

	CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá			No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS			25817-2-25-0022	1
Acto Administrativo No. 25817-2-26-0009				FECHA DE RADICACIÓN	
				25-jul.-2025	
EXPEDICIÓN: 27 FEB 2026	EJECUTORIA: 31 MAR 2026	VIGENCIA: 31 MAR 2023	FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA		CATEGORÍA: III
				25-jul.-2025	
RAD. VALLA: 01-ago.-2025	EMISIÓN A.O.: 25-ago.-2025	VENCIM. A.O.: 28-oct.-2025	Fecha Viabilidad: 08-ene.-2026		

El Curador Urbano No. 2 de Tocancipá, ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS, en ejercicio de las facultades legales que le confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones, el Decreto 048 de 2022, el Acuerdo Municipal 011 de 2005, revisado y ajustado mediante el Acuerdo 09 de 2010

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA para el predio localizado en la(s) dirección(es) LT INTERIOR NRO SESENTA Y SEIS (66) IIB ET (2B) AGRUPACION ZONA FRANCA TOCANCIPA PH con Matricula(s) Inmobiliaria(s) 176130899, Código Catastral 258170000000005090580000618, del sector/urbanización AGRUPACION ZONA FRANCA TOCANCIPA ET 2B. Para una edificación en cuatro (4) pisos de altura con cubierta liviana, destinada para una (1) unidad de uso Industrial Grupo II (Bodega de almacenamiento), Cuenta con dieciocho (18) cupos de estacionamientos privados, seis (6) cupos de estacionamiento para visitantes (Incluido un cupo apto para PMR) y dos (2) cupos para cargue y descargue. Titular(es): PRONASAN S.A.S. con NIT 900391297-1 (Representante Legal: LUIS FERNANDO SANCHEZ SUSUNAGA con CC. 93374717). Constructor responsable: NOEL ALEJANDRO GOMEZ PEÑA con CC 93379325 Mat: 25700-47744CND. Características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

NORMATIVIDAD:	Acuerdo 09 de 2010	ZONA:	Vereda Tibito
AREA ACTIVIDAD:	Industrial	FICHA:	NUG-RS-13
TRATAMIENTO:	No Aplica	CLASIFICACIÓN SUELO:	Rural Suburbano
ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No b. Inundación: No	MICRO - ZONIFICACIÓN:	N/A

**1.1 ANTECEDENTES**

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
Resolución 141 (Parcelación Etapa 2 y 4)	15-nov-2012			10367-15082012

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	NA
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB		
INDUSTRIA GRUPO II	No	No Aplica	1	18	6	0	
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		1	18	6	0	

**3. CUADRO DE AREAS**

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	BODEGA NUMERO 66 ZONA FRANCA TOCANCIPA				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1				
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	3293.16	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	2072.157	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1085.00	INDUSTRIA	3.157.157	0.00	0.00	3.157.157	0.00	0.00	3.157.157
TOTAL CONSTRUIDO	3157.157	TOTAL INTERVENIDO	3.157.157	0.00	0.00	3.157.157	0.00	0.00	3.157.157
LIBRE PRIMER PISO	1221.003	GESTION ANTERIOR			0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			0.00
		TOTAL CONSTRUIDO			3.157.157	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRIA			4.2 AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	18.20		LATERAL		2.50	T	16.00 MTS POR VIA INTERNA EJE 8 (RETROCESO)	
c. SÓTANOS	NO PLANTEA		LATERAL		2.50	T	NO APLICA	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA		POSTERIOR		9.32 / 9.35	T	b. CERRAMIENTO	
e. No. EDIFICIOS	1		ENTRE EDIFICACIONE				Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		CONTRA PREDIOS VE				c. VOLADIZO	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		POZO DE LUZ				0.00 MTS POR VIA INTERNA EJE 8	
h. ALTILLO	No						NO APLICA	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.615		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.958		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	Pilotes		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
4.4 CESIÓN TIPO B			b. TIPO DE ESTRUCTURA	PAC DES + PRM DMO		CONTRA ZONAS VERDES O		
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Método de la Resistencia		ESPACIOS PÚBLICOS		
ZONAS RECREATIVAS	NO APLICA	0.00	d. GRADO DESEMPEÑO	Bajo		0.00		
SERVICIOS COMUNALES	NO APLICA	0.00	ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0.00	e. ANALISIS SISMICO	Fuerza horizontal equivalente				

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Planos Arquitectónicos (10) / Planos Estructurales (20) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (5) / Anexo Estudio de suelos (2)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

