

Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 0305

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

**LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ
ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS**

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicación N° 25126-2-24-0087 de fecha 24 de mayo de 2024, el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con C.C. No. 79.944.755, representante legal de A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S. con Nit No. 900.378.893-8, sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO AREVAKAL, constituido sobre los predios identificados como LOTE AREVAKAL, LOTE FRANJA RETIRO FORZOSO, LOTE CICLORUTA AV 6, LOTE RETIRO FRANJA, LOTE PARQUE 1, VIA V 2 PROYECTADA y LOTE MANZANA 1, de conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-174232, 176-227240, 176-227241, 176-227242, 176-227243, 176-227244 y 176-227245, solicitó ante este Despacho, Modificación de la Licencia Vigente de Parcelación del Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Acuerdo 0016 de 2014.
2. Que mediante la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021, la Secretaría de Planeación de Cajicá aprobó Licencia Urbanística de Parcelación y Licencia de Construcción, modalidad Demolición Total y Obra Nueva Sala de Ventas, Apartamento Modelo y Cerramiento – Construcciones Temporales para el proyecto denominado Reserva de Cajicá.
3. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-22-0017 del 15 de marzo de 2022, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas, otorgó modificación de Licencia de Parcelación Vigente por medio de la cual se modifica la densidad del proyecto consistente en el incremento del número de unidades de vivienda a desarrollar en el Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, la cual se incrementará en 60 unidades pasando de 700 unidades a 760 unidades de conformidad con lo autorizado en la Resolución No. 353 del 16 de diciembre de 2021 expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
4. Que mediante Resolución No. ACL 004 del 26 de enero de 2023, la Secretaria de Planeación de Cajicá aclaró la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 0460 del 13 de octubre de 2021 en el sentido de “establecer, para todos los efectos de la licencia urbanística del expediente No.

Expediente 25126-2-24-0087

ACTO ADMINISTRATIVO

25 126 - 2 - 24 - 0305 DE 06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

25126-0-19-0702 que el área del predio total, identificado con folio de matrícula No. 176-174232 y código catastral No. 2512600000000002603400000000 (mayor extensión), sobre el cual se desarrolla el proyecto, corresponde a un área de 52.037,94 m²” (...)

5. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-23-0057 del 20 de febrero de 2023, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas, aclaró el texto de la Modificación de la Licencia de Parcelación Vigente aprobada mediante el Acto Administrativo No. 25126-2-22-0017 del 15 de marzo de 2022.
6. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-24-0280 del 09 de octubre de 2024, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas, otorgó prórroga al término de vigencia de la Licencia Urbanística de Parcelación y Licencia de Construcción, modalidad Demolición Total y Obra Nueva Sala de Ventas, Apartamento Modelo y Cerramiento – Construcciones Temporales para el proyecto denominado Reserva de Cajicá, aprobada mediante la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021.
7. Que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia SN de catorce (14) de noviembre de 2023, con número de expediente 25899-33-33-002-2022-00487-00 acumulada con 25899-33-33-002-2023-00043-00, demandante: JUAN CARLOS MARTINEZ SANCHEZ Y PROMOTORA QUINTAS DEL MOLINO S.A.S. y demandado: MUNICIPIO DE CAJICÁ por medio de medio de control de nulidad simple, indicó que *“se encuentra suficientemente claro en las normas urbanísticas lo referente a las cesiones gratuitas en el ámbito urbano, no sucediendo lo mismo respecto al componente rural (...) en donde se observa que ninguno de los aspectos que debe comprender este componente alude a cesión gratuita de áreas, lo que lleva a concluir a esta agencia judicial que conforme a la norma que regula lo concerniente al ordenamiento y planeación del territorio – ley 388 de 1997-, esta situación no fue reglamentada para construcciones de carácter rural”*.
8. En fundamento de lo anterior, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá resolvió declarar nulo el art. 133 del Acuerdo 16 de 2014, así como la palabra “parcelación” citada en los artículos primero y segundo del Decreto 067 del 2016, el artículo tercero del Decreto 067 de 2017 y el artículo segundo del Decreto 065 de 2022 expedidos por la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante el cual se establecía la exigencia de Cesiones Tipo A en desarrollos por parcelación, subdivisión predial y edificación con destino a usos residenciales, dotacionales, recreacionales, comerciales y de servicios e



Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 0305

DE

06 NOV 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

industriales. Adicionalmente la sentencia que declara la nulidad de un acto administrativo en un proceso tendrá fuerza de cosa juzgada *erga omnes* y en ese sentido no son exigibles las áreas de Cesión Tipo A para las licencias de parcelación.

9. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. Sin embargo, como se mencionó con anterioridad al desaparecer del ordenamiento jurídico la exigencia de cesiones tipo A y encontrándose la licencia de parcelación vigente, no les son exigibles las áreas de cesión definidas en el anulado art. 133 del Acuerdo 16 de 2014.
10. Que mediante Decreto No. 142 del 16 de diciembre de 2022, el Municipio de Cajicá reglamentó el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios en el Municipio de Cajicá.
11. Que el Artículo Quinto del Decreto 142 del 16 de diciembre de 2022 establece que *“El curador urbano deberá informar a las autoridades municipales competentes sobre la solicitud de licencia que desee acogerse al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los términos del presente Decreto. Corresponderá a la Secretaria de Planeación conforme al programa de ejecución del PBOT, definir y autorizar la procedencia de la asunción de carga general, la cual deberá estar plenamente identificada y determinada para ser autorizada y así quede consagrada en la respectiva licencia”*.
12. Que mediante oficios enviados los días 12 y 13 de febrero a la Secretaria de Planeación de Cajicá y a la Alcaldía Municipal de Cajicá respectivamente, se les informo acerca del interés por parte de los solicitantes de obtener la definición y autorización de la procedencia de asunción de cargas en aplicación de lo establecido en el Decreto No. 142 de 2022.
13. Que mediante oficio No. AMC-SP-1477-2024 la Secretaria de Planeación de Cajicá para dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 142 del 16 de diciembre de 2022 define que *“se considera procedente atender en forma favorable su requerimiento respecto el área de cesión adicional correspondiente a un área de 7.477,37 M2 denominada*



Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 0305

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

“Parque 1” a fin de ser acogido a lo establecido en el Decreto Municipal No. 142 de 2022”.

14. Que la Empresa de Servicios públicos de Cajicá expidió la Resolución No. 380 del 20 de diciembre de 2023 “POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS SOLICITUD RADICADA BAJO EL No. EPC-MVSP-003-2023”.
15. Que mediante la Resolución No. 380 del 20 de diciembre de 2023 la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá autorizó la viabilidad para la adición de cien (100) unidades de vivienda a las anteriormente autorizadas mediante la Resolución No. 353 del 16 de diciembre de 2021.
16. Que la modificación presentada corresponde en que el proyecto se acoge a las disposiciones establecidas en el Decreto 142 de 2022 en cuanto a destinar un área de 7.477,37 m², que de conformidad con la declaración de nulidad del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 dejan de ser suelo de cesión obligatoria y pasan a ser áreas de cesión adicional para incremento de edificabilidad y que en función a las equivalencias contempladas en el Artículo Sexto del Decreto 142 de 2022 permiten una edificabilidad adicional de 7.477,37 m², producto del incremento de edificabilidad autorizado por el municipio de Cajicá se ajusta la densidad en número de viviendas permitidas para el proyecto, la cual de conformidad con la disponibilidad autorizada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante Resolución 380 del 20 de diciembre de 2023 corresponderá a un total de 860 unidades de vivienda. Las demás condiciones de la propuesta se mantienen de conformidad con lo aprobado en la gestión anterior mediante Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 0460 del 13 de octubre de 2021 y el Acto Administrativo No. 25126-2-22-0017 del 15 de marzo de 2022.
17. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la Modificación de la Licencia Vigente de la Parcelación denominada Proyecto **RESERVA DE CAJICÁ**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Suelo Rural, Área de Corredor Vial Suburbano de Primer Orden contenidas en el Acuerdo 016 de 2014.
18. Que según la cartografía adoptada para el Municipio de Cajicá, el terreno en el cual se adelantará la Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación ni en zona de riesgo por remoción.
19. Que numeral 2 del párrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se establece que “En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago

Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 0305

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición”.

20. Que la presente solicitud de aprobación de la modificación de la Licencia Vigente de Parcelación para el Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1783 de 2021.
21. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Modificación de la Licencia Vigente de Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**.
22. Que la modificación de la Licencia Vigente de Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Acuerdo 016 de 2014, entre otras.
23. Que el plano que contiene la modificación de la Licencia Vigente de Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas, cesiones y el trazado de la malla vial local, definidos en el plano de la parcelación adoptado por la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021 con el número plancha No. 1/1 y se ajusta solamente en lo referente a la precisión se la asunción de cargas en virtud de lo establecido en el Decreto 142 del 16 de diciembre de 2022.
24. Que el proyecto previsto para la Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**, no requiere Licencia Ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, que en el numeral 2° establece “...no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley”, lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes, y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 2041 de octubre 15 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS,

Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 03 05

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE PARCELACIÓN PROYECTO DENOMINADO RESERVA DE CAJICÁ

Conceder al señor el señor **Johann Ricardo Hidalgo Varela**, identificado con C.C. No. 79.944.755, representante legal de **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** con Nit No. 900.378.893-8, sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO AREVAKAL, constituido sobre los predios identificados como LOTE AREVAKAL, LOTE FRANJA RETIRO FORZOSO, LOTE CICLORUTA AV 6, LOTE RETIRO FRANJA, LOTE PARQUE 1, VIA V 2 PROYECTADA y LOTE MANZANA 1, de conformidad con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-174232, 176-227240, 176-227241, 176-227242, 176-227243, 176-227244 y 176-227245, Modificación de Licencia Vigente de Parcelación para el Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**.

