

REFERENCIA: 2-25-0176

25126-2-25-0277

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 25 AGU 2025

Por el cual se aprueba la modificación a los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para la ETAPA 1 del proyecto denominado “RESERVA DE CAJICA”, ubicado en lote denominado LOTE MANZANA 1, identificado con el Código Catastral 251260000000000026034000000000 ME y con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

LA CURADORA URBANA N° 2 DE CAJICÁ
ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 675 de 2001, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021, y

CONSIDERANDO

- Que bajo la referencia número 2-25-0176 del 26 de junio de 2025, el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.944.755, en calidad de representante legal de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT. 900.378.893-8, fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. RESERVA CAJICA PARQUEO, propietario del predio identificado como LOTE MANZANA 1, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 e identificado con el código catastral 251260000000000026034000000000 ME, del municipio de Cajicá (Cundinamarca), solicitó ante esta Curadora Urbana, la aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para la modificación de los planos de alinderamiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal de la Etapa 2 del proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.
- Que mediante Resolución PARCE+DEM+ON+CRR 460 del 13 de octubre de 2021, la Secretaría de Planeación de Cajicá otorgó Licencia de Parcelación y Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para la Sala de Ventas y Apartamento Modelo del proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.
- Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-22-0017 del 15 de marzo de 2022, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá otorgó modificación a la Licencia Vigente de Parcelación por medio de la cual se modificó la densidad del proyecto consistente en el incremento del número de unidades de vivienda a desarrollar en el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, la cual se incrementará en sesenta (60) unidades pasando de 700 unidades a 760 unidades de conformidad con lo autorizado en la Resolución No. 353 del 16 de diciembre de 2021 expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.
- Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-22-0055 del 27 de mayo de 2022, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.
- Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-22-0140 del 29 de septiembre de 2022, la Curadora Urbana No 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.



REFERENCIA: 2-25-0176

25126-2-25-0277

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 25 AGO 2025

Por el cual se aprueba la modificación a los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para la ETAPA 1 del proyecto denominado “RESERVA DE CAJICA”, ubicado en lote denominado LOTE MANZANA 1, identificado con el Código Catastral 251260000000000026034000000000 ME y con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

6. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-23-0044 del 08 de febrero de 2023, la Curadora Urbana No 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.
7. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-24-0305 del 06 de noviembre de 2024, la Curadora Urbana No 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó modificación a la Licencia Vigente de Parcelación para el Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.
8. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-25-0003 del 08 de enero de 2025, la Curadora Urbana No 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ en el sentido de modificar el diseño arquitectónico al incrementar la altura de nueve torres de la Etapa 2 las cuales tendrán ahora 6 pisos y se incrementa el área construida en zonas comunes.
9. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-25-0270 del 13 de agosto de 2025, la Curadora Urbana No 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ en el sentido de modificar la delimitación de las etapas 1 y 2.
10. Que de conformidad con el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, como documentación anexa a la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal, deben protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente, que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.
11. Que con la solicitud el interesado presentó los documentos requeridos para la Aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas correspondiente.
12. Que el presente Acto Administrativo corresponde a la modificación de los planos de alinderamiento y cuadro de áreas de propiedad para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de la Etapa 1 del proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ.
13. Que el cuadro general de áreas arquitectónicas del proyecto aprobado es el siguiente:



REFERENCIA: 2-25-0176

25126-2-25-0277 DE 25 AGO 2025
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por el cual se aprueba la modificación a los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para la ETAPA 1 del proyecto denominado “RESERVA DE CAJICA”, ubicado en lote denominado LOTE MANZANA 1, identificado con el Código Catastral 25126000000000026034000000000 ME y con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

CUADRO GENERAL DE ÁREAS RESERVA DE CAJICA - ETAPA 1”	
Área Total Lote	38.773,34 m ²
Área Útil Etapa 1	19.835,88 m ²
Área Sótano	5.311,24 m ²
Área Primer Piso	6.694,98 m ²
Área pisos Restantes	21.638,50 m ²
Área Total Construida	33.644,72 m ²
Área Libre Primer Piso	13.140,90 m ²

14. Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificaron los Planos de alinderamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante esta Curadura Urbana para su aprobación, corresponden con las áreas y linderos contenidos en los títulos de propiedad y plano de loteo, y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6º y 7º de la citada Ley, y corresponden, adicionalmente, con las licencias urbanísticas debidamente aprobadas para el predio objeto del presente acto administrativo.
15. Que por encontrarse vigente la Licencia de Construcción del Proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ, no es necesario anexar la declaración de que trata el artículo 2.2.6.1.3.2. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 1197 de 2016.