- Ubicación normativa según nomenclatura actual. - Área y linderos según plano urbanístico U-10 aprobado mediante Res. 141 del 15 de noviembre de 2012, emitida por la Sec. Planeación de Tocancipá. - Cuenta con concepto No. SDA-0289 del 30 de abril de 2025 emitido por la Sec. Ambiente de Tocancipá, el cual indica que el predio limita con canal de agua lluvia al que debe garantizarse área de aislamiento de mínimo 5.00 mts por cada uno de sus costados, a lo que el proyecto plantea retroceso del paramento de construcción posterior en dimensión de 6.47 mts y 6.50 mts contra dicho vallado, de los oficios No. SP-1244-2025 del 8 de mayo de 2025, No. SP-1659-2025 del 11 de junio de 2025 y certificado No. SP-3148-2022 del 28 de junio de 2025 emitidos por la Sec. Planeación de Tocancipá donde acreditan el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la cesión pública obligatoria, antes llamada cesión Tipo A para el Parque Industrial Zona Franca de Tocancipá. - Cuenta con aprobación de la administración de la Agrupación Zona Franca Tocancipá, según oficio No. AZFT-JIP-599-2025 del 28 de octubre de 2025 y planos sellados aportados por el interesado. Además con la certificación suscrita por el director de construcción, en la cual manifiesta que el proyecto no hará uso de recursos naturales, en cumplimiento a lo establecido por el numeral 2, art. 201 del Ac. 009 de 2010. - La edificación deberá tener en cuenta el Código Eléctrico Colombiano NTC 2050 y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE - Resolución 18 0498 de abril 29 de 2005 artículo 12 - distancias de seguridad y sus modificaciones - y controlar el riesgo por redes eléctricas aledañas especialmente en lo relacionado con la distancia mínima que debe tener la fachada respecto de estas redes aéreas. - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a lo establecido por el municipio de Tocancipá. - El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005. - Ver sello de observaciones en planos aprobados. - El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos según Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes. La presente solicitud de licencia se estudio bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Requiere supervisión técnica y control de materiales de conformidad con la Ley 1796 de julio 13 de 2016, Título I del reglamento NSR-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017. En cumplimiento de los requisitos del Decreto 945 de junio 05 de 2017, el proyecto cuenta con revisión estructural independiente del Ing. Bernardo Diaz Suarez, M.P. 25202-133155CND. En cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 400 de 1997 (NSR-10), Ley 926 de 2010 y sus modificaciones, el diseño estructural y de elementos no estructurales es responsabilidad del Ing. Javier Orlando Morales Londoño, M.P. 25202-61499CND., y el estudio geotecnico es responsabilidad de la Ing. Gina Liliana García Rodríguez, M.P. 25202-80618CND. Proyectista Arq. Noel Alejandro Gomez Peña, M.P. 25700-47744CND.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**


VIGENCIA Y PRÓRROGA: 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 Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría de Planeación Municipal o ante la Alcaldía Municipal de Tocancipá, Cundinamarca, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

De conformidad con el artículo 213 del Acuerdo 009 de 2010, y el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS**

Revisó:	VoBo. Diego Ramirez		
	VoBo. Sergio Olarte		
		VoBo. Arq. DIEGO RAMIREZ VARGAS - CURADOR	

	CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá			No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS			25817-2-25-0022	2
Acto Administrativo No. 25817-2-26-0009				FECHA DE RADICACIÓN	
				25-jul.-2025	
EXPEDICIÓN: 27 FEB 2026	EJECUTORIA: 31 MAR 2026	VIGENCIA: 31 MAR 2023	CATEGORÍA: III		

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0216000027	16-feb.-26	3,157.157	\$206,691,176

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- 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. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6, modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021).
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 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 (Numeral 4 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, 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 Nacional 1077 de 2015 (parcialmente modificado por el artículo 13 del Decreto 1203 de 2017), o protocolizar la Certificación Técnica de Ocupación en los términos de lo previsto en la Ley 1796 de 2016. (Numeral 5, artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y artículo 6 de la Ley 1796 de 2016).
- 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.
- 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. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 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. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 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.
- 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, 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6., Numeral 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. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6., Numeral 12).
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 13).
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigente. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 14, Ley 400 de 1997 y Decreto Reglamentario 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011).
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6., Numeral 15).
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos y demás normas aplicables sobre prestación del servicio público de aseo (Decreto 2981 de 2013).
- Tomar las previsiones establecidas contra el ruido, de acuerdo con lo establecido en el código de Policía Nacional (Ley 1081 de 2016 artículo. 33), o la norma que lo sustituya o complemente en el municipio según establece el Acuerdo Municipal 009 de 2010.
- Cumplir con las disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposiciones de escombros y desechos de construcción. (Artículos 135, 139 y 140 de la Ley 1081 de 2016).
- Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía municipal para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad visual. Decreto Municipal 02 de 2003 y Ley 140 de 1994. (Se excluye la valla de iniciación de obra que trata el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015).
- Esta licencia no autoriza intervención del espacio público, para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.4.1.7.1, Código de Policía (Ley 1081 de 2016, Manejo de escombros) y Estatuto Municipal de Rentas (Impuesto por ocupación temporal de vías o espacio público). Cumplir con las normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios públicos de circulación peatonal del municipio (Acuerdo Municipal 009 de 2010).
- Garantizar gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD), Resolución 472 de 2017 y Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- 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.
- Esta licencia no autoriza la tala de árboles, para tal efecto se deberá consultar a la autoridad ambiental competente y obtener los permisos requeridos.
- Cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE. Resolución 90708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- Cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL. Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las demás que las modifiquen, sustituyan o adicionen.
- 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 (Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.4.9).
- Así mismo deberán cumplir con todas aquellas disposiciones que se deriven de normas vigentes que regulen el tema en concreto.
- El titular estará obligado a solicitar el punto de agua para el desarrollo de la obra, ante la Autoridad Municipal competente.