Las intervenciones que se aprueban consisten en que el proyecto se acoge a las disposiciones establecidas en el Decreto 142 de 2022 en cuanto a destinar un área de 7.477,37 m², que de conformidad con la declaración de nulidad del artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 dejan de ser suelo de cesión obligatoria y pasan a ser áreas de cesión adicional para incremento de edificabilidad y que en función a las equivalencias contempladas en el Artículo Sexto del Decreto 142 de 2022 permiten una edificabilidad adicional de 7.477,37 m², producto del incremento de edificabilidad autorizado por el municipio de Cajicá se ajusta la densidad en número de viviendas permitidas para el proyecto, la cual de conformidad con la disponibilidad autorizada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante Resolución 380 del 20 de diciembre de 2023 corresponderá a un total de 860 unidades de vivienda.

ARTICULO 2º DEL PLANO DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE PARCELACIÓN QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano que contiene la modificación de la Modificación de Licencia Vigente de Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ** el distinguido con el No. PARC-2-24-0010, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido al Archivo Central del Municipio de Cajicá.

Expediente 25126-2-24-0087

25126-2-24-0305

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

ARTICULO 3° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION.

La Modificación de la Licencia Vigente de Parcelación que se otorga mediante la presente Resolución no modifica el término de vigencia establecido en el artículo segundo de la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021.

ARTICULO 4° INFORMACIÓN DEL PREDIO:

La presente resolución modifica el cuadro de NORMATIVIDAD PERMITIDA, contenido en el numeral 4 de la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021, modificado por el artículo 5° del Acto Administrativo No. 25126-2-22-0017 del 15 de marzo de 2022 el cual quedara así:

NORMATIVIDAD PERMITIDA	
INDICE DE OCUPACIÓN	0.3
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.5
CANTIDAD PISOS PERMITIDOS POR NORMA PARA USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA	5 y 6 PISOS
NÚMERO DE VIVIENDAS APROBADAS EN VIABILIDAD DE SERVICIO EMITIDO POR EPC	860 VIVIENDAS
PARQUEADERO PRIVADO	1 X 1 VIVIENDA
PARQUEADERO VISITANTES	1 X 4 CUPOS PRIVADOS
PARQUEADEROS MOVILIDAD REDUCIDA	5% DEL TOTAL DE PARQUEADEROS

ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

▪ **TITULAR Y PARCELADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA**

Establecer como titular y parcelador responsable de la modificación de la licencia (vigente) de parcelación a la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** con Nit No. 900.378.893-8, sociedad que ostenta la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO AREVAKAL, constituido sobre los predios identificados como LOTE AREVAKAL, LOTE FRANJA RETIRO FORZOSO, LOTE CICLORUTA AV 6, LOTE RETIRO FRANJA, LOTE PARQUE 1, VIA V 2 PROYECTADA y LOTE MANZANA 1, de conformidad con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-174232, 176-227240, 176-227241, 176-227242, 176-227243, 176-227244 y 176-227245.

Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 0305

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

▪ **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**

Establecer como constructor responsable de la Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ** al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.031.104 y Matrícula Profesional No. 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 25126-2-22-0010 del 17 de febrero de 2022.

ARTICULO 6° La ejecución de las obras de parcelación correspondientes al proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de parcelación correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de parcelación y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

ARTICULO 7° CARACTERISTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1.1. Nombre.....	Parcelación Proyecto RESERVA DE CAJICÁ
1.2. Área Bruta	52.037,94 m2
1.3. Área de Reserva	3.565,52 m2
1.4. Franja de retiro forzoso (22.50ml)	3.312,06 m2
1.5. Cicloruta AV6	253,46 m2
1.6. Área Neta Parcelable Calculo de Índice	48.472,42 m2
1.7. Áreas de Cesión Pública Voluntarias	9.699,08 m2
1.8. Zonas Verdes y Parque	8.573,13 m2
1.9. Retiro Franja (5 ml)	1.095,76 m2
1.10 Parque 1 (Cesión Adicional para Incremento de Edificabilidad Decreto 142/22)	7.477,37 m2
1.11. Áreas de Cesión Vial Vehicular	1.125,95 m2
1.12. Vía V-2 proyectada (camino del centello)	1.295,95 m2
1.13. Total Áreas de Cesión al Municipio	9.699,08 m2
1.14. Área Útil	38.773,34 m2

Expediente 25126-2-24-0087

ACTO ADMINISTRATIVO

25 126 - 2 - 24 - 0305 DE 06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

1.15. Manzana 1 38.773,34 m2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. PARC-2-24-0010 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 8º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Las normas aplicables son las contenidas en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021, además de las normas aplicables establecidas en el Acuerdo 016 de 2014.

