

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA 1
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0045		
	Acto Administrativo No. 25214-1-26-0089		FECHA DE RADICACIÓN		
			30-sept-2025		
			FECHA DE RDF		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 JUN 2026		FECHA DE EJECUTORIA: 14 JUL 2026		13-nov-2025	
CATEGORÍA: IV					

La Curadora Urbana No. 1 Cota - Cundinamarca, ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto No. 72 del 6 de agosto de 2023.

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de OBRA NUEVA para el predio perteneciente al PARQUE EMPRESARIAL Y COMERCIAL ROSALINDA P.H. (suelo) en la Vereda de Siberia en suelo rural, con número único predial NUPRE 2521400000000043215000000000 y Matricula Inmobiliaria 50N0752835. Número de Manzana Catastral 043 y lotes; de manzana catastral 216, correspondiente al PARQUE EMPRESARIAL Y COMERCIAL ROSALINDA P.H. El proyecto que se aprueba corresponde a una (1) edificación (bodega), en cuatro (4) pisos de altura destinada a una (1) unidad de industria pesada, con doce (12) cupos de estacionamientos privados, dos (2) zonas de carga y descarga que hacen parte de la cuota de estacionamientos exigida para cupos de estacionamientos para camiones y dos (2) estacionamientos públicos, uno (1) de ellos destinado a vehículos que transportan a personas con movilidad reducida. Titulares: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CASTILLO SAS con NIT 900580788-0 (Representante legal VIANEY SANJURY FAJARDO BRICEÑO con CC. 51.987.988). Constructor responsable: JERSON HOWERT RODRIGUEZ GUTIERREZ con CC 76578819 Mat. A25102005-79578618. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO					
1.1 PBD:	a. ACUERDO 12 de 2020	b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	RURAL	c. TIPO DE SUELO:	DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
d. SUELO:	ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL A	e. ZONA/SE:	AGROPECUARIA E INDUSTRIAL SUR - AIS	f. MICRO - ZONIFICACIÓN:	INTERMEDIA
1.3 AMENAZA Y RIESGO:					
Movimiento de Masa:	NO	Inund. Erchancamiento:	NO	Inund. Destormentamiento:	NO
		Inund. por Av. Tormentales:	NO	Inund. por Rompimiento de Jarrillón:	NO

1.1 ANTECEDENTES				
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
LICENCIA DE URBANISMO 320	01-nov-2007			
LICENCIA DE URBANISMO 149	10-nov-2010			
PRORROGA LICENCIA DE URBANISMO 0933	05-dic-2012			
CORRECCIÓN DE YERROS 900 84 902	23-sep-2013			
AJUSTE DE COTAS Y ÁREAS 900 84 00528	23-dic-2015			
P.H. 900 84 00540	23-dic-2015			

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS						
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Industrial	No	Pequeña	1	12	2	0
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:			12	2	0
2.2. ESTACIONAMIENTOS						
2.3. DEPÓSITOS						
2.4. ESTRATO						

3. CUADRO DE ÁREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: BODEGA ROSALINDA LOTE 47									
ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN 1									
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO									
LOTE	1870.27	3.3 ÁREAS CONSTR.							
SOTANO (S)	0.00	Obra Nueva	Reconstrucción	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
SEMI-SOTANO	0.00	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1066.82	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	378.57	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1446.40	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	503.45	INDUSTRIA	1.446.40	0.00	0.00	1.446.40	0.00	0.00	1.446.40
		TOTAL INTERVENIDO	1.446.40	0.00	0.00	1.446.40	0.00	0.00	1.446.40
		GESTION ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL CONSTRUIDO	1.446.40	0.00	0.00	1.446.40	0.00	0.00	1.446.40
		DEMOLICIÓN TOTAL: 0.00							
		M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0.00							