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

R E S U E L V E

ARTÍCULO 1º Aprobar la modificación de los Planos de Alinderamiento y los Cuadros de Áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de la ETAPA 1 del proyecto denominado RESERVA DE CAJICÁ desarrollado en el predio identificado como LOTE MANZANA 1, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 e identificado con el código catastral 25126000000000026034000000000 ME, del municipio de Cajicá (Cundinamarca), solicitado el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.944.755, en calidad de representante legal de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT. 900.378.893-8, fideicomitente del FIDEICOMISO P.A. RESERVA CAJICA PARQUEO, propietario del predio identificado como lote AREVAKAL MZ 1, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 e identificado con el código catastral 25126000000000026034000000000, del municipio de Cajicá (Cundinamarca), esto de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001.



REFERENCIA: 2-25-0176

25126-2-25-0277

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 25 AGO 2025

Por el cual se aprueba la modificación a los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para la ETAPA 1 del proyecto denominado "RESERVA DE CAJICA", ubicado en lote denominado LOTE MANZANA 1, identificado con el Código Catastral 251260000000000026034000000000 ME y con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

Hacen parte integral del presente Acto Administrativo seis (6) Planos de Alinderamiento y un (1) Cuadro de Áreas, el cual contiene la información de Propiedad Horizontal correspondiente y demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación 2-25-0176 del 26 de junio de 2025.

ARTICULO 2º Aprobar el cuadro resumen de áreas así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS RESERVA DE CAJICA - ETAPA 1"	
Área Total Lote	38.773,34 m ²
Área Útil Etapa 1	19.835,88 m ²
Área Sótano	5.311,24 m ²
Área Primer Piso	6.694,98 m ²
Área Pisos Restantes	21.638,50 m ²
Área Total Construida	33.644,72 m ²
Área Libre Primer Piso	13.140,90 m ²

CUADRO DE ÁREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CUADRO GENERAL DE ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS DEL PROYECTO RESERVA DE CAJICÁ						
PISOS	PRIVADO		COMUN			TOTAL
	CONSTRUIDO	LIBRE	CONSTRUIDO	LIBRE	LIBRE DE USO EXCLUSIVO	
PLANTA SÓTANO	2.583,36	0,00	2.727,88	0,00	0,00	5.311,24
PLANTA PISO 1	4.111,96	2.693,76	2.583,02	11.180,74	1.960,16	6.694,98
PLANTA PISO 2	4.271,68	0,00	1.319,36	0,00	0,00	5.591,04
PLANTA PISO 3	4.271,68	0,00	1.008,84	0,00	0,00	5.280,52
PLANTA PISO 4	4.271,68	0,00	1.008,84	0,00	0,00	5.280,52
PLANTA PISO 5	4.352,08	0,00	1.021,30	0,00	0,00	5.373,38
REMATE PUNTO FIJO	0,00	0,00	113,04	0,00	0,00	113,04
TOTAL	23.862,44	2.693,76	9.782,28	11.180,74	1.960,16	33.644,72

ARTÍCULO 3º Los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas, que contiene la aprobación de Propiedad Horizontal, para el predio identificado como LOTE MANZANA 1, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 e identificado con el código catastral 251260000000000026034000000000 ME, del municipio de Cajicá (Cundinamarca), es válido para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

REFERENCIA: 2-25-0176

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0277

DE 25 AGO 2025

Por el cual se aprueba la modificación a los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para la ETAPA 1 del proyecto denominado "RESERVA DE CAJICA", ubicado en lote denominado LOTE MANZANA 1, identificado con el Código Catastral 251260000000000026034000000000 ME y con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-227245 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

PARÁGRAFO: Copia de los Planos de Alinderamiento y del Cuadro de Áreas, que contienen la información de Propiedad Horizontal y que se aprueban mediante el presente Acto Administrativo, reposarán en el Archivo de esta Curaduría Urbana.

ARTÍCULO 4º El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Oficina de Planeación del municipio, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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



Ejecutoriada a los

02 SEP 2025

