

CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá			No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS			25817-2-25-0036	1
Acto Administrativo No. 25817-2-26-0028 25817-2-23-0001			FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 01-feb-2023 - Ejecutoriada: 06-feb-2023 - Vigencia: 06-feb-2027			10-dic.-2025	
EXPEDICIÓN: 21 JUL 2026	EJECUTORIA: 13 AGO 2026	VIGENCIA: 06 FEB 2027	FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA	CATEGORÍA: N.A.
			10-dic.-2025	
RAD. VALLA: 17-dic.-2025	EMISIÓN A.O: 30-dic.-2025	VENCIM. A.O: 05-mar.-2026	Fecha Viabilidad:	26-may.-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 MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio localizado en la(s) dirección(es) SUPERMANZANA SM COMERCIO URBANIZACION TIBIFLORES con Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 176177132. Código Catastral 25817030000000230016000000000, del sector/urbanización URBANIZACION TIBIFLORES. Para la Etapa 1 del complejo arquitectónico compuesto por seis (6) unidades estructurales arquitectónicamente independientes, en un (1) piso de altura y sótano (Tanque subterráneo UE6), destinadas para veinticuatro (24) unidades de comercio grupo II. Cuenta con catorce (14) cupos de estacionamientos privados, dieciocho (18) cupos de estacionamientos comunes para visitantes (Entre los cuales 1 cupo es apto para PMR), y dieciocho (18) cupos para motocicletas. Cuenta con cerramiento del antejardín con altura de 1.50 mts y transparencia del 90% contra vía pública; y con muro macizo contra predios colindantes con altura de 1.80 mts. Es válido para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal. Titular(es): URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA SA con NIT 800136561-7 (Representante Legal: MARTHA CAROLINA WALTEROS BAUTISTA con CC. 40048968). Constructor responsable: CARLOS ANDRES CAMPOS RODRIGUEZ con CC 11201686 Mat: 25202-100524. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
NORMATIVIDAD:	Acuerdo 09 de 2010	ZONA:	Plan Parcial Tibiflores
AREA ACTIVIDAD:	Comercial y de Servicios	FICHA:	SM COM 8 (Plan Parcial DCTO 010/2017)
TRATAMIENTO:	Desarrollo	CLASIFICACIÓN SUELO:	Urbano
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 108 (Licencia de Construcción)	05-abr-2019	10-abr-2019	10-ene-2022	13543-23112018
Resolución CU1-2022-002 (Prorroga LC)	03-feb-2022	28-feb-2022	10-ene-2023	25817-1-21-0018
25817-2-23-0001 (Revalidación de Licencia)	01-feb-2023	06-feb-2023	06-feb-2027	25817-2-23-0002
25817-2-24-0011 (MLC Vigente)	05-abr-2024	22-abr-2024	06-feb-2025	25817-2-23-0027
25817-2-24-0053 (MLC Vigente)	11-dic-2024	13-dic-2024	06-feb-2025	25817-2-24-0017
25817-2-25-0005 (Prorroga de Revalidación)	05-feb-2025	10-feb-2025	06-feb-2026	2-24-0053
25817-2-26-0005 (Segunda Prorroga de Rev.)	05-feb-2026	09-feb-2026	06-feb-2027	2-26-0001

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS		ESTRATO	NA
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
COMERCIO GRUPO II	No	No Aplica	24	14	18	NO APLICA
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		24	14	18	NO APLICA

3. CUADRO DE AREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		HACIENDA TOCANCIPA MALL ETAPA 1					ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:			1 (G.A.)
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	2438.14	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SÓTANO (S)	38.48	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	896.35	0.00	896.35
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	857.87	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	0.00	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	896.35	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	896.35	0.00	896.35
LIBRE PRIMER PISO	1580.27	GESTION ANTERIOR				1,799.25	DISMINUCIÓN:			902.90
		TOTAL CONSTRUIDO				896.35	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			131.23