ARTÍCULO 9º NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Dando aplicación a las normas contenidas en el Decreto 142 del 16 de diciembre de 2022, adicionalmente a las normas mencionadas en el artículo anterior le son aplicables las siguientes disposiciones:

1. El índice de ocupación se mantendrá igual al señalado en la norma urbanística consagrada en el artículo 139 del Acuerdo 16 de 2014.
2. Edificabilidad adicional: Se podrá aumentar el índice de construcción y altura en un piso adicional conforme a los usos y actividades autorizados en el Acuerdo 16 de 2014.
3. La densidad se aumenta en el piso adicional de edificabilidad en proporcionalidad a la aplicación de la Circular 2 de 2017 que estableció la densidad básica para cinco (5) pisos.

Parágrafo 1. Quienes se acojan al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios deberán tener como aislamiento contra vías y predios vecinos un metro adicional al establecido en la respectiva ficha normativa conforme a la clasificación y asignación de actividad del inmueble. Las áreas de cesión deberán ser localizadas contra las vías principales a fin de mejorar y contar con un mayor aislamiento de las edificaciones respecto a estas.

Parágrafo 2. Los inmuebles localizados en suelo rural suburbano con actividad de corredor vial que sean colindantes con suelo urbano o áreas de expansión urbana podrán obtener una edificabilidad adicional de dos (2) pisos más de altura y elevando en forma proporcional el índice de construcción, a través del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el decreto 142 de 2022, cuya densidad será proporcional por piso a la aplicación de la Circular 2 de 2017 de la Secretaria de Planeación.

Expediente 25126-2-24-0087

ACTO ADMINISTRATIVO

25 126 - 2 - 24 - 0305

DE 06 NOV 2024

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

ARTÍCULO 10° PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que para la expedición de la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 del 13 de octubre de 2021, los titulares de la licencia de parcelación suscribieron un Acuerdo de Pago de Plusvalía, razón por la cual, en este proceso no se hace exigible su cobro.

ARTICULO 11 OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARCELADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

Las obligaciones del parcelador se mantienen conforme a las señaladas en la Resolución N° Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021.

ARTICULO 12 LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

Los derechos del parcelador se mantienen conforme a las señaladas en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021 .

ARTICULO 13 Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 11 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación de la Licencia Vigente de Parcelación.
2. El plano del Proyecto de Modificación de Licencia Vigente de Parcelación del proyecto denominado **RESERVA DE CAJICÁ**, aprobado bajo el N° **PARC-2-24-0010**.
3. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes.
4. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 067 de 2017.
5. Los demás documentos que hacen parte de la Modificación de la Licencia Vigente de Parcelación que se aprueba para el desarrollo denominado **RESERVA DE CAJICÁ** mediante la presente Resolución.

ARTICULO 14 CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Constituyen causales de pérdida de fuerza ejecutoria el incumplimiento de las obligaciones asignadas

Expediente 25126-2-24-0087

25 126 - 2 - 24 - 0305

DE

06 NOV 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por el cual se aprueba la modificación de Licencia de Parcelación (vigente), contenida en la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 de 13 de octubre de 2021, y otorgada para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, ubicado en la Vereda Chuntame – Lote Uno (1) Arevakal, del municipio de Cajicá (Cundinamarca)

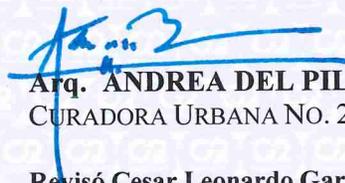
a los titulares y al urbanizador responsable establecidas en el artículo cuarto de la Resolución No. PARCE+DEM+ON+CRR 460 DE 2021 del 13 de octubre de 2021

ARTICULO 15 La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría de Planeación del Municipio de Cajicá (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá D.C. a los

06 NOV 2024



Arq. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
CURADORA URBANA NO. 2 DE CAJICÁ

Revisó Cesar Leonardo Garzón Castiblanco

Ejecutoriada en Cajicá, a los

22 NOV 2024



ESPACIO BLANCO