

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

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 mediante referencia No 25126-2-24-0219 de 01 de noviembre de 2024, el señor JAVIER ALFONSO MUÑOZ RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.258.137 de Fusagasugá y la señora CARMEN ROSA MEJIA PEREIRA identificada con cédula de ciudadanía No. 20.911.563 de Tocancipá, actuando en calidad de propietarios del predio ubicados en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000000030678000000000, solicitaron ante esta Curadora Urbana Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento y Aprobación de Planos de Alindamiento Propiedad Horizontal y Cuadros de Áreas para el proyecto denominado **MORATTA**.
2. Que el artículo 2.2.6.1.1.5 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 Parcelación como "la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes."
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 Rural.
4. Que de conformidad con la información contenida en el plano No. CR-01, correspondiente al plano de Áreas de Actividad en Suelo Rural, el predio objeto de Licencia se localiza en Área de Actividad Centros Poblados Rurales (RINCÓN SANTO).
5. Que el artículo 130 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" establece el desarrollo por parcelación como "aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción."
6. Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 el predio objeto de Licencia **NO** se encuentra en zona amenaza por Inundación ni en zona de riesgo por Remoción en Masa.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25126-2-25-0102 DE 10 ABR 2025

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000003067800000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

7. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015 con respecto a la obligación de aportar copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico se aportó copia de la **Resolución No. 305 de 09 de septiembre de 2024**, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P., por medio de la cual se otorga la viabilidad de servicios públicos de Acueducto, Saneamiento Básico a través de la red de alcantarillado del Municipio y de Aseo.
8. Que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia SN de catorce (14) de noviembre de 2023, con número de expediente 25899-33-33-002-2022-00487-00 acumulada con 25899-33-33-002-2023-00043-00, demandante: JUAN CARLOS MARTINEZ SANCHEZ Y PROMOTORA QUINTAS DEL MOLINO S.A.S. y demandado: MUNICIPIO DE CAJICÁ por medio de medio de control de nulidad simple, indicó que *“se encuentra suficientemente claro en las normas urbanísticas lo referente a las cesiones gratuitas en el ámbito urbano, no sucediendo lo mismo respecto al componente rural (...) en donde se observa que ninguno de los aspectos que debe comprender este componente alude a cesión gratuita de áreas, lo que lleva a concluir a esta agencia judicial que conforme a la norma que regula lo concerniente al ordenamiento y planeación del territorio – ley 388 de 1997-, esta situación no fue reglamentada para construcciones de carácter rural”*.
9. En fundamento de lo anterior, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá resolvió declarar nulo el art. 133 del Acuerdo 16 de 2014, así como la palabra “parcelación” citada en los artículos primero y segundo del Decreto 067 del 2016, el artículo tercero del Decreto 067 de 2017 y el artículo segundo del Decreto 065 de 2022 expedidos por la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante el cual se establecía la exigencia de Cesiones Tipo A en desarrollos por parcelación, subdivisión predial y edificación con destino a usos residenciales, dotacionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales. Adicionalmente la sentencia que declara la nulidad de un acto administrativo en un proceso tendrá fuerza de cosa juzgada erga omnes y en ese sentido no son exigibles las áreas de Cesión Tipo A para las licencias de parcelación.
10. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 13 de diciembre de 2024, con fecha de entrega 16 de diciembre y publicación en la página web de la curaduría de fecha 15 de enero de 2025.
11. Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 25126-2-24-0219, correspondiente a la aprobación de 1-Licencia de Parcelación, 2-Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento y 3-Aprobación de Planos de Alindamiento para Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas del Proyecto denominado **MORATTA**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000003067800000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

