

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 24 - 0332

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 2512600000000040460000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 251260000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 1 de 32

**LA CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ
ARQ. ANDREA 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 la señora CECILIA LOPEZ GALLEGO, identificada con cédula de extranjería No. 43845, representante legal de las sociedades INVERSIONES LAS AGUILAS S.A.S con NIT 900.402.206-0, INVERSIONES JUMILLA S.A.S. con NIT 900.401.353-0 e INVERSIONES EL RANDA S.A.S con NIT 900.401.351-6, sociedades fideicomitentes del FIDEICOMISO LA CORUÑA-FIDUBOGOTA, propietario de los predios identificados como LOTE GLOBO B, ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 176-190277 y 176-195646 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000040434000000000 y 251260000000000040460000000000, solicitó ante esta Curadora Urbana, mediante el radicado No. 25126-2-24-0164 de 30 de agosto de 2024, Licencia de Urbanización para el proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**.
2. Que el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", define a la Licencia de Urbanización como "Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional."

25126-2-24-0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 2 de 40

3. Que de conformidad con lo establecido en el plano No. CG-01 correspondiente al plano de Clasificación General del Territorio, el predio objeto de Licencia se localiza en suelo de Expansión urbana.
4. Que el artículo el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015 dispone que “se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia”.
5. Que el artículo 156 del Acuerdo 16 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No.08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008” define los planes parciales como “los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, en los términos previstos en el Art. 9 y Art. 27 de la Ley 388 de 1997”.
6. Que el artículo 157 del Acuerdo 16 de 2014 que “Las licencias de urbanización y construcción en suelo de expansión urbana solo podrán expedirse previa adopción del respectivo plana parcial, según lo reglamentado en el párrafo único del Artículo 4 del Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”.
7. Que la Alcaldía del Municipio de Cajicá el día 09 de junio de 2023 adopto el Decreto No. 112 de 2023 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, ubicado en la vereda Calahorra del Municipio de Cajicá”.
8. Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 los predios objeto de Licencia NO se encuentran en zona de INUNDACIÓN ni en zona de riesgo por Remoción en Masa.
9. Que de conformidad con el Artículo 9 del Decreto 112 de 2023 se define frente a las Zonas Sujetas a Amenaza y Riesgo, el área desarrollable del Plan Parcial Huertas Oriental No. 6 denominado Granjitas Sur no cuenta con áreas sujetas a amenaza o riesgo alto no mitigable, así mismo, se precisa que el nivel

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 3 de 40

actual de amenaza por inundación es bajo y que el nivel de amenaza por remoción en masa e incendios forestales para el área del Plan Parcial es bajo.

10. Que el proyecto urbanístico general contempla las siguientes áreas:

CUADRO DE ÁREAS

PLAN PARCIAL N°6 SECTOR GRANJITAS - HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTIÓN 1		UG 1 - ET 1	
		Area m2	Porcentaje
1	ÁREA BRUTA PREDIAL	101.015,84	100,00%
2	ÁREAS DE SUELO DE PROTECCIÓN Y FRANJA DE AMORTIGUACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ Y SUELO RURAL	35.422,50	35,07%
2.1	Ronda Técnica de Protección Hídrica del Río Bogotá	5.637,21	15,91%
2.2	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá	29.690,17	
2.2.1	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá	1.970,79	5,56%
2.2.2	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá - No inundable (área cesión adicional)	27.719,38	78,25%
2.4	Área de suelo rural (polígono agropecuario)	95,12	0,27%
1	ÁREA BRUTA DE SUELO DE EXPANSIÓN - ZONA DE PLANIFICACIÓN	65.593,34	100,00%
2	ÁREA DE CARGA GENERAL EN SUELO DE EXPANSIÓN	8.859,96	13,51%
2.1	Área de Cargas Generales	8.859,96	13,51%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	56.733,38	100,00%
4	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N°. 16	17.020,01	30,00%
4.1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	10.212,01	18,00%
4.2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	3.971,34	7,00%
4.3	Áreas del sistema vial local	2.836,67	5,00%
5	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	25.454,12	44,87%
5.1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	11.151,65	19,66%
5.2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.220,33	14,49%
5.3	Áreas del sistema vial local	6.082,14	10,72%
6	AREA UTIL	31.279,26	55,13%

25 12 6 - 2 - 24 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 4 de 40

11. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del Acuerdo 16 de 2014, el proyecto deberá prever con destino a la conformación de Cargas Urbanísticas locales como mínimo un 25% del Área Neta Urbanizable a Áreas recreativas de uso público y como mínimo el 5% del Área Neta Urbanizable a Áreas del sistema vial local.
12. Que el proyecto prevé un área de 25.454,12 m2 correspondientes a Cargas Locales por Urbanización de los cuales 11.151,65 m2 equivalente a un 19.66% corresponden a Áreas Recreativas de Uso Público Propuestas, 8.220,33 m2 equivalente a un 14.49% corresponden a Áreas de Equipamiento Público Propuestas y 6.082,14 m2 equivalente a un 10,72% corresponden a Áreas del Sistema Vial Local, áreas que se componen de la siguiente manera:

