

REFERENCIA: 2-24-0052.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

“Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011”.

**EL CURADOR URBANO No. 2 DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ, CUNDINAMARCA.
ARQ. DIEGO RAMÍREZ VARGAS**

En aplicación a los principios consagrados en la Constitución Política y en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones, el Decreto Municipal 048 de 2022, el Acuerdo Municipal 011 de 2005, revisado y ajustado mediante el Acuerdo Municipal 009 de 2010 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia No. 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, se radicó ante este Despacho, solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, para el proyecto MZ 1 – ALONDRA PRADERAS DE LA FUENTE localizado en la ET 3 LO MZ 1 MULTIPLE, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-191392 y número catastral 258170000000000049028000000000, del Municipio de Tocancipá, Cundinamarca, presentada por la sociedad PRODESA Y CIA. S.A., con N.I.T No. 800.200.598-2, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Ciudad Foresta MZ1.
2. Que el artículo 17 de la Ley 1437 de 2015, establece:

“ARTÍCULO 17. Peticiones incompletas y desistimiento tácito. En virtud del principio de eficacia, cuando la autoridad constate que una petición ya radicada está incompleta o que el peticionario deba realizar una gestión de trámite a su cargo, necesaria para adoptar una decisión de fondo, y que la actuación pueda continuar sin oponerse a la ley, requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes.

A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición.

Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud o de la actuación cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual.

REFERENCIA: 2-24-0052.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

"Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011".

Vencidos los términos establecidos en este artículo, sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, la autoridad decretará el desistimiento y el archivo del expediente, mediante acto administrativo motivado, que se notificará personalmente, contra el cual únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales". (Cursiva y subrayado fuera de texto).

3. Que el día 13 de diciembre de 2004, se emitió Requerimiento mediante oficio No. CU2T-0307, el cual fue recibido el 13 de diciembre de 2024, según consta en el expediente; con el fin de solicitar al peticionario los ajustes y documentos adicionales que debe(n) aportar, para resolver la solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024.
4. Que el 13 de enero de 2025, presentaron solicitud de prórroga de treinta (30) días adicionales, para dar respuesta al Requerimiento emitido mediante oficio No. CU2T-0307 del 13 de diciembre de 2024.
5. Que vencido el término del que disponía el interesado para dar cumplimiento a los requerimientos realizados mediante oficio No. CU2T-0307 del 13 de diciembre de 2024, se pudo constatar que los interesados no dieron cumplimiento a las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES ARQUITECTONICAS:

- No cumplió con los siguientes puntos contemplados en el Requerimiento:

"1. EN GENERAL PARA EL PROYECTO:

1. - Aportar copia completa y legible de los planos arquitectónicos aprobados en gestión anterior, correspondientes a la modificación de licencia de construcción Resolución No CUT1-2024-0056 del 19 de abril de 2024. Los planos aportados no cuentan con sello de aprobación por parte de la Autoridad competente, razón por la cual, no pueden ser objeto de referencia para la revisión del proyecto de alinderamiento y propiedad horizontal objeto de la solicitud.
2. - La viabilidad de la solicitud queda supeditada a la verificación de los planos que sean aportados como respuesta a este requerimiento y de garantizar total concordancia entre lo contenido en planos de alinderamiento y los planos arquitectónicos aprobados.
3. - Aportar copia completa de las licencias anteriores. La Resolución No CUT1-2024-0056 del 19 de abril de 2024, se encuentra recortada en la parte inferior del folio.

REFERENCIA: 2-24-0052.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

"Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011".