12. Que esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto de la Parcelación denominado **MORATTA**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, le asignó a dicho plano el número **PARC-2-25-0004**.
13. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento y Aprobación de Planos de Alindamiento para Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas del Proyecto denominado **MORATTA** ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.
14. Que de conformidad con la Escritura Pública No. 1638 del 28 de noviembre de 2024 otorgada por la Notaría Única de Guatavita debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 (objeto de aprobación), se constituyó **Servidumbre de Tránsito Activa** garantizando acceso al proyecto.
15. Que los solicitantes aportaron Oficio No. AMC-SADER-1858-2024 del 31 de diciembre de 2024 expedido por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural donde señala que; *“el predio San Antonio tiene paso de la red de vallados municipal sobre la esquina costado sur-oriente por lo que debe recuperar y conservar libre la protección ambiental de mínimo 2.5 metros tomados desde el borde del canal hacia el predio”*.
16. Que el Proyecto denominado **MORATTA** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador 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 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
17. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como quiera que, a la fecha no existe inscripción de la participación en plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria No. 176-15771, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
18. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto denominado **MORATTA**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Suelo Rural, Área de Actividad Centros Poblados Rurales por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo 16 de 2014, 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,

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 126 - 2 - 25 - 0102 DE

10 ABR 2025

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

RESUELVE

CAPITULO I

DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 1º: APROBAR.

Aprobar la Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **MORATTA**, localizado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2º: ADOPCIÓN DEL PLANO DE PARCELACIÓN

Adoptar el plano que contiene el Proyecto de Parcelación denominado **MORATTA**, distinguido con el número **PARC-2-25-0004** 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.

ARTÍCULO 3º: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor JAVIER ALFONSO MUÑOZ RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.258.137 de Fusagasugá y a la señora CARMEN ROSA MEJIA PEREIRA identificada con cédula de ciudadanía No. 20.911.563 de Tocancipá, actuando en calidad de propietarios del predio ubicados en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000, Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado **MORATTA**. La presente Licencia de Parcelación se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto de Parcelación y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 25126-2-24-0219 de 01 de noviembre de 2024.

ARTÍCULO 4º: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

El término de la vigencia de la Licencia de Parcelación y la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de cuarenta y ocho (48) meses a partir de la ejecutoria del mismo, 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 5º: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

TITULARES DE LA LICENCIA: Establecer como titular de la Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **MORATTA** al señor JAVIER ALFONSO MUÑOZ RODRIGUEZ, identificado con



Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000000003067800000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

cédula de ciudadanía No. 11.258.137 de Fusagasugá y a la señora CARMEN ROSA MEJIA PEREIRA identificada con cédula de ciudadanía No. 20.911.563 de Tocancipá.

PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA PARCELACIÓN: Establecer como Profesionales responsables del Proyecto denominado **MORATTA**, que se relacionan en el siguiente cuadro:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA No.
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	Arq. ARMANDO ESCOBAR CASTRO	A251332009-80541475
ARQUITECTO PROYECTISTA	Arq. ARMANDO ESCOBAR CASTRO	A251332009-80541475
PARCELADOR RESPONSABLE	Arq. ARMANDO ESCOBAR CASTRO	A251332009-80541475
TOPOGRADO RESPONSABLE	RICARDO RODRIGUEZ LIMAS	01-3147

ARTÍCULO 6º: INFORMACIÓN GENERAL.

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 del Proyecto:	MORATTA
Dirección:	CL 22 A 1 B 91 IN 2 E
Matrícula Inmobiliaria No:	176-15771
Código Catastral	251260000000000003067800000000
Área Bruta	1.050,58 m ²
Área Neta Parcelable	1.050,58 m ²
Área Útil	1.050,58 m ²
Densidad Máxima:	6 Unidades de Vivienda.

2. DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Parcelable del Proyecto denominado **MORATTA**.

3. DE LA DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y SANEAMIENTO BASICO

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015, con respecto a la autorización que sustente la forma en que se prestaran los servicios públicos domiciliarios de Acueducto y Saneamiento Básico, hace parte dentro del trámite la Viabilidad de

ACTO ADMINISTRATIVO No **25 126 - 2 - 25 - 0102** DE **10 ABR 2025**

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

Servicios Públicos Resolución No. 305 de 09 de septiembre de 2024, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá por medio de la cual se determina la viabilidad de la prestación de servicios de Acueducto, Saneamiento Básico a través de la red de alcantarillado del Municipio y servicio de Aseo.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en la Resolución No. 305 de 09 de septiembre de 2024, se debe cumplir con el Decreto No. 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 7º: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto de Parcelación denominado **MORATTA**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014, Decreto 067 de 2016, Decreto 067 de 2017, Decreto 142 de 2022, Circular 01 de 2017, Circular 02 de 2017 y aquellas que los complementen, así:

ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

Normatividad:	Acuerdo Municipal No. 16 de 2014 (PBOT).
Categoría del Suelo:	Rural.
Área de Actividad:	Centro Poblado Rural.
Amenaza por Inundación	NO
Amenaza por Remoción	NO

NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto de Parcelación denominado **MORATTA**, contenido en el plano No. PARC-2-25-0004, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

NORMAS SOBRE USOS.