5	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	Area m2	% ANU
5.1	Áreas Recreativas de uso público (propuestas)		
	ARUP-PP-1	3 150,48	2,69%
	ARUP-PP-2 1	2 886,33	2,46%
	ARUP-PP-2 2	2 213,40	1,89%
	ARUP-PP-3	2 901,44	2,48%
	Subtotal Áreas Recreativas de uso público (propuestas)	11 151,65	19,66%
5.2	Áreas Equipamiento público (propuestas)		
	Equipamiento 1	8 220,33	14,49%
	Subtotal Áreas de Equipamiento Publico (propuestas)	8 220,33	14,49%
5.3	Áreas del sistema vial local (propuestas)		
	Via Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 9,50 mt)	2 464,70	2,10%
	Via Local Vehicular 1	2 107,66	1,80%
	Via Local Vehicular acceso SM-1	1 509,78	1,29%
	Via Local Vehicular acceso SM-2	0,00	0,00%
	Subtotal Áreas del sistema vial local (propuestas)	6 082,14	10,72%
	Total Áreas de cesión pública tipo A para espacio público (Propuestas)	25 454,12	44,87%
	TOTAL CARGAS LOCALES POR URBANIZACION	25 454,12	44,87%

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 5 de 40

13. Que de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 26 del Decreto 112 de 2023, la unidad de gestión 1 (cuyo proyecto urbanístico general se aprueba en el presente acto administrativo) es superavitaria en porcentaje de cesión con destino a equipamiento público localizado en un solo globo de terreno. La cesión de equipamiento propuesto cumple con el porcentaje obligatorio de equipamiento público para la unidad de gestión 1 y para la futura unidad de gestión 2, por lo cual, cuando a futuro se apruebe el proyecto urbanístico y licencia de urbanismo para la unidad de gestión 2, la exigencia de cesión de equipamiento se entenderá prevista de forma anticipada en la unidad de gestión 1.
14. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 075 de 2013 “*Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones*” el artículo 56 del Decreto 112 de 2023 respecto al porcentaje mínimo de suelo para VIP define que deberá destinarse un 20% sobre área útil para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria (VIP).
15. Que para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 56 y 57 del del Decreto 112 de 2023 el proyecto prevé un área de 6.055,76 m2 correspondiente al 20% del área útil.
16. Que el artículo 43 del Decreto 112 de 2023 respecto a Cargas Generales establece que estas pueden ser voluntariamente asumidas por el urbanizador y/o propietario de los predios que integran el plan parcial en contraprestación a la obtención de los beneficios de edificabilidad adicionales previstos en el citado decreto, las cuales pueden ser internas o externas al área de planificación y dentro de estas se encuentran entre otras, las siguientes:
 - Cesión de suelos para la malla vial arterial y complementaria y/o ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial.
 - Cesión de los suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos y/o ejecución directa o asunción del costo de su dotación adicional.
 - Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios como plantas de tratamiento de aguas residuales, las plantas de tratamiento de

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 6 de 40

potabilización, sus obras anexas, entre otras y/o ejecución directa o asunción del costo de su construcción.

- El aporte de recursos necesarios para la adquisición de los Equipos de Bombeo y Tanques de Almacenamiento necesarios para la construcción para la construcción de una Estación de Bombeo de Agua Potable en el Municipio de Cajicá que hará parte del sistema de acueducto y que corresponde a una obligación que deberá ser supervisada por la EPC CAJICÁ en el marco de la ejecución del Plan Maestro de Acueducto.

17. Que el artículo 45 del Decreto 112 de 2023 establece que el propietario y/o urbanizador podrá obtener por parte del Municipio de Cajicá como contraprestación a la asunción voluntaria de las cargas generales contempladas en el artículo anterior del presente decreto el otorgamiento de un índice de construcción adicional al básico conforme a la tabla de equivalencia definidas en el artículo 97 del Acuerdo 016 de 2014 que se transcribe a continuación:

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos	1	2
Obras de la malla vial arterial	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4

25 126 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 7 de 40

18. Que para acogerse a los beneficios definidos en el artículo 45 del Decreto 112 de 2023 dentro del proyecto objeto de la presente licencia define la cesión de 5.831,42 m2 de Suelo Malla Vial Arterial – Vía Perimetral Calahorra la cual de conformidad con la tabla relacionada en el artículo anterior le otorga 11.662,84 m2 de construcción adicional, así mismo, se define la cesión de 3.028,54 m2 de Suelo Malla Vial Arterial – Vía Las Huertas Park Way (Tramo e – 11,50 mt), la cual le otorga 6.057,08 m2 de construcción adicional, para un total de 17.719,92 m2 construidos adicionales.
19. Que de conformidad con lo establecido en la Resolución 364 del 18 de julio de 2016 “*Por la cual se reconocen los beneficios de edificabilidad adicional a los que tienen derecho los fideicomitentes del contrato de fiducia mercantil de administración No 3-1-34850 celebrado mediante Escritura Pública No. 196 de 2013 – proyecto Las Huertas*” se reconoce el beneficio de edificabilidad adicional equivalente a 12.398,33 m2 correspondientes a la participación en costos de obras de malla vial arterial – Artículo S3segundo y 18.468,76 m2 reconocidos por la transferencia de suelos de malla vial arterial.
20. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del decreto 1077 de 2015 respecto a la certificación de disponibilidad de servicios públicos para los predios objeto de solicitud se aportó oficio con fecha del 06 de febrero de 2023 emitido por Enel Codensa S.A., por medio de la cual definen la disponibilidad de servicio de energía eléctrica, así mismo, se aportó certificación de disponibilidad de prestación del servicio de gas natural CD-008552-2024 de fecha 18 de septiembre de 2024 y para certificar la disponibilidad del servicio de acueducto, alcantarillado y aseo, se aportó copia de la Resolución No. 290 del 20 de agosto de 2024 expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, “*Por medio de la cual se otorga modificación de viabilidad de servicios públicos solicitud radicada bajo el No. EPC-ŶSP-019-2024*”.
21. Que de conformidad con lo establecido en artículo 19 del Decreto 112 de 2023 la prestación del servicio de acueducto para las fases restantes del Plan Parcial se asegura con la conexión futura a la red de 60” del Acueducto de Bogotá.
22. Que el otorgamiento de las licencias de las etapas siguientes del proyecto estará condicionadas a la firma final del acuerdo que concrete la venta en bloque.