2. EN PLANTAS DE ALINDERAMIENTO:

1. - Aportar nuevo juego de planos de alindramiento que sean concordantes con el proyecto arquitectónico aprobado en gestión anterior.
2. - Aportar cuadro general de áreas arquitectónicas (Cuadro resumen de las áreas construidas por piso y en total según gestión anterior, sin incluir índices o demás información) y planta de localización general concordante con el proyecto arquitectónico aprobado en la cual se identifique el lote como bien común y sean legibles todos sus linderos (Se sugiere usar el mismo aprobado en arquitectura de la gestión anterior).
3. - Ajustar y completar la información del cuadro de convenciones. Indicar adecuadamente la referencia de áreas construidas o libres para todos los bienes privados y comunes (Indicar una misma convención para cada tipo de bien sin importar si es construido o libre). Eliminar la convención del área común de uso exclusivo que no se aprecia en ninguna planta (No aplica a la solicitud).
4. - Completar en todas las plantas generales, la dimensión de todos los linderos del lote y las referencias de su contexto inmediato, en concordancia con lo aprobado en la gestión anterior. Indicar adecuadamente la dirección del norte.
5. - Garantizar que las denominaciones de bienes comunes y privados en plantas generales corresponden a las indicadas en cada una de las plantas de detalle de alindramiento de las torres y edificaciones comunales.
6. - Completar en plantas generales, las referencias de niveles de afinado para efectos de identificar las alturas diferenciales de las cubiertas de torres, edificaciones comunales y del terreno.
7. - Aportar plantas generales completas por piso correspondiente a los pisos tipo o intermedios (Piso 2 al Piso 5), y no segregaras por tipología correspondiendo al mismo nivel.
8. - Completar e indicar adecuadamente en planta general del primer piso las referencias del plano arquitectónico base (Estacionamientos, área de circulación y permanencia, destinaciones espaciales entre otros), para efectos de revisar concordancia respecto a lo indicado como bienes comunes en cuadros de áreas.
9. - En planos de alindramiento de pisos superiores de todas las edificaciones y en generales, los vacíos no se achuran. Aclarar superficies de cubierta en niveles intermedios diversos al nivel de la

Página 3 | 7

REFERENCIA: 2-24-0052.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

"Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alindamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011".

planta general de cubierta, como cubiertas de accesos, cuartos técnicos en patios internos o edificaciones de menor altura. No repetir achurados en plantas superiores que en niveles inferiores ya fueron indicados.

10. - Garantizar que los achurados en plantas de todas las edificaciones se expresan adecuadamente hasta los diferentes bordes de placa aplicables al nivel de la referencia, tal y como se indiquen en planos arquitectónicos (En torres se expresan bordes de fachada sin achurado por aclarar).
11. - Una vez aportados los planos arquitectónicos de la gestión anterior, garantizar que se aportan plantas completas de todas las edificaciones comunales que componen la agrupación. Esta verificación queda sujeta a que dichos planos sean aportados.
12. - Todos los bienes privados deben estar debidamente alindados y amojonados.
13. - Aclarar porque se referencian como áreas privadas libres los balcones, cuando están cubiertos en niveles superiores.
14. - Aclarar porque en plantas de alindamiento de las torres se referencian textos con áreas privadas repetidas, por ejemplo, indican áreas AP (Total) y AP (apartamento) que son iguales.
15. - Completar la referencia de los niveles de afinado de piso en todas las plantas de torres y edificaciones comunales.
16. - Todos los bienes comunes deben ser adecuadamente expresados con su respectivo achurado de conformidad con la información del cuadro de convenciones.

3. EN CUADROS DE ÁREAS:

1. - Aportar nuevo cuadro de áreas de propiedad horizontal, el cual será verificado una vez las plantas referencien adecuadamente las destinaciones en cada los bienes privados y comunes, con sus respectivas áreas, según corresponda a lo indicado en el presente requerimiento. Entre otras tener en cuenta:
2.
 - a) Ajustar y completar en la descripción general del proyecto, entre otras, la cantidad de locales y apartamentos, las cantidades y tipos de cupos de estacionamiento, las destinaciones generales de las edificaciones comunales y demás elementos o áreas que componen los bienes comunes del proyecto. Todo con respecto a lo indicado en planos arquitectónicos aprobados en Modificación de Licencia de Construcción. Indicar la nomenclatura oficial del predio.

REFERENCIA: 2-24-0052.

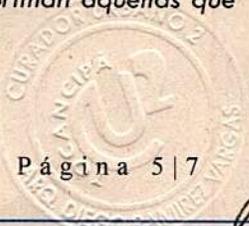
ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

“Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011”.

- b) Revisar y ajustar íntegramente las sumas parciales y totales por piso, incluido el nivel de la cubierta general o parciales en pisos inferiores, en general para el proyecto ajustar las referencias que hacen de áreas comunes que son asignadas a las unidades privadas (Los bienes comunes no se indican por apartamento como si fueran de uso exclusivo de estos, sino en reglón aparte, con las respectivas destinaciones que los componen por cada uno de los pisos).
- c) Indicar adecuadamente la denominación de los bienes privados, en concordancia con lo indicado en las plantas de alinderamiento.
- d) Precisar las referencias de áreas para todos los bienes comunes, en concordancia con lo aprobado en licencia de construcción y cuadro general de áreas arquitectónicas. Indicar adecuadamente las áreas de todos los bienes comunes, en especial las correspondientes a la estructura y muros divisorios o de fachadas ya que solo indican el punto fijo.
- e) Si en el proyecto no son planteados bienes comunes de uso exclusivo, suprimir del cuadro de áreas su referencia.
- f) Indicar en bienes privados (Apartamentos), aquellos que tienen balcón incluido en sus áreas (Ejemplo: Apartamento con balcón).
- g) Verificar la concordancia entre las áreas construidas privadas por apartamento, respecto lo indicado en las plantas definitivas.
- h) Completar las referencias de áreas correspondientes al nivel del sótano, de la cubierta (Área común libre) y del área útil del lote (Área común libre).
- i) Garantizar total concordancia con respecto a las áreas construidas aprobadas en el proyecto arquitectónico (Revisar áreas construidas por piso y en total para el proyecto con respecto al cuadro general arquitectónico aprobado), y una vez verificadas las áreas que en planos de alinderamiento no correspondan con lo indicado en arquitectura aprobada.
- j) Incorporar al cuadro general de PH la información de las alturas, máxima y/o mínimas, en concordancia con lo aprobado en alzados de la licencia de construcción.