4.1 VOLUMETRIA			4.2 AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	1 (G.A.)		AISLAMIENTO			a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	5.05/4.55/2.90		MTS			2.00 MTS POR VIA TIBIFLORES (G.A.)		
c. SÓTANOS	1 (G.A.)		NIVEL			2.00 MTS POR VIA PEATONAL 02 (G.A.)		
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA		CONTRA PREDIOS VE			b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	6 (G.A.)		LATERAL			Altura: 1.50/1.80 mts - Longitud: 131.23 mts (G.A.)		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1 (G.A.)		POSTERIOR			c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		ENTRE EDIFICACIONE			0.00 MTS POR VIA TIBIFLORES (G.A.)		
h. ALTILLO	No		PATIOS			0.00 MTS POR VIA PEATONAL 02 (G.A.)		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.25 (G.A.)		EMPATES			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.26 (G.A.)					h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
4.4 CESIÓN TIPO B			4.5 ESTRUCTURAS			CONTRA ZONAS VERDES O		
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN			ESPACIOS PÚBLICOS		
ZONAS RECREATIVAS	440.71	241.82	b. TIPO DE ESTRUCTURA			0.00 (G.A.)		
SERVICIOS COMUNALES	91.51	50.21	c. METODO DE DISEÑO					
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTE	0.00	d. GRADO DESEMPEÑO					
			ELEM. NO ESTRUCTURALES					
			e. ANALISIS SISMICO					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (6) / Certificación de Ingeniero (3)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- Ubicación normativa, área y linderos según planos aprobados en la licencia inicial (Resolución No. 108 del 5 de abril de 2019). Área útil total=3670.81 m2 (ET 1=2438.14 m2 / ET 2=1232.67 m2). Cuenta con licencia de urbanismo para la Etapa 1 del Proyecto de Vivienda Tibiflores aprobada mediante Res. 249 del 16/08/2017, prorrogada por la Res. 307 del 02/10/2019, revalidada mediante Res. 221 del 22/10/2021, emitidas por la Secretaría de Planeación de Tocancipá; y con prorroga de revalidación aprobada mediante AA No. 25817-2-23-0019 del 06/06/2023 y Saneamiento aprobado mediante AA No. 25817-2-25-0023 del 24/06/2025, expedidos por este Despacho. - Las intervenciones al proyecto consisten única y exclusivamente en su sometimiento al régimen de etapas de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2, artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077/15, modificado por el artículo 10 del Decreto 1783/21, para la adopción del plano general del proyecto en el cual se identifica el área objeto de aprobación para la Etapa 1, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo (Etapa 2), y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. Se reemplaza y sustituye la totalidad de planos arquitectónicos aprobados mediante modificación de licencia (vigente) anterior. En cuanto a los documentos estructurales, se adoptan los planos y memorias de cálculo estructurales aprobados en gestiones anteriores para la Etapa 1 (Modulos 1, 2, 4, 5 y Tanque), con excepción del Modulo 3, el cual será adoptado por el Acto Administrativo mediante el cual sea aprobado el desarrollo de la Etapa 2 (Modulo 3), del proyecto general arquitectónico. - 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. - Se precisa que del Índice de construcción máximo permitido sobre el proyecto general (2.934.26 m2), se reservan 1650 m2 para uso en la SM RES 3 - Etapa 3; es por esto que la supermanzana SM COMERCIO contará con un índice de construcción remanente en caso de ampliación de 1.284.26 m2 (Etapa 1 y 2). - Ver sellos de observaciones en planos arquitectónicos. - 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 modificación de licencia (vigente) se estudio bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Todas las demás obligaciones a cargo del constructor responsable que son inherentes al proyecto estructural se mantienen según lo indicado en actos administrativos anteriores. 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 establecidos por la Ley 400 de 1997 (NSR-10), Ley 926 de 2010 y sus modificaciones, el diseño estructural es responsabilidad del Ing. Jorge Alberto Cubillos Vargas, M.P. 25202-32202 CND., el diseño de elementos no estructurales del Ing. Jose Gerardo Sarmiento Salazar, M.P. 25202-100590 CND., y el estudio geotécnico es responsabilidad del Ing. Alfonso Uribe Sardiña, M.P. 25202-20489 CND. Projectista Arq. Noel Laverde Jacques, M.P. A15302013-79947824.

PUBLIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 25817-2-23-0001 (Revalidación de Licencia).

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.

Según artículo 58 del Decreto 010 de 2017, el predio objeto de solicitud se encuentra en sector generador de plusvalía, para lo cual, realizó la respecta contribución por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana. No obstante, de conformidad con el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el afecto 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 Ramírez	VoBo. Arq. DIEGO RAMIREZ VARGAS - CURADOR
VoBo. Sergio Olarte	

	CURADOR URBANO No. 2 de Tocancipá		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS		25817-2-25-0036	2
	Acto Administrativo No. 25817-2-26-0028 25817-2-23-0001		FECHA DE RADICACIÓN	
	Expedida: 01-feb-2023 - Ejecutoriada: 06-feb-2023 - Vigencia: 06-feb-2027		10-dic.-2025	
	EXPEDICIÓN: 21 JUL 2026	EJECUTORIA: 13 AGO 2026	VIGENCIA: 06 FEB 2027	CATEGORÍA: N.A.