7



25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 8 de 40

23. Que las licencias de construcción derivadas de las licencias de urbanización solo podrán ser expedidas cuando se verifique el cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en la disponibilidad y factibilidad de servicios públicos, especialmente la verificación de la firma final del acuerdo que concreta el aumento de la venta de agua en bloque, necesaria para la construcción de las etapas del proyecto, con excepción de la primera etapa o fase inicial.
24. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 61 del Decreto 112 de 2023 como consecuencia de la adopción del Plan Parcial (Huertas oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, **SI** se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.
25. Que el día 09 de octubre de 2024 los interesados aportaron copia del Acuerdo No. 003 de 2023 por medio del cual se suscribe un acuerdo de pago en virtud del cual se establecen las condiciones para el cumplimiento de la obligación tributaria de participación en plusvalía para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-195646, 176-190277 y 176-658.
26. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio, mediante publicación en la página web de la Curaduría Urbana el día 08 de octubre de 2024, así como a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 04 de octubre de 2024 con constancia de entrega del día 11 de octubre de 2024.
27. Que en cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del presente trámite con radicado N° 25126-2-24-0164, los interesados instalaron una valla en el predio, en un lugar visible desde vía pública y el día 25 de septiembre de 2024 aportaron una (1) fotografía de la misma con la información básica del proyecto.
28. Que el Proyecto Urbanístico General y la **ETAPA 1** de la **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 9 de 40

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 Nacional 1076 de 2015, Capítulo 3, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

29. 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 precedente la solicitud de aprobación el Proyecto Urbanístico General y la **ETAPA 1** de la **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**.
30. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el el Proyecto Urbanístico General y la **ETAPA 1** de la **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Acuerdo 16 de 2014 y el Decreto 112 de 2023, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, así como las normas que lo modifiquen o complementen, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

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

RESUELVE

CAPITULO I DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO GENERAL Y LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1

ARTÍCULO 1: Aprobar el Proyecto Urbanístico General y la Etapa 1 del desarrollo denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, a desarrollarse en los predios identificados como LOTE GLOBO B, ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados con los

25 126 - 2 - 24 - 0332

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 2512600000000040460000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 251260000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 10 de 40

Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 176-190277 y 176-195646 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000040434000000000 y 251260000000000040460000000000, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por los interesados mediante referencia No. 25126-2-24-0164, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar los planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y la Etapa 1 del proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, distinguidos con el número URB-2-24-0001, URB-2-24-0002 y URB-2-24-0003, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá.

CAPITULO II DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LA ETAPA 1 DE LA URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1

ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

1. Conceder a la señora CECILIA LOPEZ GALLEGO, identificada con cédula de extranjería No. 43845 , representante legal de las sociedades INVERSIONES LAS AGUILAS S.A.S con NIT 900.402.206-0, INVERSIONES JUMILLA S.A.S. con NIT 900.401.353-0 e INVERSIONES EL RANDA S.A.S con NIT 900.401.351-6, sociedades fideicomitentes del FIDEICOMISO LA CORUÑA-FIDUBOGOTA, propietario de los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral 2512600000000040460000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-195646 y Código Catastral No. 251260000000000040434000000000, Licencia de Urbanización para el proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**.
2. La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico General y los Planos de la ETAPA 1, así como la documentación que forma parte

25 126 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 11 de 40

integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 25126-2-24-0164 del 30 de agosto de 2024.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria de este, prorrogables por una vez hasta doce (12) meses de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titulares de la Licencia a las sociedades INVERSIONES LAS AGUILAS S.A.S con NIT 900.402.206-0, INVERSIONES JUMILLA S.A.S. con NIT 900.401.353-0 e INVERSIONES EL RANDA S.A.S con NIT 900.401.351-6, representadas legalmente por la señora CECILIA LOPEZ GALLEGO, identificada con cédula de extranjería No. 43845, sociedades fideicomitentes del FIDEICOMISO LA CORUÑA-FIDUBOGOTA, propietario de los predios identificados como LOTE GLOBO B, ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-190277 y 176-195646 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000040434000000000 y 25126000000000040460000000000.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable de la Etapa 1 del desarrollo denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1, al Ingeniero Civil JUAN CARLOS TSUCHIYA CAMARGO, identificado con la cédula de ciudadanía No.

