

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332

De

25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, 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 conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 1796 de 2016, el D.U.R. No. 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 0129 de 2021 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia No 25126-2-25-0065 de 01 de abril de 2025, la Sociedad ALNICOVALMA S.A.S. identificada con NIT No. 900.352.160-5, Representada Legalmente por la señora MARIA EUGENIA JARAMILLO PALACIOS identificada con C.C. No. 35.514.282 de Suba y la Sociedad SPEEGLE VENTURES S.A.S. identificada con NIT No. 900.426.146-0, Representada Legalmente por la señora MARIA CAROLINA LONDOÑO JARAMILLO identificada con C.C. No. 1.020.772.380 de Bogotá, actuando en calidad de propietarios del predio denominado "LOS PINOS DOS" ubicado en la KR 1 40 30 41 vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488 y código catastral No. 25126000000000022526000000000, solicitaron ante la Curadora Urbana Licencia de Parcelación.
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 CG-04 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO del Acuerdo 16 de 2014, el predio objeto de Licencia se localiza en suelo Rural Suburbano Industrial previa revisión de capacidad de uso de tierras según IGAC.
4. Que según Radicado No. 2430SA-2023-0000300-EE, No. Caso: 920660 con fecha del 26 de diciembre de 2023 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en el que se precisa que *"Este predio pertenece a la clase agrológica 4 por tener el 51,26% del área en esta clase"*.
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 los predios objeto de licencia no se encuentran en zona de inundación ni en zona de riesgo por remoción en Masa.
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 se aportó copia de la Resolución DRSC No. 092570000068 del 27 de marzo de 2025 *Por medio de la cual se otorga una concesión para el aprovechamiento de aguas superficiales y se adoptan otras determinaciones expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR). En caso de desarrollar actividades diferentes a las mencionadas en la resolución mencionada, se deberá modificar la concesión otorgada.*



Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 25 - 0332** De **25 SEP 2025**

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado “LOS PINOS DOS”, ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 251260000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

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 de parcelación, mediante oficios de fecha 08 de julio de 2025 las cuales no fueron entregados por dirección incompleta, por lo cual posteriormente la Curaduría Urbana procedió a Publicar por medio de la página web.
11. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 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 25126-2-25-0065, correspondiente a la aprobación de la Licencia de Parcelación del predio denominado “LOS PINOS DOS”, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma.
12. Que esta Curadora Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contiene el Proyecto de Parcelación para el predio denominado “LOS PINOS DOS”, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, asignándose a dichos planos los números **PARC 2-25-0012** y **PARC 2-25-0013**.
13. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Parcelación para el predio denominado “LOS PINOS DOS” 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 el predio denominado “LOS PINOS DOS” 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.
15. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el predio denominado “LOS PINOS DOS” cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para Áreas 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 Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332 De 25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

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

RESUELVE

CAPITULO I: DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS" ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO SEGUNDO: ADOPCIÓN DE LOS PLANOS DE PARCELACIÓN.

Adoptar dos (2) planos que contienen el Proyecto de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", distinguidos con los números **PARC 2-25-0012** y **PARC 2-25-0013** en dos originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y dos segundos originales, los cuales serán remitidos a la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá.

ARTÍCULO TERCERO: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la Sociedad ALNICOVALMA S.A.S. identificada con NIT No. 900.352.160-5, Representada Legalmente por la señora MARIA EUGENIA JARAMILLO PALACIOS identificada con C.C. No. 35.514.282 de Suba y la Sociedad SPEEGLE VENTURES S.A.S. identificada con NIT No. 900.426.146-0, Representada Legalmente por la señora MARIA CAROLINA LONDOÑO JARAMILLO identificada con C.C. No. 1.020.772.380 de Bogotá, actuando en calidad de propietarios del predio denominado "LOS PINOS DOS" ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488 y código catastral No. 25126000000000022526000000000, Licencia de Parcelación.

La presente Licencia de Parcelación se expide de acuerdo con los planos que contiene el Proyecto de Parcelación y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 25126-2-25-0065 de 01 de abril de 2025.

ARTÍCULO CUARTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia de Parcelación del predio denominado "LOS PINOS DOS" a la Sociedad ALNICOVALMA S.A.S. identificada con NIT No. 900.352.160-5, Representada Legalmente por la señora MARIA EUGENIA JARAMILLO PALACIOS identificada con C.C. No. 35.514.282 de Suba y la Sociedad SPEEGLE VENTURES S.A.S. identificada con NIT No. 900.426.146-0, Representada Legalmente por la señora MARIA CAROLINA LONDOÑO JARAMILLO identificada con C.C. No. 1.020.772.380 de Bogotá

• CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE PARCELACIÓN

Establecer como Parcelador y constructor responsable del predio denominado "LOS PINOS DOS", al Arquitecto ALEXANDER PARRA ROMERO identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.686.568 y matrícula profesional No. A25102000-79686568.

