

	CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá		No. DE RADICACIÓN:	PAGINA
	ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS		25817-2-25-0029	1
Acto Administrativo No. 25817-2-26-0019		FECHA DE RADICACIÓN		
		10-oct.-2025		CATEGORÍA: III
EXPEDICIÓN: 08 MAY 2026		EJECUTORIA: 10 JUN 2026	FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
		VIGENCIA: 10 JUN 2029	11-nov.-2025	
RAD. VALLA: 18-nov.-2025	EMISIÓN A.O.: 09-dic.-2025	VENCIM. A.O.: 13-feb.-2026	Fecha Viabilidad:	16-mar.-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) UNIDAD PRIVADA M 11 PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA PH con Matricula(s) Inmobiliaria(s) 176138482, Código Catastral 2581700000000050802800000881, del sector/urbanización PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA PH. Para un conjunto arquitectónico compuesto por dos (2) unidades estructuralmente independientes, una edificación en tres (3) pisos de altura con cubierta liviana y una (1) edificación en un (1) piso de altura con cubierta en placa plana, destinada para una (1) unidad de uso Industria Grupo II (Bodega de almacenamiento). Cuenta con ocho (8) cupos de estacionamientos privados, cinco (5) cupos de estacionamiento para visitantes (Incluidos dos cupos aptos para PMR) y tres (3) cupos para carga y descarga. Titular(es): BIOTAR PHARMACEUTICAL SA con NIT 830112583-4 (Representante Legal: OSCAR ARMANDO SANCHEZ CARTAGENA con CC. 93360022). Constructor responsable: YESID CAMILO CONTRERAS GOMEZ con CC 1019058459 Mat: A22082014-1019058459. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
NORMATIVIDAD:	Acuerdo 09 de 2010	ZONA:	Vereda Tibito
AREA ACTIVIDAD:	Industrial	FICHA:	Cuadro Anexo 1 (Res 132 de 2007)
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 142 (Prorroga de Licencia)	15-dic-2009	-----	-----	2408
Resolución 035 (Revalidación de Licencia)	16-mar-2011	-----	-----	5329-07022011
Resolución 127 (Prorroga de Revalidación)	27-may-2013	-----	-----	12264-22032013
Resolución 289 (Modificación de Licencia)	14-sep-2015	-----	-----	20383
Resolución 258 (Modificación de Licencia)	16-sep-2013	-----	-----	13292-29072013
Resolución 132 (Licencia Urbanismo)	03-dic-2007	11-dic-2007	11-dic-2009	1479-30072007

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS						
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	2.2. ESTACIONAMIENTOS		
INDUSTRIA GRUPO II	No	No Aplica	1	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:			8	5	0
				8	5	0

3. CUADRO DE AREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	UNIDAD PRIVADA M11 PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA PH							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	2604.313	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SOTANO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1742.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	256.17	1.998.91	0.00	0.00	1.998.91	0.00	0.00	0.00	1.998.91
TOTAL CONSTRUIDO	1998.91	1.998.91	0.00	0.00	1.998.91	0.00	0.00	0.00	1.998.91
LIBRE PRIMER PISO	861.573	GESTION ANTERIOR			0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			
		TOTAL CONSTRUIDO			1.998.91	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			
						0.00			

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	3		AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	11.60 / 2.50		POSTERIOR		5.00	T	10.00 MTS POR VIA INTERNA AB-5 (RETROCESO)	
c. SÓTANOS	NO APLICA		LATERAL		-----	---	NO APLICA	
d. SEMISOTANO	NO APLICA		ENTRE EDIFICACIONE		-----	---		
e. No. EDIFICIOS	2		CONTRA PREDIOS VE		-----	---	b. CERRAMIENTO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		PATIOS		-----	---	Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		POZO DE LUZ		-----	---		
h. ALTILLO	No						c. VOLADIZO	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.6691						NO PLANTEA POR VIA INTERNA AB-5 (RETROCESO)	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.7675						NO APLICA	
4.4 CESIÓN TIPO B			4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
ZONAS RECREATIVAS	100	153.074	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO		CONTRA ZONAS VERDES O		
SERVICIOS COMUNALES	NO APLICA	---	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA		ESPACIOS PÚBLICOS		
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	---	d. GRADO DESEMPEÑO	BUENO		0.00		
			e. ANALISIS SÍSMICO	ANÁLISIS DINÁMICO ELÁSTICO (Model)				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (9) / Planos Estructurales (15) / Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (2)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- Ubicación normativa según nomenclatura actual. - Área y linderos según plano urbanístico U-01, aprobado mediante Res. 132 del 03 de diciembre de 2007, modificada por la Res. 258 del 16 de septiembre de 2013 y la Res. 289 del 14 de septiembre de 2015, emitidas por la Sec. Planeación de Tocancipá. - El proyecto contempla 153,074 m2 de área de cesión tipo B, incluido como parte del área libre primer piso y zonas recreativas. - Cuenta con el concepto No. SDA-0498 del 01 de julio de 2025 emitido por la Sec. Ambiente de Tocancipá, el cual indica que el predio se encuentra en influencia de elementos del sistema hídrico, acueducto o vallado, y que deberá prever una franja de protección de 5.00 mts, a lo que el proyecto plantea retroceso del paramento de construcción posterior en dimensión de 5.0 mts contra vallado 4 común; y el oficio No. SP-1795-2023 del 17 de marzo de 2023, emitido por la Sec. Planeación de Tocancipá donde certifican el cumplimiento de las cesiones publicas obligatorias para el Parque Industrial Gran Sabana. - Cuenta con aprobación de la administración del Parque Industrial Gran Sabana PH, según oficio del 11 de febrero de 2026 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, como tampoco generará vertimientos de aguas industriales, en cumplimiento a lo establecido en 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. - El Parque Industrial Gran Sabana PH cuenta con permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas (Definición de ARD, ver Art. 2, Res 631 de 2015) y autorización de ocupación de cauce otorgado mediante Resolución DUJR No. 50237002368 del 30 de octubre de 2023, no obstante, el titular deberá solicitar (En caso de requerirlo), el respectivo permiso de vertimientos para las aguas industriales y acogerse a las exigencias de la autoridad ambiental competente según Escritura Publica 0871 del 2009 de la Not. 53 de Bta (RPH. Num. 13.8.2 y 49.21). - Ver sello de observaciones en planos. - 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 estudia bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. 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. Roman Andres Cancelado, M.P. 25202-119284CND, y el estudio geotécnico es responsabilidad del Ing. Alvaro Rodolfo Rojas Arias, M.P. 25202-47552CND. Proyectista Arq. Yesid Camilo Contreras Gomez, M.P. A22082014-1019058459.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS

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

	CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS		25817-2-25-0029	2
	Acto Administrativo No. 25817-2-26-0019		FECHA DE RADICACIÓN	
			10-oct.-2025	
EXPEDICIÓN: 08 MAY 2026	EJECUTORIA: 10 JUN 2026	VIGENCIA: 10 JUN 2029	CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0424000003	24-abr.-26	1,998.91	\$130,863,640

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 señalen 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 provisiones 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.