25 12 6 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 12 de 40

79.282.603 y matrícula profesional No. 2520242521CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 25126-2-24-0164.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA:**

Establecer como arquitecto proyectista de la Etapa 1 del proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, al Arquitecto **CAMILO SANTAMARIA GAMBOA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.155.545 y matrícula profesional No. 2570026533 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 25126-2-24-0164.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la **ETAPA 1** del proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1** deberán realizarse 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 públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les corresponda, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por Municipio de Cajicá.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**
- Área Bruta Predial **101.015,84 m²**
- Área Bruta Suelo de Expansión **65.593,34 m²**

12

25126-2-24-0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 13 de 40

- Área Neta Urbanizable 56.733,38 m2
- Folios de Matrícula Inmobiliaria 176-190277 y 176-195646
- Códigos Catastrales 25126000000000040434000000000 y 25126000000000040460000000000

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable de la Etapa 1 del proyecto denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1.

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- GAS NATURAL VANTI: CD-008552-2024 de fecha 18 de septiembre de 2024.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica de fecha 06 de febrero de 2024, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Resolución No. 290 del 20 de agosto de 2024 expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos números **URB-2-24-0001**, **URB-2-24-0002** y **URB-2-24-0003** que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°. El Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

25 12 6 - 2 - 24 - 0 3 3 2
DE

25126-2-24-0164

03 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1** para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como **LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000** y **LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000**, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 14 de 40

CUADRO DE ÁREAS

PLAN PARCIAL N°6 SECTOR GRANJITAS - HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTIÓN 1		UG 1 - ET 1	
		Area m2	Porcentaje
1	ÁREA BRUTA PREDIAL	101.015,84	100,00%
2	ÁREAS DE SUELO DE PROTECCIÓN Y FRANJA DE AMORTIGUACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ Y SUELO RURAL	35.422,50	35,07%
2.1	Ronda Tecnica de Proteccion Hidrica del Rio Bogotá	5.637,21	15,91%
2.2	Franja de amortiguacion del suelo de proteccion del rio Bogotá	29.690,17	
2.2.1	Franja de amortiguación del suelo de proteccion del rio Bogotá	1.970,79	5,56%
2.2.2	Franja de amortiguacion del suelo de proteccion del rio Bogotá - No inundable (area cesion adicional)	27.719,38	78,25%
2.4	Área de suelo rural (poligono agropecuario)	95,12	0,27%
1	ÁREA BRUTA DE SUELO DE EXPANSIÓN - ZONA DE PLANIFICACIÓN	65.593,34	100,00%
2	ÁREA DE CARGA GENERAL EN SUELO DE EXPANSIÓN	8.859,96	13,51%
2.1	Área de Cargas Generales	8.859,96	13,51%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	56.733,38	100,00%
4	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N° 16	17.020,01	30,00%
4.1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	10.212,01	18,00%
4.2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	3.971,34	7,00%
4.3	Áreas del sistema vial local	2.836,67	5,00%
5	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	25.454,12	44,87%
5.1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	11.151,65	19,66%
5.2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.220,33	14,49%
5.3	Áreas del sistema vial local	6.082,14	10,72%
6	AREA UTIL	31.279,26	55,13%
2	SUELO DE CARGAS GENERALES		
	Afectaciones Viales	Area m2	% AB
	Via Perimetral Calahorra	5.831,42	8,89%
	Via Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 11,50 mt)	3.028,54	4,62%
	Subtotal Afectaciones Viales	8.859,96	13,51%
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	56.733,38	100,00%

25126-2-24-0332 DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1** para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como **LOTE GLOBO B** con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y **LOTE GLOBO B** con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 15 de 40

CARGA LOCAL POR URBANIZACIÓN			
		Area m2	% ANU
4	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N°. 16		
4.1	Subtotal Áreas Recreativas de uso público Exigida	10.212,01	18,00%
4.2	Subtotal Áreas de Equipamiento Público Exigida	3.971,34	7,00%
4.3	Subtotal Áreas del sistema vial local Exigida	2.836,67	5,00%
	Total Áreas de cesión pública tipo A para espacio público Exigida	17.020,01	30,00%
5	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	Area m2	% ANU
5.1	Áreas Recreativas de uso público (propuestas)		
	ARUP-PP-1	3.150,48	2,69%
	ARUP-PP-2 1	2.886,33	2,46%
	ARUP-PP-2 2	2.213,40	1,89%
	ARUP-PP-3	2.901,44	2,48%
	Subtotal Áreas Recreativas de uso público (propuestas)	11.151,65	19,66%
5.2	Áreas Equipamiento público (propuestas)		
	Equipamiento 1	8.220,33	14,49%
	Subtotal Áreas de Equipamiento Público (propuestas)	8.220,33	14,49%
5.3	Áreas del sistema vial local (propuestas)		
	Via Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 9,50 mt)	2.464,70	2,10%
	Via Local Vehicular 1	2.107,66	1,80%
	Via Local Vehicular acceso SM-1	1.509,78	1,29%
	Via Local Vehicular acceso SM-2	0,00	0,00%
	Subtotal Áreas del sistema vial local (propuestas)	6.082,14	10,72%
	Total Áreas de cesión pública tipo A para espacio público (Propuestas)	25.454,12	44,87%
	TOTAL CARGAS LOCALES POR URBANIZACION	25.454,12	44,87%

El detalle de estas áreas está contenido en los planos números URB-2-24-0001, URB-2-24-0002 y URB-2-24-0003, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

25 12 6 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 16 de 40

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico General y la ETAPA 1 del proyecto denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014 y en el decreto 112 de 2023 y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Decreto 112 de 2023

Tratamiento: Desarrollo
Área de Actividad: Residencial

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- Según el Acuerdo 16 de 2014, los predios NO se encuentran en zona de amenaza por inundación ni en riesgo por remoción en masa

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las áreas recreativas de uso público (Parques y zonas verdes).

