

 <p>MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS</p>	<p>CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS</p>	<p>No. DE RADICACIÓN</p>	<p>PÁGINA 1</p>
		<p>25817-2-25-0005</p>	
<p>Acto Administrativo No. 25817-2-25-0047</p>		<p>FECHA DE RADICACIÓN 28-feb.-2025</p>	
		<p>FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA 14-mar.-2025</p>	<p>CATEGORÍA: III</p>
EXPEDICIÓN: 21 OCT 2025	EJECUTORIA: 21 NOV 2025	VIGENCIA: 21 NOV 2027	
RAD. VALLA: 20-mar.-2025	EMISIÓN A.O.: 21-abr.-2025	VENCIM. A.O.: 26-jun.-2025	Fecha Viabilidad: 01-sep.-2025

El Curador Urbano No. 2 de Tocancipá, ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS, en ejercicio de las facultades legales que le confiere las Leyes 386 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 AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, CERRAMIENTO para el predio localizado en la(s) dirección(es) LA CASTELLANITA con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 1762728, Código Catastral 2581700000000006004000000000, del sector/urbanización EMPRESA PERMAQUIM SA.. Para la construcción de tres (3) nuevas edificaciones denominadas como Bodegas 1, 2 y 3, Cuarto de Basuras, y Tanque de Reserva/RCI, con alturas variables entre uno, tres pisos y sótano, respectivamente, destinadas para tres (3) unidades de Comercio Grupo III (Bodega de Almacenamiento). Cuenta con cuatro (4) cupos de estacionamiento privados, cinco (5) cupos de estacionamiento para visitantes (Entre los cuales 1 cupo es apto para PMR), 5 cupos de estacionamiento para cargue y descargue, y 16 cupos para bicicletas; y cerramiento perimetral con altura total de 2.50 mts (Antepecho de 0.60 mts y malla con cerca viva con transparencia del 90% de 1.90 mts) por los linderos del lote resultante, contra predios privados colindantes, vías públicas y área de cesión obligatoria. Titular(es): BANCOLOMBIA SA con NIT 890903938-8 (Representante Legal: JAIME ALBERTO VILLEGAS GUTIERREZ con CC. 80407282). Constructor responsable: SERGIO ARTURO SANCHEZ SALAMANCA con CC 80850767 Mat: A393012011-80850767. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

NORMATIVIDAD:	Acuerdo 09 de 2010	ZONA:	Vereda Canavita
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 030 (Lic. Urbanización y Construcción)	09-mar-2011	15-mar-2011	15-mar-2014	4913-06122010
Resolución 087 (MLC Parcelación y Construcción)	15-jul-2011	02-jul-2011	15-mar-2014	6167-18042011
Resolución 181 (Lic. Subdivisión)	29-nov-2012	06-dic-2012	-----	7932

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			ESTRATO	NA
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PÚB	BICICL.		
COMERCIO GRUPO III	No	No Aplica	3	4	5	16		
INDUSTRIA (Gestión Anterior)	No	No Aplica	1 (G.A.)	NO APPLICA	NO APPLICA	NO APPLICA		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			4	4	5	16	

