct-2019	31-oct-2019	31-oct-2020	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEPÓSITOS	NA
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	CARGUE
Comercio y Servicios	No	NIVEL 3	1	32	8	3
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:	1	32	8	3	

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	PROYECTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS APIMA S.A.S. BODEGA 2 ETAPA 5							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 7	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE	2241.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SOTANO (S)	0.00	1,999.64	0.00	0.00	1,999.64	0.00	0.00	0.00	1,999.64
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1744.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	255.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1999.64	1,999.64	0.00	0.00	1,999.64	0.00	0.00	0.00	1,999.64
LIBRE PRIMER PISO	497.22	GESTION ANTERIOR				0.00	DEMOLICIÓN TOTAL: 0.00		
		TOTAL CONSTRUIDO				1,999.64	M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0.00		

4. EDIFICABILIDAD

a. No PISOS HABITABLES	2	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
b. No. ALTILLOS	NO APLICA	a. TIPOLOGÍA: CONTINUA		a. ANTEJARDIN	
c. ALTURA MAX EN METROS	11.00	b. AISLAMIENTO		NO APLICA	
d. SOTANOS	0	RETROCESO		NO APLICA	
e. SEMISOTANO	NO PLANTEA	LATERAL			
f. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR		b. CERRAMIENTO	
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR		Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts	
h. INDICE DE OCUPACIÓN	1a GESTIÓN	ENTRE EDIFICACIONE			
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1a GESTIÓN	PATIOS		c. VOLADIZO	
				NO PLANTEA	
				NO APLICA	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL Y REFORESTACION		4.5 ESTRUCTURAS		d. RETROCESOS	
DESTINACIÓN		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
ZONA DE REFORESTACION		ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		CONTRA ZONAS VERDES O	
SERVICIOS COMUNALES		b. TIPO DE ESTRUCTURA		ESPACIOS PÚBLICOS	
ESTACIONAM. ADICIONALES		PÓRTICOS EN ACERO DVO		0.00	
		c. MÉTODO DE DISEÑO			
		TÍTULO F NSR-10 (LRFD)			
		d. GRADO DE DESEMPEÑO DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES			
		Bajo			
		e. ANÁLISIS SÍSMICO			
		Análisis dinámico elástico (Modal)			
		f. PERFIL DEL SUELO			
		E			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Estructurales (9) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El Área y Límites corresponden a los definidos en la Escritura Pública 02501 del 7 de noviembre de 2024 y la Escritura Pública 37 del 7 de enero de 2020, de la Notaría 33 del Circuito de Bogotá. El área y límites descriptos corresponden a la ocupación del primer piso de la bodega 2 Etapa 5 del Parque Centro Empresarial La Primavera - P.H. y el área libre privada asignada en el reglamento de propiedad horizontal a la misma. 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 precio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. 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. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La presente actuación no requiere acta de asamblea en virtud a que las áreas construidas que se aprueban son las que se encuentran definidas previamente en el reglamento de propiedad horizontal para cada una de las bodegas que conforman el Parque Centro Empresarial La Primavera - P.H. La intervención corresponde a la construcción de la bodega 2 en dos (2) pisos de altura. El proyecto plantea solución para personas con movilidad reducida por medio de plataforma escaleras según ficha técnica anexa a la solicitud, su implementación es responsabilidad del titular y del constructor. El índice de ocupación y de construcción de la bodega 2 del parque centro empresarial la primavera P.H. se encuentra en los índices calculados y permitidos para la totalidad del parque centro empresarial la primavera P.H. Ver notas en cuadro general de áreas contenidas en el plano arquitectónico 003. El proyecto deberá aplicación integral a las condiciones establecidas en el artículo 154 del acuerdo 012 de 2000. 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 1223 DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA (30) DÍAS SIGUIENTES A LA MISMA. CUMPLA EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO PROCEDA EL RECURSO DE REPOSICIÓN ANTE EL CURADOR URBANO Y EL RECURSO DE APELACIÓN ANTE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. LOS CARGOS DEBERÁN INTERPONERSE POR ESTO EN LA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN O DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES A LA MISMA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADORA
Cesar Andres Vasquez TP: 25202-097308 CND	Freddy Manuel Castro P. TP: A22682017-80113318	

 CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca. ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA Acto Administrativo No. 25214-1-25-0057	No. DE RADICACIÓN 25214-1-25-0016		PÁGINA 2
	FECHA DE RADICACIÓN 01-abr.-2025		
	FECHA DE RDF 01-abr.-2025		
	CATEGORÍA: IV		
	FECHA DE EXPEDICIÓN: 30- JUL-2025 FECHA DE EJECUTORIA: 04- AGO-2025		

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	FACTURA N° UNV	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2025003046	25-JUL-25	1,999,64 M2	\$ 90.817.000,00

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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.
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 1257 de 2021 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, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
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 la 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 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 fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
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.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de coción.
16. 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.
17. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual.
18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
19. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
20. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
21. 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.
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
23. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
24. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETE) adoptado mediante la Resolución 40117 de 2024.
25. 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.