En lo pertinente a usos, en la ficha NUG-RS-15, señalada en el Artículo 144 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, los usos permitidos para predios que conforman los CENTROS POBLADOS son los siguientes:

1.1 USO RESIDENCIAL – Uso Principal.

(Artículo 122 del Acuerdo N° 16 del 2014 – PBOT)

Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

Vivienda Unifamiliar: Corresponde a las unidades habitacionales dotadas de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, de un núcleo familiar y localizadas en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.

Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social; localizada en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.

Vivienda Agrupada: Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar para el caso de corredor vial suburbano, subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

1.2 USOS DOTACIONALES – Uso Compatible.

(Artículo 125 del Acuerdo N° 16 del 2014 – PBOT y Circular 01 de 2017)

Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

Dotacionales Grupo I: Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Culturales: Bibliotecas, salones culturales o comunales, adecuación y conservación de los bienes de interés cultural.

Educacionales: jardines infantiles, guardería públicas y privadas, básica primaria.

Asistenciales: Destinados a satisfacer las necesidades básicas sociales de la población como son; Guarderías, puestos de salud, ancianitos, hogares geriátricos, centros para atención a las personas con condición de discapacidad, centros de desarrollo infantil y similares.

ARRA ROJAS - CUR

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

Administrativas y de Seguridad: Tales como inspección de Policía, comisarías de familia, centros de atención a usuarios de manera integral o especial.

Recreativas y Deportivas: Destinados a satisfacer las necesidades básicas en la práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio, tales como: canchas múltiples, gimnasios al aire libre, parques infantiles, ecológicos o de recreación pasiva, polideportivos a escala local, y centros de desarrollo deportivo y recreativo con servicios complementarios, entre otros.

Religiosos y de Culto: Capillas Iglesias, Centros de Culto.

1.3 USOS COMERCIALES – Usos Compatibles.

(Artículo 123 del Acuerdo N° 16 del 2014 – PBOT)

Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo rural en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:

Comercio Grupo I. Comercio y Servicios de Cobertura Local:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado o de un centro poblado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:

- a. No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- b. No requieren usos complementarios.
- c. No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- d. No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- e. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, si se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

f. En este tipo de establecimientos no está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local.

Pertencen al Comercio Grupo I, las siguientes actividades:

Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas y fruterías.

Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías.

Venta de misceláneos: Papelerías, víveres perecederos, graneros y misceláneas.

Venta de servicios recreativos: Campos de tejo y campos deportivos privados.

1.4 USOS PROHIBIDOS:

Los demás.

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

Los aspectos de edificabilidad y volumetría se encuentran establecidos en la ficha **NUG-R-16**, reglamentada por el artículo 146 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, en este orden de ideas la ficha mencionada señala lo siguiente:

SUELO RURAL – CENTROS POBLADOS RURALES			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupada
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	< 360 M2	360 M2	600 M2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	6 ML O EL EXISTENTE	10 ML O EL EXISTENTE	20 ML
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	50 %	50 %	50 %
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	120 %	120 %	120 %
RETROCESO	N.A.	N.A.	N.A.
AISLAMIENTO LATERAL	N.A.	N.A.	3 ML
AISLAMIENTO POSTERIOR	3 ML O EL EXISTENTE	3 ML	3 ML
AISLAMIENTO CONTRA VÍAS	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
VOLADIZO	0.60 ML	0.60 ML	0.60 ML

ACTO ADMINISTRATIVO No **25 126 - 2 - 25 - 0102** DE **10 ABR 2025**

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

NÚMERO DE PISOS	3	3	3
ALTILLOS	NO	NO	NO

Nota 1: Los antejardines deberán conservar con los existentes predominantes.

Nota 2: En zonas sin desarrollo, el antejardín mínimo será de 3.00 ML.