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		BODEGAS PROCTEK-TOCANCIPA					ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	subtotal	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	16894.52	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SÓTANO (S)	39.02	COMERCIO	0.00	0.00	3,012.51	3,012.51	0.00	1,828.88	0.00	4,841.39
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	4830.87	INSTIT./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1331.62	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	6201.51	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	3,012.51	3,012.51	0.00	1,828.88	0.00	4,841.39
LIBRE PRIMER PISO	12063.65	GESTIÓN ANTERIOR				3,189.00			DEMOLICIÓN PARCIAL:	770.20
		TOTAL CONSTRUIDO					6,201.51	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		550.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
		AISLAMIENTO	MTS	NIVEL		
a. No PISOS HABITABLES	3	LATERAL	10.00	T	a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	14.29 / 3.50	LATERAL	10.15	T	0.00 MTS CONTRA VÍA CAMINO AL MEDIO	
c. SÓTANOS	1 (Tangue)	ENTRE EDIFICACIONE	-----	---	NO APlica	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	CONTRA PREDIOS VE	-----	---	b. CERRAMIENTO	
e. No. EDIFICIOS	3	POZO DE LUZ	-----	---	Altura: 2.50 mts - Longitud: 550.00 mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	PATIOS	-----	---	c. VOLADIZO	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No				0.00 MTS CONTRA VÍA CAMINO AL MEDIO	
h. ALTIMO	No				NO APlica	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.2413				d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.3098				h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
4.4 CESIÓN TIPO B					CONTRA ZONAS VERDES O	
DESTINACIÓN	%	Mts			ESPACIOS PÚBLICOS	
ZONAS RECREATIVAS	NO SE EXIG	---			15.00 (Con Vía Camino al Medio)	
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIG	---				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO SE EXIG	---				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (11) / Planos Estructurales (19) / Memoria de Cálculo (2) / Anexo Memoria de Cálculo (3) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (2)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- Ubicación normativa según nomenclatura actual. - Área y linderos según títulos de propiedad (Escritura pública 906 del 31 de diciembre de 2012 de la Notaría Unica de Tocancipá), inscritos en cartografía oficial aprobada mediante la Licencia de Parcelación Res. 030 del 9 de marzo de 2011, modificada por la Res. 087 del 15 de julio de 2011 de la Sec. Planeación de Tocancipá. - Cuenta con el oficio No. SP-2170-2024 del 22 de julio de 2024, emitido por la Sec. Planeación de Tocancipá donde certifican el cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias del predio objeto de licencia; y el concepto No. SDA-299 del 8 de mayo de 2024, emitido por la Sec. Ambiente de Tocancipá, en el cual establecen que el predio no cuenta con elementos del sistema hídrico en influencia. - Las intervenciones consisten en la ampliación de las 3 nuevas edificaciones ya mencionadas, la demolición de una edificación existente donde se proyectaba construir la sede social, que luego se compensó por sueldo a favor del municipio para la construcción de la PTAR de Canavita (Según planos y demás antecedentes en gestiones anteriores), la modificación de área libre al interior para generar el patio de maniobras, zona de estacionamientos y accesos a edificaciones, y el cerramiento perimetral del área útil resultante de la sistrucción de suelo con destino a cesión pública (PTAR). Se aprobó la corrección del área libre a nivel de primer piso aprobada en gestión anterior y la actualización de los celdos de áreas, estacionamientos e índices incluyendo la presente intervención. Los demás aspectos volumétricos y de uso aprobados en gestión anterior, se mantienen. - 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 arquitectónicos y/o estructurales. - El urbanizador o constructor responsable deberá recuperar y verificar las memorias de cálculo y diseño 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 y la Resolución 0017 de 2017. En cumplimiento de los requisitos del Decreto 1203 de 2017. En cumplimiento de los requisitos del Decreto 946 de 2010 y la Ley 976 de 2017, el proyecto cuenta con revisión estructural independiente del Ing. Juan Camilo Breton Peña, M.P. 25202-203012CND. 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. Carlos Antonio Mendoza Forero, M.P. 25202-75146CND., y el estudio geotecnico es responsabilidad del Ing. Pedro Antonio González Sánchez, M.P. 25202-56524CND. Proyectista Arq. Sergio Arturo Sanchez Salamanca, M.P. A393012011-0850767.

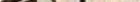
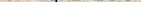
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) 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

dicho concepto se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. Se acredita su cumplimiento según nota aclaratoria en Certificado de Paz y Salvo No. 2025001798 del 19 de septiembre de 2025, emitido por la Sec. Hacienda de Tocancipá.

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

Revisó: VoBo. Diego Ramírez
VoBo. Sergio Olarte 

VoBo. Arq. DIEGO RAMIREZ VARGAS - CURADOR



ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS

25817-2-25-0005

2

Acto Administrativo No.

25817-2-25-0047

FECHA DE RADICACIÓN

28-feb.-2025

CATEGORÍA: III

EXPEDICIÓN: 21 OCT 2025

EJECUTORIA: 21 NOV 2025

VIGENCIA: 21 NOV 2027

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	2025000135	09-oct-25	3.812.517.500.00 1.828.00 / 770.20	\$121,114,138
Plusvalía	2025000065	12-sep-25	-----	\$94,723,412

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 occasionará 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 deberá 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 intervienen 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 modifiquen, 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.