

	CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá			NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS			25817-2-25-0032	1
	Acto Administrativo No. 25817-2-26-0023			FECHA DE RADICACIÓN	
				20-nov.-2025	
EXPEDICIÓN: 27 MAY 2026	EJECUTORIA: 30 JUN 2026	VIGENCIA: 30 JUN 2026	FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA		CATEGORÍA: III
			20-nov.-2025		
RAD. VALLA: 27-nov.-2025	EMISIÓN A.O.: 22-dic.-2025	VENCIM. A.O.: 26-feb.-2026	Fecha Viabilidad: 06-abr.-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, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio localizado en la(s) dirección(es) LO 17 con Matricula(s) Inmobiliaria(s) 17694248, Código Catastral 2581701000000115001200000000, del sector/urbanización PROYECTO URBANISTICO DE VIVIENDA "SANTA ROSA". Para una (1) edificación en tres (3) pisos de altura y con cubierta liviana, destinada para una (1) unidad de vivienda NO VIS y un (1) cupo de estacionamiento privado. Titular(es): ZULMA ADRIANA GOYENCHE BENITEZ con CC 52623449-. Constructor responsable: LUIS ENRIQUE ROJAS TAUTA con CC: 1072643984 Mat: A24472012-1072643984. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
NORMATIVIDAD:	Acuerdo 09 de 2010	ZONA:	Funcional Borde Oriental
AREA ACTIVIDAD:	Residencial	FICHA:	NUG-U-9
TRATAMIENTO:	Consolidación	CLASIFICACIÓN SUELO:	Urbano
ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja b. Inundación: No	MICRO - ZONIFICACIÓN:	N/A

1.1 ANTECEDENTES				
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
Resolución 147 (Licencia de Urbanismo)	15-ago-2003	28-ago-2003	28-ago-2005	1230-07182003

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	No	No Aplica	1	1	0	0
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			1	0	0

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		N/A							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	83.79	VIVIENDA	158.24	0.00	0.00	0.00	158.24	0.00	0.00	0.00	158.24
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	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	0.00	0.00
PRIMER PISO	58.49	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	99.75	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	158.24	TOTAL INTERVENIDO	158.24	0.00	0.00	0.00	158.24	0.00	0.00	0.00	158.24
LIBRE PRIMER PISO	25.30	GESTION ANTERIOR					0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			23.00
		TOTAL CONSTRUIDO					158.24	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

4.1 VOLUMETRIA			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	8.90		POSTERIOR		4.00 X 3.00	T	2.00 MTS POR VIA PUBLICA (EMPATE CPV)	
c. SÓTANOS	NO APLICA		LATERAL				NO APLICA	
d. SEMISÓTANO	NO APLICA		PATIOS				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				0.60 MTS POR VIA PUBLICA	
h. ALTILLO	No						NO APLICA	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.698						d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.888						h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
4.4 CESIÓN TIPO B			4.5 ESTRUCTURAS			CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN		ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE	0.00		
ZONAS RECREATIVAS	NO SE EXIG		b. TIPO DE ESTRUCTURA		PÓRTICOS EN CONCRETO DMO			
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIG		c. MÉTODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA			
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO SE EXIG		d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO			
			e. ANALISIS SISMICO		FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
Planos Arquitectónicos (2) / Planos Estructurales (4) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1)	

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO	
-------------------------------------	--

- Ubicación normativa según nomenclatura actual. - Área y linderos según títulos de propiedad inscritos en cartografía oficial aprobada mediante Resolución 147 del 15 de agosto de 2003 (Licencia de Urbanismo para el desarrollo de un Proyecto de Vivienda Unifamiliar), emitida por la Sec. de Planeación de Tocancipá. - Cuenta con oficio No. SP-3346-2025 del 07 de octubre de 2024, emitido por la Sec. Planeación de Tocancipá, donde indican que las áreas de cesión pública obligatorias del proyecto urbanístico de vivienda "Santa Rosa" hacen parte del inventario de bienes públicos, son administradas por la Alcaldía Municipal, cuentan con acceso y prestan servicio de espacio público destinado a parque y vías a la comunidad; y los conceptos No. SDA-0051 del 04 de febrero de 2026 emitido por la Sec. de Ambiente de Tocancipá, en el cual indican que el predio NO cuenta con fuentes hídricas que puedan afectar su desarrollo, y No. SG-2134/2024 del 18 de noviembre de 2024 emitido por la Sec. de Gobierno, en el cual indican que el predio se encuentra en una zona con baja amenaza por movimiento en masa y no presenta amenaza por inundación. - 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 28 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 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 licencia de construcción se estudió 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 diseño de elementos no estructurales son responsabilidad del Ing. Luis Eduardo Perez Abril, M.P. 25202-202613 CND, y el estudio geotécnico es responsabilidad del Ing. Ericsson Jan Pool Cerquera Vasquez, M.P. 25202-333172 CND. Proyectista Arq. Luis Enrique Rojas Tauta, M.P. A24472012-1072643984.

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.

APROBACION 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		25817-2-25-0032	2
	Acto Administrativo No. 25817-2-26-0023			
	EXPEDICIÓN: 27 MAY 2026		FECHA DE RADICACIÓN	
EJECUTORIA: 30 JUN 2026		VIGENCIA: 30 JUN 2029	20-nov.-2025	
CATEGORÍA: III				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0515000011	15-may.-26	158.24	\$2,582,667

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 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.