Nota 3: El número máximo de unidades de vivienda por cada 1000 m2 será de 6 unidades, entendida como unidad de vivienda una casa independiente en su distribución interior, con zonas sociales y privadas, y acceso propio desde la vía pública o las zonas comunes.

3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

Se exigirán en todos los proyectos urbanísticos que obtengan licencia de parcelación y/o construcción destinados para vivienda, independientemente del uso, y corresponderá al cinco por ciento (5%) del área útil.

Son componentes de esta categoría de cesiones privadas los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas húmedas y otros similares, los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, que se encuentran al interior de los proyectos urbanísticos para el disfrute de sus residentes y/o propietarios, los cuales no hacen parte de las Cesiones Obligatorias a Título Gratuito.

NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LA 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.

4. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto de Parcelación 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.

4.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de parcelación, se sujetarán a las siguientes reglas:

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- 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.

5. 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 del Proyecto denominado “RINCÓN SANTO”, 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 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.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 126 - 2 - 25 - 0102

DE 10 ABR 2025

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000003067800000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- **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.

6. 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.
- **Entrega de zonas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016.

ARTÍCULO 8º: OBLIGACIONES GENERALES DEL PARCELADOR RESPONSABLE.

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

- a) Ejecutar las obras de parcelación, 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 la zonas de cesión Gratuita Voluntaria para parque, producto del proceso de parcelación, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Municipio de Cajicá.
- 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.
- 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.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- 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".
- 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 9º: OTRAS OBLIGACIONES DEL PARCELADOR 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 132 del 28 de febrero de 2024 .
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto de Parcelación denominado **MORATTA**, en la escritura Pública de la Parcelación expresando que este Acto implica cesión gratuita voluntaria de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio.
- c) 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 parcelador 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.
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 y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar. 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.
- d) 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

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- 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.
- e) 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.
 - f) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.
 - g) 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.
 - h) 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”.
 - i) 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.

ARTÍCULO 10º: DOCUMENTOS.

Para todos los fines legales las obligaciones del titular, parcelador responsable y constructor responsable de las obras de parcelación del Proyecto denominado **MORATTA**, 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 de Parcelación denominado **MORATTA**, radicado bajo la referencia 25126-2-24-0219.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
- c) El plano del Proyecto de Parcelación denominado **MORATTA**, aprobado bajo el número **PARC-2-25-0004** y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-24-0219.
- d) La Viabilidad de Servicios Públicos Resolución No. 305 de 09 de septiembre 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) Un (1) Plano de Parcelación.
- f) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

ARTÍCULO 11º: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO DENOMINADO MORATTA.

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

- a) Toda licencia de parcelación 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 y parcelador. Así mismo se entiende condicionada a que el parcelador 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 hubieran 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 parcelación, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- c) Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o parcelador 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 parcelación.

CAPITULO II

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 12º: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Conceder al señor JAVIER ALFONSO MUÑOZ RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.258.137 de Fusagasugá y a la señora CARMEN ROSA MEJIA PEREIRA identificada con cédula de ciudadanía No. 20.911.563 de Tocancipá, actuando en calidad de propietarios del predio ubicados en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000, solicitó ante esta Curadora Urbana Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento para el proyecto denominado **MORATTA**.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 25126-2-24-0219.

ACTO ADMINISTRATIVO No

25 126 - 2 - 25 - 0102

DE

10 ABR 2025

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000003067800000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

ARTÍCULO 13º: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	Arq. ARMANDO ESCOBAR CASTRO	A251332009-80541475
ARQUITECTO PROYECTISTA	Arq. ARMANDO ESCOBAR CASTRO	A251332009-80541475
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	Ing. CONSUELO ROMERO ROJAS	25202-56174
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	Ing. JORGE ELIECER BALLE PALACIO	25202-56174
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	Ing. CONSUELO ROMERO ROJAS	25202-23928
REVISOR INDEPENDIENTE	Ing. HECTOR RAVELO SALAZAR	25202-18386

ARTÍCULO 14º: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

La licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento corresponde para un proyecto en tres (3) unidades estructurales (módulos) con un total de Seis (6) viviendas en dos (2) pisos de altura con cubierta en placa con acceso para mantenimiento, diez (10) estacionamientos privados y cerramiento perimetral al predio garantizando aislamiento contra red de vallados.