El proyecto Urbanístico prevé cuatro (4) Zonas de Cesión Obligatoria para Áreas Recreativas de uso público (Parques y Zonas verdes), las cuales se identifican como ARUP-PP-1 con un área de 3.150,48 m², ARUP-PP-2.1 con un área de 2.886,33, ARUP-PP-2.2 con un área de 2.213,40 m² y ARUP-PP-3 con un área de 2.901,44 m².

El área de cesión generada por el proceso de urbanización de la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico denominado proyecto denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 17 de 40

GESTION 1, se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según los planos números **URB-2-24-0001**, **URB-2-24-0002** y **URB-2-24-0003** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Municipio de Cajicá, por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público del Municipio.

2. Localización de las áreas de Cesión para Equipamiento Público

La Etapa 1 del Proyecto Urbanístico prevé una (1) zona de Cesión Obligatoria para Equipamiento público el cual se identifica como Equipamiento 1 con un área de 8.220,33 m².

Parágrafo 1. La Unidad de Gestión 1 plantea un área de cesión para equipamiento público correspondiente a 8.220,33 m² los cuales corresponden a la exigencia de cesión para la UG1 y prevé de forma anticipada el área de cesión exigida para la UG2.

III. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, se encuentran debidamente identificadas, alinderadas y amojonadas en el plano distinguido en los planos **URB-2-24-0001**, **URB-2-24-0002** y **URB-2-24-0003**, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo.

La Etapa 1 del proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1** prevé tres (3) Zonas de Cesión Obligatoria para el Sistema Vial Local, las cuales se identifican como Vía Las Huertas Park Way (Tramo 2 – 9,50 mt) con un área de 2.464,70 m², Vía Local Vehicular 1 con un área de 2.107,66 m² y Vía Local Vehicular acceso SM-1, con un área de 1.509,78 m².

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto para la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, contenido en los planos Nos. **URB-2-24-0001**, **URB-2-24-0002** y **URB-2-24-0003**, que se adopta con el presente Acto Administrativo,

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 18 de 40

se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 112 de 2023.

1. USOS PERMIFIDOS.

1.1. USO PRINCIPAL:

- Residencial Vivienda Multifamiliar y Vivienda en conjuntos o agrupadas (Artículo 72 del Acuerdo 16 de 2014).

1.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

- Comercio y Servicios Grupo I (Artículo 73 numeral 1 del Acuerdo 16 de 2014).
- Dotacional Grupo I (Artículo 74 numeral 1 Acuerdo 16 de 2014).

1.3. USOS CONDICIONADOS:

- Dotacional Grupo II en áreas mayores de 10.000 m² (Artículo 74 numeral 2 del Acuerdo 16 de 2014) excepto los centros de culto que se permiten en áreas menores.

Se deberá garantizar la inclusión en la edificación de medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos (Artículo 74 numeral 2 del Acuerdo 16 de 2014).

1.4. USOS PROHIBIDOS:

- Todos los demás.

El uso residencial, podrá desarrollarse de manera exclusiva dentro de una edificación o mezclarse con otros usos siempre que estos correspondan a los usos complementarios señalados en el presente artículo y para el último caso, se mitiguen los impactos generados.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1, optaron por destinar el 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 6.055,76 m² a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo predio, cumpliendo así la obligación establecida en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto 075 de 2013.

3. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

Para efectos del desarrollo de la Etapa 1 del Proyecto denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1, se establecen las siguientes normas volumétricas:

Para vivienda de interés social en el área de actividad residencial:

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL						NUG - U - 04
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación urbanística	90 M2	120 M2	400 M2	1000 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	140%	140%	350%	350%	140%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	3 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	2	2	5	5	2	2
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO	No
Área mínima de patio	9 M2	10 M2	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamientos	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/200 M2	1/200 M2

25 126 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 20 de 40

Para el área de actividad residencial:

TRATAMIENTO DE DESARROLLO					Ficha	
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					NUG - U - 03	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	60%	60%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	180%	180%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3ML	3 ML	3 ML	5 ML	3ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	3	3	5	5	3	3
Altillos	No	No	No	No	No	No
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	NA	NA	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	NA	NA	3 ML	4 ML
Estacionamientos	1/Vivienda	1/Vivienda	1 / Vivienda	1 / Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

El número máximo de pisos permitidos para el uso de vivienda de interés social VIS será únicamente de cinco (5) pisos, conforme al numeral quinto del artículo 107 del Acuerdo 016 de 2014 y a las fichas urbanísticas establecidas en el presente Acto Administrativo.

Los retrocesos (Antejardín), el aislamiento lateral y aislamiento posterior para vivienda multifamiliar y/o agrupaciones con una altura de 6 a 8 pisos de altura será de mínimo 6.00 ML.

Para la aplicación del índice de ocupación de que trata las tablas que hacen parte del presente numeral, este se calcula sobre el área neta del Plan Parcial sin superar 0,50 de ocupación por manzana útil. Los índices de construcción se calculan sobre el área neta urbanizable.