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0619001280	19-jun.-26	896.35	\$8,182,390

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 complementa 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.



CURADURÍA URBANA No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS		25817-2-25-0036	3
Acto Administrativo No. 25817-2-26-0028 25817-2-23-0001		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 01-feb-2023 - Ejecutoriada: 06-feb-2023 - Vigencia: 06-feb-2027		10-dic.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 21 JUL 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 13 AGO 2026	CATEGORÍA: V	

Mediante oficio No. CU2T-0128 de mayo 14 de 2026, este Despacho constituyó en parte dentro la actuación al Doctor DANIEL GONZALO EDUARDO FAJARDO ÁLVAREZ, en su condición de apoderado de los señores MARIA FERNANDA VALDERRAMA VIRGUES, JOHN FREDY ROBAYO QUINTERO, MARCOS ORLANDO QUITO QUITO, CLAUDIA ISABEL PAIVA GARZON, OSCAR JAVIER JIMENEZ CUESTAS, NAYIBE MILENA FARIGUA GONZALEZ, HORACIO CUERVO SÁNCHEZ, GLORIA DEL PILAR ALVAREZ CARVAJAL, KEVIN LEONARDO CRISTANCHO PUERTO, JORGE EULISES NORE PEREZ, JONATHAN ALEXANDER MANRIQUE GONZALEZ, DIANA LORENA PIÑEROS BOHORQUEZ, ANGELA MARCELA MATEUS RUIZ, NELLY ROMERO GOMEZ, ANGEL JAVIER ACOSTA MARTINEZ, ESTEBAN FLOREZ IZQUIERDO, quien presentó sus objeciones y observaciones mediante escrito radicado por correspondencia No. 000086 del 29 de abril de 2026.

En aplicación del párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021, se procede mediante el presente documento a dar respuesta de las objeciones y observaciones presentadas por el tercero interesado mediante el presente anexo a la licencia tal como se expone a continuación:

"Primera: Que se me reconozca, junto con mis representados, como terceros interesados dentro del trámite administrativo radicado bajo el expediente No. 25817-2-25-0036 del 10 de diciembre de 2025".

Respuesta:
Que mediante oficio No. CU2T-0128 de mayo 14 de 2026, este Despacho los constituyó en parte dentro del trámite administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

"Segunda: Que se incorpore al expediente el presente escrito junto con los poderes conferidos por los propietarios que represento".

Respuesta:
Que el escrito radicado por correspondencia No. 000086 del 29 de abril de 2026 y todos sus anexos, se incorporaron al expediente No. 25817-2-25-0036 del 10 de diciembre de 2025, y por consiguiente forman parte integral del mismo.

"Tercera: Que se informe expresamente si, a la fecha de respuesta al presente escrito, el interesado ya dio cumplimiento total o parcial al Acta de Observaciones y Correcciones No. MT 25817-2-25-0036 y, en caso afirmativo, que documentos o ajustes fueron aportados".

Respuesta:
Que, a la fecha de expedición del oficio de 14 de mayo de 2026, la solicitud de modificación de licencia (vigente) de construcción radicada bajo el expediente No. 25817-2-25-0036 del 10 de diciembre de 2025, se encontraba en "Estudio Final Técnico" por parte de los profesionales de este Despacho, verificando el cumplimiento del Acta de Observaciones y Correcciones No. MT 25817-2-25-0036 del 30 de diciembre de 2025.

"Cuarta: Que se me permita acceder al expediente y obtener, a costa de mis representados, las copias correspondientes de los documentos que lo integran, incluyendo los aportados con posterioridad a la respuesta del 17 de febrero de 2026".

Respuesta:
Mediante oficio No. CU2T-0139 de mayo 27 de 2026, se le asigno cita para el día 29 de mayo de 2026, a las 8:30 am para consulta del expediente No. 25817-2-25-0036 del 10 de diciembre de 2025, igualmente se adjunto copia en un (1) folio, de la cotización de copias del expediente aludido.

"Quinta: Que se me informe oportunamente cualquier actuación relevante dentro del trámite, en especial:

- respuesta al acta de observaciones.
- nuevos planos,
- memorias,
- ajustes del proyecto,
- y la decisión final que llegue a adoptarse".

Respuesta:
El presente documento da respuesta a las objeciones y observaciones presentadas a la fecha por el tercero interesado mediante el presente anexo a la licencia, igualmente se le notificará del presente Acto Administrativo que resuelve la solicitud de conformidad con los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

"Sexta: Que se tenga en cuenta, para todos los efectos del trámite, que la propia Curaduría ya indicó que no reposa dentro del expediente constancia de socialización del cambio con los copropietarios existentes, circunstancia que resulta especialmente relevante dada la afectación potencial sobre terceros adquirentes".