1. USO APROBADO

VIVIENDA AGRUPADA: para seis (6) unidades de vivienda.

2. CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE AREAS INTERVENIDAS (M2)				
DESCRIPCION	MODULO 1 CASA 1-2	MODULO 1 CASA 3-4	MODULO 2 CASA 5-6	RESULTANTE
AREA DEL LOTE				1050,58
AREA PRIMER PISO	139,84	139,84	130,84	410,52
AREA SEGUNDO PISO	143,08	143,08	133,77	419,93
REMATE ESCALERA	16,48	16,48	17,9	50,86
AREA TOTAL CONSTRUCCION	299,4	299,4	282,51	881,31
AREA LIBRE 1ER PISO				640,06
TOTAL				881,31

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

ITEM	PERMITIDO	PROPUESTO
INDICE DE OCUPACIÓN	50,00%	39,07%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	120,00%	83,89%
AISLAMIENTO LATERAL	3.00Mts	3.00Mts
AISLAMIENTO POSTERIOR	3.00Mts	3.00Mts
NUMERO DE PISOS	3 (Tres)	2 (Dos)
ALTURA EN METROS		5.40Mts

4. ESTACIONAMIENTOS:

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
DESTINACION	EXIGIDOS	PROPUESTOS
CUPOS PRIVADOS	1/C VIVIENDA	10
CUPOS VISITANTES	0	0
CUPOS DISCAPASITADOS	0	0
BICICLETEROS	0	0
TOTAL	6	10

5. CERRAMIENTO:

CUADRO DE ÁREAS CERRAMIENTO ML	
COSTADO	ML
NORTE	19,98
SUR	0,00
ORIENTE	55,73
OCCIDENTE	42,61
TOTAL	118,32

6. ESTRUCTURA:

TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE
TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO
MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
GRADO DE DESEMPEÑO E.N.E.	Bajo
ANÁLISIS SÍSMICO	Fuerza horizontal equivalente

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 126 - 2 - 25 - 0102 DE 10 ABR 2025

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

PRECISIONES DEL COMPONENTE ESTRUCTURAL:

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.
2. Requiere supervisión técnica de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el decreto nacional 1203 de 2017.
3. El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.
4. en cumplimiento con los requisitos de la norma colombiana de diseño y construcción sismo resistente ley 400 de 1997 - NSR10 - ley 926 de marzo de 2010, el diseño estructural es responsabilidad de la ingeniera consuelo romero rojas identificada con cedula de ciudadanía No 51.558.634 y M.P: 25202-23928.
5. En cumplimiento con los requisitos de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente Ley 400 de 1997 - NSR10 - Ley 926 de marzo de 2010, el estudio geotécnico de la ingeniero Jorge Eliecer Ballen identificado con cedula de ciudadanía no 19.090.529 y M.P.: 25202-14734.
6. Para el presente tramite de licencia se suscribe como urbanizador o constructor responsable la arquitecto Armando Escobar Castro identificado con cedula de ciudadanía no 79.186.593 y con matrícula profesional M.P. A25031999-79186593.
7. El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título J de NSR-10.
8. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según los numerales J.3 y J.4 y el título K de NSR-10.
9. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán porque los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.
10. En cumplimiento de los requisitos del decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente ingeniero Héctor Joaquín Ravelo Salazar identificado con cedula de ciudadanía No 79.101.027 y M. P: 225202-18386 CND.

ARTÍCULO 15º: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. Según el literal A.1.3.6.5 de NRS-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 16º: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012 y como quiera que, y como quiera que, a la fecha no existe inscripción de la participación en plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria No. 176-15771, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000003067800000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

ARTICULO 17º: IMPUESTO DE DELINEACIÓN

El proyecto cuenta con Acto Administrativo (Resolución por la cual se concede una facilidad de pago) no. 0733 del 25 de marzo de 2025 expedida por la Secretaría de Hacienda donde se fija la proyección de los valores a cancelar en cuotas pactadas con el municipio de Cajicá. es importante mencionar que el presente acto administrativo se encuentra supeditado al respectivo cumplimiento de la resolución mencionada anteriormente.