25 126 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 21 de 40

3.1. ALTURAS

El manejo de las alturas en el suelo de expansión urbana se hará conforme a los siguientes parámetros definidos en el Artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014:

- **Altura de fachada:** Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc.).
- **Altura de Edificación:** Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso.
- Las alturas máximas permitidas de edificación, de fachada y entre piso en el Área Residencial son las siguientes:
 - a. Para construcciones de dos (2) pisos
 - **Altura de Edificación:** Nueve y medio metros (9.50 ML).
 - **Altura de Fachada:** Siete y medio metros (7.50 ML).
 - **Altura entre pisos:** Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,
 - b. Para construcciones de tres (3) pisos.
 - **Altura de Edificación:** Trece metros (13 ML).
 - **Altura de Fachada:** Once metros (11 ML).
 - **Altura entre pisos:** Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura,
 - c. Para construcciones de cuatro (4) pisos.
 - **Altura de Edificación:** diez y seis metros y medio (16.50 ML).
 - **Altura de Fachada:** catorce y medio metros (14.50 ML).
 - **Altura entre pisos:** Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 22 de 40

d. Para construcciones de cinco (5) pisos.

- Altura de Edificación: veinte metros (20.0 ML).
- Altura de Fachada: Diez y ocho metros (18 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,

e. Para construcciones de seis (6) pisos.

- Altura de Edificación: veintitrés y medio metros (23.5 ML).
- Altura de Fachada: Veintiuno y medio metros (21.5 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

f. Para construcciones de siete (7) pisos.

- Altura de Edificación: veintisiete metros (27 ML).
- Altura de Fachada: veinticinco metros (25 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

g. Para construcciones de Ocho (8) pisos.

- Altura de Edificación: Treinta y medio metros (30.5 ML).
- Altura de Fachada: veintiocho y medio metros (28.5ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

5. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la altura máxima será de cinco (5) pisos.

Parágrafo Primero: Para proyectos de vivienda y/o comercio y servicios, que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos pisos definidos en las fichas NUG – U - 03 y NUG – U - 05, sin incluir el primer piso mencionado, entendiéndose que la altura final del proyecto será la resultante de los pisos definidos en las fichas NUG – U - 03 y NUG – U - 05 más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados, sin que esta exceda una altura entre pisos de máximo 4.50 ML excluyendo la estructura.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 23 de 40

Parágrafo Segundo: Como resultado de la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido en el presente Decreto y según lo permiten los artículos 107 y el numeral 5 del artículo 158 del Acuerdo 16 de 2014, las edificaciones no VIS podrán alcanzar una altura máxima de hasta ocho (8) pisos.

Parágrafo Tercero: Los proyectos de vivienda y/o comercio y servicios que se acojan al parágrafo segundo del presente artículo y desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos ocho pisos sin incluir el primer piso mencionado, entendiéndose que la altura final del proyecto será la resultante de los ocho pisos más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados siempre y cuando el proyecto presentado este de acuerdo con el parágrafo sexto del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014.

Parágrafo Cuarto: Para proyectos de comercio y servicios las alturas adoptadas en el presente artículo podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML), con respecto a las definidas, para edificación, fachada y entrepisos.

3.2. EMPATE.

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, o en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas. Deberá mantenerse rigurosamente el empate de paramentos en la zona en donde aplique el tratamiento de conservación arquitectónica, en aras de mantener la calidad y fluidez de su espacio urbano.

3.3. ANTEJARDINES.

Los antejardines constituyen un elemento natural y ambiental constitutivo del espacio público que deben cumplir con las siguientes condiciones de conformidad con lo establecido en el literal e del artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014:

- El espacio de antejardines no es edificable, ni cubierto en ningún caso.

25 12 6 - 2 - 24 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 24 de 40

- Debe ser emperadizado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonales y vehiculares a las edificaciones.
- El cerramiento tendrá una altura máxima de 0,60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales. Nunca podrá ser en muro lleno sobre el frente de la vía.
- El sesenta por ciento (60%) restante del antejardín podrá ser utilizado para el estacionamiento de vehículos, siempre y cuando tenga como mínimo cinco (5) metros de profundidad. En estos casos se deberá prever un área o cordón de protección adicional contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.
- En los lados de manzana donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.
- Las medidas para los antejardines se determinan según las tablas contenidas en el numeral 3. NORMAS VOLUMETRICAS.

3.4. VOLADIZOS.

- La medida de los voladizos se determina según las tablas contenidas en el numeral 3. NORMAS VOLUMETRICAS.

3.5. ESTACIONAMIENTOS.

Para la provisión de estacionamientos de todos los usos debe cumplir con las siguientes exigencias:

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 25 de 40

USO	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial No VIS	1 por cada 1 vivienda	1 por cada 4 viviendas
Residencial VIS	1 por cada 2 vivienda	1 por cada 12 viviendas
Comercial	1 por cada 200 M2 de construcción en el uso	1 por cada 100 m2 de construcción
Dotacional	1 por cada 200 M2 de construcción en el uso	1 por cada 200 m2 de construcción

Las dimensiones mínimas de las celdas de los estacionamientos son:

- Tipo 1:** Celdas convencionales: El área mínima de parqueadero exigido será de 11.25 m² y en su frente se deberá tomar desde la cara o borde exterior de las columnas y/o muros con una dimensión mínima de 2.50 x 4.50 m².
- Tipo 2:** Celdas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida 5.00 mts X 3.80 metros, cuando estén apareados los estacionamientos, las dimensiones mínimas podrán ser de 5.00 mts X 3.15 mts.
- Tipo 3:** Celdas para vehículos de carga de 2 ejes: 10.80 mts X 2.60 mts.
- En la proyección de estacionamientos de motos y bicicletas, se deberán generar de manera independiente a los estacionamientos para vehículos.