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 25 - 0332** De **25 SEP 2025**

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 2512600000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

ARTÍCULO QUINTO: La ejecución de las obras de parcelación correspondiente al predio denominado "LOS PINOS DOS" deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el ARTICULO VIGESIMO 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 correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de parcelación y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Secretaria de Planeación y la Secretaria de Obras Publicas del Municipio.

ARTÍCULO SEXTO: 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 de parcelación: "LOS PINOS DOS"
- Folio de matrícula inmobiliaria: 176-91488
- Código catastral: 2512600000000022526000000000
- Área Bruta: 74.228,91 m²
- Área Neta Parcelable: 39.673,61 m²

2. DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Terreno que cobija: El área neta parcelable para el predio denominado "LOS PINOS DOS"

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 obligación de aportar copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios se aportó copia de la Resolución DRSC No. 092570000068 del 27 de marzo de 2025 *Por medio de la cual se otorga una concesión para el aprovechamiento de aguas superficiales y se adoptan otras determinaciones* expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR). En caso de desarrollar actividades diferentes a las mencionadas en la resolución mencionada, se deberá modificar la concesión otorgada.

ARTÍCULO SEPTIMO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos con números **PARC 2-25-0012** y **PARC 2-25-0013** que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. El predio denominado "LOS PINOS DOS", cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS POR PREDIO	
PREDIO "LOS PINOS DOS"	74.228,91 m ²
ÁREAS PROYECTO PARCELACIÓN	
ÁREA BRUTA:	74.228,91 m ²
ÁREA NETA PARCELABLE:	39.673,61 m ²
ÁREA ÚTIL:	36.947,21 m ²

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332

De

25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado “LOS PINOS DOS”, ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 2512600000000002252600000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

Los detalles de estas áreas están contenidos en los planos con números **PARC 2-25-0012** y **PARC 2-25-0013**, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El predio denominado “LOS PINOS DOS”, se regirán 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. 0016 de 2014 (PBOT).
Categoría del Suelo:	Rural.
Área de Actividad:	Suburbano Industrial.
Amenaza por Inundación	NO
Amenaza por Remoción	NO

NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto para el lote denominado “LOS PINOS DOS”, contenido en los planos **PARC 2-25-0012** y **PARC 2-25-0013**, que se adoptan con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

1. NORMAS SOBRE USOS

(Artículo 128 del Acuerdo N° 16 del 2014 - PBOT)

En lo pertinente a usos, en la ficha NUG-RS-03, señalada en el Artículo 128 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, los usos permitidos para el predio que conforman las el Suelo Rural Suburbano – Industrial son los siguientes:

1.1 USO PRINCIPAL - Industria Grupo I.

Corresponde a la industria artesanal y se desarrolla en pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes. Sus características principales son:

- Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Horarios laborales por lo general diurnos.
- No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.

1.2 USOS COMPATIBLES - Industria Grupo II.

Corresponde a la Industria liviana a mediana, de medio impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias de dimensiones medianas y medio impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332 De 25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.

1.3 USOS CONDICIONADOS - Industria Grupo III.

Corresponde a la Industria mediana a pesada, de alto impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias por lo general de tamaño medio, grande y muy grande que generan alto impacto ambiental y urbanístico, por lo cual presentan restricciones especiales de localización. Sus principales características son las siguientes:

- Localización en edificaciones especializadas y funcionamiento con sistemas, maquinaria y laboratorios igualmente especializados.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos pesados que requieren estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Necesidad de sistemas y equipos para el control de la contaminación hídrica, atmosférica, sonora u otra, según los procesos utilizados, así como de aislamientos y franjas de control ambiental adecuados.
- Generación de áreas industriales y de servicios y comercios complementarios en sus alrededores.

1.4 USOS PROHIBIDOS:

Los demás.

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

Los aspectos de edificabilidad y volumetría se encuentran establecidos en la ficha NUG-RS-06, reglamentada por el artículo 139 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, en este orden de ideas la ficha mencionada señala lo siguiente:

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL		Ficha
		NUG - RS - 06
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Industria	Industria
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial
Área mínima de Lote	20.000 M ²	60.000 M ²
Frente mínimo de lote	100 ML	100 ML
Índice de Ocupación	30%	50%
Índice de Construcción	90%	150%
Retroceso*	15 ML	30 ML
Aislamiento Lateral	10 ML	15 ML
Aislamiento Posterior	15 ML	15 ML
Aislamiento contra vías	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
Número de Pisos	3	3



Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332 De 25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

	CRITERIOS		
Reforestación	50%	50%	50%
Zonas De Descargue	Según diseño, al interior del predio		
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva.		