Respuesta:
Revisada la respuesta dada por parte de los interesados al Acta de Observaciones y Correcciones No. MT 25817-2-25-0036 del 30 de diciembre de 2025 correspondiente al expediente No. 25817-2-25-0036 del 10 de diciembre de 2025, se evidencia que el día 05 de marzo de 2026, se allego oficio suscrito por la señora Martha Carolina Walteros en su condición de representante legal de la sociedad URBANSA S.A, en calidad de titular de la licencia urbanística, en el cual señala lo siguiente:

"Resulta determinante informar a la Curaduría Urbana que el proyecto denominado como Hacienda Tocancipá Mall, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según lo dispuesto en la escritura pública 3920 de fecha 30 de diciembre de 2024 otorgada en la Notaria Doce (12) del Circuito de Bogotá. (...)

En efecto, el referido artículo 74 contenido en el reglamento de propiedad horizontal que, se insiste, es conocido por todos y cada uno de los adquirentes del proyecto urbanístico, expresamente determinó que los copropietarios autorizan al constructor responsable del proyecto o propietario inicial a realizar las modificaciones que éste encuentre pertinentes y necesarias en materia de licencias y reglamento de propiedad horizontal para el adecuado desarrollo del proyecto urbanístico sin necesidad de aprobación o acta de asamblea de copropietarios. (...)

De lo anterior se colige que la sociedad Urbansa S.A. se encuentra legitimada y facultada por el mismo reglamento de propiedad horizontal para realizar las modificaciones correspondientes que en todo caso no implican ningún tipo de desmejora respecto a lo ofrecido comercialmente. (...)

Para el caso sometido a consideración de la Curaduría Urbana es determinante aclarar que, según las previsiones contenidas en la Ley 675 de 2001 y el mismo reglamento de propiedad horizontal protocolizado para el denominado Hacienda Tocancipá Mall, en la actualidad se encuentra en ejercicio la administración provisional lo que significa que no se ha generado la transición a la administración definitiva. (...)

Ahora bien, a pesar de que la sociedad Urbansa S.A. se encuentra plenamente facultada y autorizada según el contenido del reglamento de propiedad horizontal para efectuar las modificaciones que encuentre necesarias y pertinentes, buscando siempre ser leal con sus adquirentes y actuando siempre bajo los derroteros del principio de legalidad y la buena fe, informó oportunamente a sus adquirentes sobre la necesidad de adelantar el procedimiento para provocar la modificación de la licencia, así como, el correspondiente ajuste al reglamento de propiedad horizontal en estricto cumplimiento del principio de información. (...)

Aunado a lo anterior y como se ha venido advirtiendo, en cumplimiento del principio de información conforme a correos electrónicos que de igual forma se allegan con el presente escrito, la sociedad Urbansa S.A. y la administración provisional se han encargado de mantener debidamente informados a los copropietarios sobre el avance de la gestión ante la Curaduría Urbana. En este orden de ideas, encontrándose la sociedad Urbansa S.A. autorizada para efectuar las gestiones correspondientes ante la Curaduría Urbana por mandato expreso del reglamento de propiedad horizontal, actuando de la forma más garantista posible, procedió a informar de manera oportuna a sus adquirentes la necesidad de hacer la respectiva



CURADURÍA URBANA No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS		25817-2-25-0036	3
Acto Administrativo No. 25817-2-26-0028 25817-2-23-0001		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 01-feb-2023 - Ejecutoriada: 06-feb-2023 - Vigencia: 06-feb-2027		10-dic.-2025	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 21 JUL 2026	FECHA DE EJECUTORIA: 13 AGO 2026	CATEGORÍA: V	

modificación manteniendo constante comunicación informando todo lo relativo al avance del procedimiento administrativo que nos ocupa. (...)"

"Séptima: Que antes de adoptarse cualquier decisión definitiva dentro del expediente, se permita a los suscritos presentar observaciones, objeciones y consideraciones jurídicas adicionales respecto del alcance de la modificación pretendida y sus efectos sobre los derechos de los copropietarios ya vinculados al proyecto".

Respuesta:
Las objeciones y observaciones sobre la expedición de la presente modificación de licencia (vigente) de construcción, fueron recibidas y atendidas en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Por lo tanto, la solicitud de licencia se encuentra ajustada a las normas urbanísticas y de edificaciones vigentes, siendo procedente la expedición de la presente licencia.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. DIEGO RAMIREZ VARGAS	
Revisó: Diego Ramírez	VoBo. Arq. DIEGO RAMIREZ VARGAS - CURADOR