Conforme a lo establecido en el artículo 92 del Acuerdo 16 de 2014 y en el artículo 11 del Decreto 1538 de 2005, en todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida debidamente señalados y con las dimensiones internacionales.

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al cinco por ciento (5%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

Las características de los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 12 del citado Decreto 1538 de 2005.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 26 de 40

e) **Áreas de maniobra y rampas de acceso.** Las áreas de maniobra y circulación de vehículos se registrarán bajo las siguientes condiciones:

- Cuando sirva áreas de estacionamientos de doble crujía: su ancho mínimo será de 5.00 mts, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4.50 mts.
- Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: su ancho mínimo será de 4.50 mts.

Rampas de acceso: En todos los casos deberán tener una inclinación máxima del 20% y deberán iniciar desde el paramento de construcción.

3.6. CERRAMIENTOS.

El cerramiento tendrá una altura máxima de 0.60 mts de antepecho y hasta 2.50 mts en material que permita transparencia y/o barreras ambientales. Nunca podrá ser un muro lleno.

3.7. SÓTANOS Y SEMISOTANOS:

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos sin límite de niveles para viviendas multifamiliares, agrupación y comercio y servicios en todas las áreas del plan parcial, siempre que se dé cumplimiento a sistemas óptimos de evacuación de aguas lluvias y aguas negras

Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento, no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. Los sótanos en ningún caso pueden superar el nivel natural del terreno.

El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) mts sobre el nivel del andén. Si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

Las áreas que serán destinadas a sótanos y semisótanos serán liquidadas mas no serán cuantificables en el cálculo de índices de construcción.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 27 de 40

Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse conservando la misma huella de ocupación en primer piso respetando las áreas de aislamiento lateral, posterior y antejardín según sea el caso planteado en el diseño urbanístico.

3.8. PATIOS.

Las condiciones de los patios aplican de conformidad con el cuadro de norma volumétrica contenido en el numeral 3. NORMAS VOLUMETRICAS.

3.9. DENSIDADES HABITACIONALES MINIMAS.

De conformidad con el literal f del artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014, las unidades habitacionales localizadas en suelo de expansión urbana deberán cumplir con las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:

DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN			
x NA x K)		conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística	>= 30 m2
	NA = Número de alcobas	Mínimo 2 alcobas	
K= Constante según uso		vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual	1
		vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación	0,9
		vivienda multifamiliar por loteo individual	0,9
		En vivienda multifamiliar en agrupación	0,9
		vivienda en edificaciones de uso múltiple	0,9
DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN			
Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV=AMB)	AMB = Área mínima básica	zonas de expansión y Tratamiento de desarrollo	>= 35 m2
		zonas de vivienda de interés social y/o prioritario	>= 25 m2
		Tratamiento de Consolidación	>= 30 m2

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 28 de 40

En caso de que normas posteriores a la expedición del Decreto 112 de 2023 y al presente Acto Administrativo disminuyan los elementos que conforman la fórmula para llegar al área mínima de vivienda de interés social (VIS), estas disminuciones podrán aplicarse a los proyectos objeto de licencia de construcción dentro de las áreas útiles de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**.

La densidad básica adoptada mediante el Decreto No. 112 de 2023 para el Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, ubicado en la vereda Calahorra del Municipio de Cajicá corresponde a 2.090 unidades de vivienda.

La densidad aprobada en ningún caso podrá superar la contemplada en la factibilidad que definida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.

7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplen.

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente Acto Administrativo se sujetarán en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público del Municipio y a las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en la cartilla del espacio público del Municipio de Cajicá, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas:

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 29 de 40

- Deberán ser construidos según la “*CARTILLA DEL ANDENES*”.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976. En lo que no sea contrario a las normas vigentes.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 30 de 40

prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel municipal y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del municipio.

- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto y Saneamiento Básico, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010, Decreto 092 del 17 de enero de 2011 y 340 del 13 de febrero de 2012 NSR-10.
- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Código de Policía (Ley 1801 de 2016) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016 en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE:** Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Plan de Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá: Acuerdo 16 de 2014 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

30



25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 31 de 40

Entrega de zonas de cesión al Municipio: Decreto 067 de 2016.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE, DEL CONSTRUCTOR Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización.

Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

- a) Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- b) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, en los artículos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del Decreto 067 de 2016.
- c) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión obligatorias, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 112 de 2023, el Acuerdo 16 de 2014, el Decreto 067 de 2017, la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Municipio de Cajicá.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 32 de 40

- d) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
- e) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaria de Planeación y la Secretaria de Obras Publicas del Municipio de Cajicá.
- f) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- g) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- h) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- i) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
- j) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- k) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
- l) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 33 de 40

- m) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

ARTÍCULO 11. OTRAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

- a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, así como las obligaciones establecidas en la resolución 290 del 20 de agosto de 2024.
- b) Incorporar las áreas públicas de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, en la escritura Pública de la Urbanización expresando que este Acto implica las áreas públicas objeto de cesión al Municipio.
- c) La obligación de entregar al Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a Espacio Público para parque, equipamiento y vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en el plano No. URB-2-24-0001, URB-2-24-0002 y URB-2-24-0003, adoptado por medio del presente Acto Administrativo.
- d) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. 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 Nacional 1180 10 de mayo de 2003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- e) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en la cartilla del espacio público y aquellas que la modifiquen o complementen, en las vías construidas

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 34 de 40

y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar.