Nota 1: Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.

Nota 2: Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.

Nota 3: Para la obtención de licencia cada proyecto debe contar con la aprobación de PTAR previa por parte de la empresa prestadora de servicios públicos y la autoridad ambiental.

Nota 4: Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.

Nota 5: Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.

Nota 6: Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.

Nota 7: En las edificaciones industriales la altura máxima será de doce (12 MTS); estas podrán diseñarse hasta en tres (3) pisos, sin que en ningún caso se modifique o altere los índices establecidos.

Nota 8: En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura podrá ser superior a 12 metros, pero exclusivamente para la parte de montaje de estos equipos.

Nota 9: Los proyectos que desarrollen divisiones dentro de esta zona deberán ceder como mínimo el 5% del área neta del predio, compensada en dinero, destinada exclusivamente a la compra de terrenos en las zonas de protección (Para estos procesos se deberán realizar únicamente los avalúos correspondientes, por el Instituto Agustín Codazzi).

Nota 10: En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 Ml a cada lado del cauce. (En lotes menores de 15 Ml de fondo, el aislamiento de construcciones será de 4 Ml).

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.

3. 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:

- Deberán ser contruidos según la "CARTILLA DEL ANDENES".

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 12 6 - 2 - 25 - 0332** De **25 SEP 2025**

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 2512600000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- 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 contruídos 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.

4. 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 "LOS PINOS DOS", 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.
- **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.

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332

De 25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

5. 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.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARCELADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO NOVENO. OBLIGACIONES GENERALES DEL PARCELADOR.

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 las 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 Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas 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".
- 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.

Expediente 25126-2-25-0065

25 12 6 - 2 - 25 - 0332

ACTO ADMINISTRATIVO No.

De 25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado “LOS PINOS DOS”, ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

ARTÍCULO DECIMO. OTRAS OBLIGACIONES DEL PARCELADOR RESPONSABLE.

- a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con CAR.
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto para el predio denominado “LOS PINOS DOS”, 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.
- d) 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.
- e) 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 Secretaría de Planeación de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- f) 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.
- g) 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.
- h) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.
- i) 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.
- j) 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”.
- k) 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 UNDECIMO: Para todos los fines legales las obligaciones del titular y parcelador responsable del predio denominado “LOS PINOS DOS”, 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 por parte de los interesados de la aprobación de Licencia de Parcelación para el predio denominado “LOS PINOS DOS”, radicado bajo la referencia 25126-2-25-0065.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332

De

25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 251260000000002252600000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

- c) Dos (2) planos del Proyecto de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", aprobados bajo los números **PARC 2-25-0012** y **PARC 2-25-0013** y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-25-0065.
- d) la Resolución DRSC No. 092570000068 del 27 de marzo de 2025 *Por medio de la cual se otorga una concesión para el aprovechamiento de aguas superficiales y se adoptan otras determinaciones* expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR)
- e) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

ARTÍCULO DUODECIMO. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PREDIO DENOMINADO "LOS PINOS DOS".

El 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 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 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.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO. IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de acreditar el pago del impuesto de delineación definido por Acuerdo 10 de 2021, el usuario aportó acto administrativo (Resolución por la cual se concede una facilidad de pago) no. 2082 del 17 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.

El usuario aportó copia del recibo de pago no. 2025000519, 2025000520 y 2025000521 emitidos por la Secretaría de Hacienda de Cajicá con fecha de pago 15 de julio de 2025 por un valor de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.00 COP), cada recibo de pago. Para un total de ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000.00 COP).

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

El término de la Licencia de Parcelación que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el predio denominado "LOS PINOS DOS", será de **TREINTA Y SEIS (36) MESES** prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Inciso 4, Artículo

Expediente 25126-2-25-0065

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0332

De

25 SEP 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el predio denominado "LOS PINOS DOS", ubicado en la Vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488, con código catastral No. 25126000000000022526000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del Parcelador responsable.

2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 27° del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Parcelador y/o Constructor Responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: 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:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 176-91488
3. Dos (2) planos de Parcelación.
4. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.


ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. NOTIFICACIONES Y RECURSOS

El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del art. 2.2.6.1.2.3.7 del D.U.R. No. 1077 de 2015 y contra él procede el recurso de reposición ante esta curadora urbana y el de apelación ante la Secretaria de Planeación de Cajicá dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, de conformidad con el art. 76 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del D.U.R. No. 1077 de 2015.

Dada en Cajicá a los,

25 SEP 2025

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


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



Ejecutoriado a los

09 OCT 2025

Elaboró: Yamile Neira.

Revisor Arquitectónico: Arq. Juan Carlos Galindo.

Revisor Jurídico: Cristian Pitta Vargas.