4. EN RÓTULO DE LOS PLANOS:

1. - Incluir la nomenclatura oficial del predio en los rótulos de todas las planchas.
2. - Garantizar concordancia en el nombre del proyecto con respecto al indicado en licencia de construcción vigente aportada. Un cambio en el nombre para el proyecto de PH, implicara la modificación de la licencia.
3. - Ajustar la numeración de las planchas (De manera consecutiva), una vez supriman aquellas que no serán objeto de aprobación.



REFERENCIA: 2-24-0052.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

“Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011”.

4. - Ajustar y completar la información y denominación de las convenciones de las abreviaciones para las áreas construidas (AC) y áreas privadas (AP), y unificar la denominación de las áreas comunes y privadas (Sin diferenciar entre libre o construido).
5. - Si en el proyecto no son planteados bienes comunes de uso exclusivo, suprimir de las convenciones dicha referencia.
6. - Ajustar la referencia del contiene en cada una de las planchas, en plantas generales que sean unificadas y en plantas de torres especificando número de pisos”.

OBSERVACIONES JURÍDICAS:

- No cumplió con los siguientes puntos contemplados en el Requerimiento:

“1 TRÁMITE

1. Aportar completamente diligenciado y en original el Formulario Único Nacional adoptado por la Resolución 1026 del 31 de diciembre de 2021. Queda sujeto a la verificación de su contenido y aporte de otros documentos. Se debe indicar en la solicitud de aprobación de planos de propiedad horizontal el número del Acto Administrativo No. 2581-2-24-0040 del 19 de septiembre de 2024 y en qué calidad actúa el señor Juan Esteban Velandia.
(...)
3. En caso de existir cambios y correcciones en el proyecto, todos los documentos aportados deberán ser corregidos en correspondencia con los mismos”.

En virtud de lo expuesto anteriormente, y con fundamento en lo dispuesto en las normas citadas, el Curador Urbano No. 2 del Municipio de Tocancipá, Cundinamarca, ARQ. DIEGO RAMÍREZ VARGAS,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º: Entender desistida tácitamente la solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, para el proyecto MZ 1 – ALONDRA PRADERAS DE LA FUENTE localizado en la ET 3 LO MZ 1 MULTIPLE, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-191392 y número catastral 258170000000000049028000000000, del Municipio de Tocancipá, Cundinamarca, presentada por la sociedad PRODESA Y CIA. S.A., con N.I.T No. 800.200.598-2, en calidad de fideicomitente del patrimonio

Página 6 | 7

REFERENCIA: 2-24-0052.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25817-2-25-0006** DE 19 FEB 2025

“Por medio de la cual se entiende desistida una solicitud de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con radicación 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011”.

autónomo denominado Fideicomiso Ciudad Foresta MZ1, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

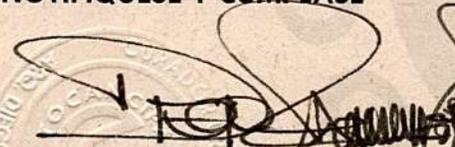
ARTÍCULO 2º: Archivar la solicitud con radicación No. 2-24-0052 del 28 de noviembre de 2024.

ARTÍCULO 3º: Notificar el presente Acto Administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

ARTICULO 4º: Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo).

ARTICULO 5º: Advertir que los interesados contarán con un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo, para retirar la documentación del expediente No. 2-24-0052 o para solicitar su traslado a otro en el evento que se radique una nueva solicitud ante la misma oficina.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. DIEGO RAMÍREZ VARGAS,
Curador Urbano No. 2 de Tocancipá, Cundinamarca.

Ejecutoriado en Tocancipá, Cundinamarca, a los

26 MAR 2025