ARTICULO 18º: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

El término de la Licencia de Parcelación y de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto urbanístico y arquitectónico denominado **MORATTA**, será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 27º del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

CAPITULO III

DEL VISTO BUENO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 19º: APROBACIÓN DE PLANOS ADELINDERAMIENTO PH.

Conceder al señor JAVIER ALFONSO MUÑOZ RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.258.137 de Fusagasugá y a la señora CARMEN ROSA MEJIA PEREIRA identificada con cédula de ciudadanía No. 20.911.563 de Tocancipá, actuando en calidad de propietarios del predio ubicados en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 2512600000000003067800000000, solicitó ante esta Curadora Urbana Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de áreas para el proyecto denominado **MORATTA**, para someterse integralmente al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO. El presente visto bueno de Planos de Alinderamiento (2 Planos Alinderamiento) y la documentación adicional forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 25126-2-24-0219.

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 25126000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

ARTÍCULO 20°: DEL CUADRO DE ÁREAS DE PH.

CUADRO DE AREAS COPROPIEDAD MORATTA									
		AREA TOTAL	AREA PRIVADA	AREA COMUN	AREA	AREA COMUN	AREA	COEFICIENTES	
		CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA (M2)	TOTAL	LIBRE	TOTAL		
AREA DEL LOTE		POR UNIDAD	POR UNIDAD	ESTRUCTURA	CONSTRUCCION	EN 1ER PISO	LOTE	POR UNIDAD	
		M2	M2	MUROS-FACHADAS	M2	M2	M2	%	
MODULO 1	1ER PISO	CASA 1	64,65	130,24	21,08	279,68	127,51	1050,58	100%
		CASA 2	64,65	70,61					
		CASA 3	64,65	73,75					
		CASA 4	64,65	89,17					
		SUBTOTAL	258,6	363,77					
	2DO PISO	CASA 1	64,89		26,60	286,16			
		CASA 2	64,89						
		CASA 3	64,89						
		CASA 4	64,89						
		SUBTOTAL	259,56						
	REMATE ESCALERA	CASA 1	6,62	59,06	19,72	32,96			
		CASA 2	6,62	59,06					
		CASA 3	6,62	59,06					
		CASA 4	6,62	59,06					
		SUBTOTAL	26,48	236,24					
	MODULO 2	1ER PISO	CASA 5	56,12	69,28	10,07			
CASA 6			64,65	79,5					
SUBTOTAL			120,77	148,78					
2DO PISO		CASA 5	57,21		11,67	133,77			
		CASA 6	64,89						
		SUBTOTAL	122,1						
REMATE ESCALERA		CASA 5	6,62	50,03	4,66	17,9			
		CASA 6	6,62	59,06					
		SUBTOTAL	13,24	109,09					
TOTAL		800,75	857,88	93,80	881,31				
CASA 1		136,16						16,98%	
CASA 2		136,16						16,98%	
CASA 3		136,16						16,98%	
CASA 4		136,16						16,98%	
CASA 5		119,95						15,10%	
CASA 6		136,16						16,98%	
TOTAL		800,75						100%	

ARTÍCULO 21: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

- Formulario de solicitud.
- Folio de matrícula inmobiliaria No 176-15771.
- Doce (12) planos arquitectónicos.
- Dos (2) planos de Propiedad Horizontal.
- Seis (6) planos estructurales.
- Dos (2) memorias de cálculo.

ACTO ADMINISTRATIVO No **25 126 - 2 - 25 - 0102** DE **10 ABR 2025**

Radicación: 25126-2-24-0219

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación, Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas para el Proyecto denominado MORATTA, en el predio identificado como LOTE SAN ANTONIO, ubicado en la CL 22 A 1 B 91 IN 2 E, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-15771 y código catastral No. 251260000000000030678000000000 se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- Un (1) anexos a la memoria de cálculo.
- Un (1) anexo al estudio de suelos.
- Dos (2) memorias técnicas
- Un (1) estudio de suelos.
- Seis (6) memoriales de responsabilidad.
- Dos (2) memoria de cálculo elementos no estructurales
- Un (1) plano de Parcelación
- Un (1) plano Topográfico

ARTÍCULO 23. 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).

Dada en Cajicá a los, **10 ABR 2025**

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


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



Ejecutoriado a los **29 ABR 2025**