- f) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la Secretaria de Planeación de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- g) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- h) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- i) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.
- j) Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 90708 del 2013 emitida por el Ministerio de Minas y Energía en relación con la norma RETIE y las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- k) Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones “Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 35 de 40

- l) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura con respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adiciones o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.
- m) Una vez hayan sido ejecutadas las vías de la malla vial local, estas deberán ser cedidas gratuitamente por el urbanizador al Municipio de Cajicá, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los modifiquen o complementen.
- n) Las condiciones técnicas de ejecución de los perfiles viales deberán prever condiciones que permitan la seguridad de peatones relacionada con las calzadas viales de tal manera que se puedan establecer tratamientos en los andenes que permitan este objetivo, las áreas de los perfiles destinadas a zona verde y separadores no pueden ser endurecidas salvo los cruces peatonales conforme al diseño paisajístico.
- o) Las vías se sujetarán a los parámetros o requerimientos técnicos establecidos por la Secretaria de Obras Públicas e Infraestructura del Municipio de Cajicá.
- p) Las condiciones técnicas de ejecución de los perfiles viales deberán prever condiciones que permitan la seguridad de peatones relacionada con las calzadas viales de tal manera que se puedan establecer tratamientos en los andenes que permitan este objetivo
- q) El área de cesión adicional a título gratuito correspondiente a la denominada “Franja de Amortiguación del suelo de protección del rio Bogotá (No inundable – cesión adicional a título gratuito) – Destinada a espacio público”, deberá dar cumplimiento a lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 36 de 40

- r) El urbanizador deberá cumplir con la conexión a los servicios públicos domiciliarios garantizando lo establecido en el acta de concertación ambiental en relación con el manejo de las aguas residuales, aguas lluvias y residuos sólidos y demás aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- s) El urbanizador deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA, Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PWSMV y Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS.
- t) Los propietarios y/o desarrolladores deberán gestionar la entrega de las obras y/o suelos de manera previa a la expedición de licencia de construcción en virtud de la cual se concretan los beneficios asignados como consecuencia de la asunción voluntaria de cargas generales.
- u) Las demás obligaciones definidas en el Acuerdo 16 de 2014, Decreto 112 de 2023 y la Resolución 290 de 2024.

ARTÍCULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

25 126 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 37 de 40

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En lo referente a la entrega material de las zonas de cesión, el urbanizador podrá adelantar la entrega parcial e individualizada de cada una de las vías, de zonas verdes y equipamiento, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren debidamente adecuadas en los términos del artículo 5 del Decreto Municipal 067 de 2017 o la norma que lo modifique complemente o sustituya.

ARTÍCULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico General y de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, radicado bajo la referencia 25126-2-24-0164.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.

25 12 6 - 2 - 2 4 - 0 3 3 2

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 25126000000000040434000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 38 de 40

- c) El plano aprobación del Proyecto Urbanístico General y de la Etapa 1 del Proyecto denominado **URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1**, aprobado bajo el número URB-2-24-0001, URB-2-24-0002 y URB-2-24-0003 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-24-0164.
- d) La Resolución No. 290 del 20 de agosto de 2024, por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos para los predios objeto de licencia por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.
- e) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
- Certificación No. CD-008552-2024 de fecha 18 de septiembre de 2024, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica de fecha 06 de febrero de 2023, expedido por ENEL CODENSA S.A.
 - Resolución No. 290 del 20 de agosto de 2024 expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, “*Por medio de la cual se otorga modificación de viabilidad de servicios públicos solicitud radicada bajo el No. EPC-VSP-019-2024*”.
- f) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de urbanización aprobado.

ARTÍCULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

- a) Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario

38



25 126 - 2 - 24 - 0332

25126-2-24-0164

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 39 de 40

y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.

- b) Si los plazos se vencieran sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- c) Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Municipio de Cajicá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de urbanización.

ARTÍCULO 15. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 del Decreto 112 de 2023 como consecuencia de la adopción del Plan Parcial (Huertas oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, SI se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación

Razón por la cual los interesados para dar cumplimiento a lo establecido en artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo existe la anotación en los folios de matrícula inmobiliaria respecto a la participación del efecto plusvalía aportaron copia del Acuerdo No. 003 de 2023 por medio del cual se suscribe un acuerdo de pago en virtud del cual se establecen las condiciones para el cumplimiento de la

25 12 6 - 2 - 24 - 0332
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE 03 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION HUERTAS ORIENTAL UNIDAD DE GESTION 1 para los predios ubicados en la KR 8E 1 A 72/184 (actual), identificados como LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277 y Código Catastral No. 25126000000004046000000000 y LOTE GLOBO B con Folio de Matricula Inmobiliaria 176-195646 y Códigos Catastrales No. 2512600000000004043400000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 40 de 40

obligación tributaria de participación en plusvalía para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-195646, 176-190277 y 176-658.

ARTICULO 16. IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de acreditar el pago del impuesto de delineación definido por Acuerdo 10 de 2021 se aportó copia del recibo de pago No. 2024000314 emitido por la Secretaría de Hacienda de Cajicá con fecha de pago 18 de noviembre de 2024.

ARTÍCULO 17. NOTIFICACIONES Y RECURSOS

El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curadora Urbana y el de Apelación ante la oficina de Planeación del municipio (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9), los cuales deben ser presentados dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


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



Ejecutoriado a los 26 DIC 2024