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS									
a. TIPOLOGÍA									
CONTINUA									
b. AISLAMIENTO									
MTS									
NIVEL									
RETROCESO									
15.00									
POSTERIOR									
10.00									
POSTERIOR									
POSTERIOR									
ENTRE EDIFICACIONE									
PATIOS									
4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS									
4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO									
a. ANTEJARDIN									
NO APLICA									
b. CERRAMIENTO									
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts									
c. VOLADIZO									
0.60 M POR VIA PRIVADA									
NO APLICA									
d. RETROCESOS									
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS									
CONTRA ZONAS VERDES O									
ESPACIOS PÚBLICOS									
0.00 M									
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO									
DESTINACIÓN									
%									
Mts									
ZONAS RECREATIVAS									
GEST. ANT									
G.A.									
SERVICIOS COMUNALES									
GEST. ANT									
G.A.									
ESTACIONAM. ADICIONALES									
GEST. ANT									
G.A.									
4.5 ESTRUCTURAS									
a. TIPO DE CIMENTACIÓN									
ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE									
b. TIPO DE ESTRUCTURA									
PORTICOS EN CONCRETO MAC									
c. MÉTODO DE DISEÑO									
Resistencia última									
d. GRADO DESENVOLUPADO DE CIMENTACIÓN									
Bajo									
e. ANÁLISIS SÍSMICO									
A-valor dinámico elástico (Modal)									
f. PERFIL DEL SUELO									
E									

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
Planos Arquitectónicos (5) / Planos Estructurales (21) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1)	

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO	
Aproy y Linderos conforme a las indicaciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Empresarial y Comercial Rosalinda P.H., protocolizada en la Escritura Pública 7014, del 31 de octubre de 2016, otorgada por la Notaria 51 del Circuito de Bogotá. El proyecto de cumplimiento al aislamiento costado de 10 m en el área del predio que no colinda con zona de retiro ambiental y zona tipo B. En el área que colinda con las zonas mencionadas, se prevé un aislamiento entre 2.36 m a 10 m, teniendo en cuenta que el Manual de Construcción del Parque Empresarial y Comercial Rosalinda, el cual hace parte del reglamento de propiedad horizontal establece que los predios colindantes con esta área deben cumplir con el cumplimiento de aislamiento, cada uno de ellos requerimiento se encuentra contenido en las áreas citadas. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 16° del Decreto Ley 2015 de 2012 y como cuenta 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 de mismo, no es exigible el cobro de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. El interesado presentó a la administración del Parque Industrial el informe requerido por la Asamblea de propietarios en la sesión del 25 de abril de 2025, donde certifica que el proyecto cumple las condiciones del manual de construcción que forma parte del reglamento de Propiedad Horizontal. Así mismo la licenciamiento que se aprueba con el presente acto administrativo se ajusta a las limitaciones establecidas en la licencia de construcción 320 de 2007 expedida por la Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano en el reglamento de propiedad horizontal para cada una de las lotes que conforman el PARQUE EMPRESARIAL Y COMERCIAL ROSALINDA P.H. Instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 375 de 1997 y la norma que le adiciona, modifica o sustituya. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de otorgar estacionamiento a los planes y especificaciones técnicas aprobadas y que son obligatorias para la licencia de construcción para futuras intervenciones. ESTE PROYECTO SE ESTUDIA BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO II DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.	
NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE	
VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.	
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reconsideración ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría de Planeación. Los costos deberán interpretarse por escrito 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. Ingeiería	Vo. Bo. Arquitecto	FIRMA CURADORA
CESAR ANDRÉS VÁSQUEZ E.	FREDDY MANUEL CASTRO P.	
ARQUITECTO	ARQUITECTO	
Cesar Andrés Vázquez TP. 25202-097308 CND	Freddy Manuel Castro P. TP. A22682017-80113318	

	CURADORA URBANA No. 1 - Cota - Cundinamarca.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		25214-1-25-0045	2
Acto Administrativo No.		25214-1-26-0089		FECHA DE RADICACIÓN
				30-sept.-2025
				FECHA DE RDF
				13-nov.-2025
FECHA DE EXPEDICIÓN	25 JUN 2026	FECHA DE EJECUTORIA	14 JUL 2026	CATEGORÍA-IV

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	FACTURA N° UNV	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	202500052	15-JUN-2026	1.445,40 M2	\$ 70.906.000

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 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 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 cesión.
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 pedida 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 someten 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. 5250 de 2016, 5405 de 2018 y 5983 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.