

EXPEDIENTE No. 2-25-0199

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0362

DE

08 OCT 2025

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21 denominado LOTE SAN RAFAEL, con folio de matrícula No. 176-44968 y Código Catastral 2512601000000149002100000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 y Ley 675 de 2001, el D.U.R. No. 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 0129 de 2021, y

CONSIDERANDO

- Que bajo el expediente No. 2-25-0199 de 18 de julio de 2025, el señor RAFAEL VENEGAS LINARES identificado con C.C. No. 11.330.341 de Zipaquirá, solicitó ante la Curadura Urbana No. 2 de Cajicá, la aprobación de los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21 denominado LOTE SAN RAFAEL, con folio de matrícula No. 176-44968 y Código Catastral 2512601000000149002100000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).
- Que el art. 2.2.6.13.1. del D.U.R. 1077 de 2015 define en el núm. 5 la aprobación de los planos de propiedad horizontal como: *“la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común”*.
- Que los antecedentes urbanísticos del predio presentado para la presente aprobación obedecen al siguiente:
 - Resolución no 0490 del 11 de junio de 2014 para el uso de Vivienda y Comercio.
 - Acto Administrativo No. 25126-2-24-0166 expedido el 28 de junio de 2024 por medio del cual se otorgó Licencia de Construcción para modificar en primer y segundo piso la distribución arquitectónica de las edificaciones denominadas unidad estructural independiente 1 y unidad estructural independiente 3, se demuele una edificación aprobada y sobre la misma área se plantea una edificación nueva de un (1) piso de altura.
 - Acto Administrativo No. 25126-2-25-0158 expedido el 26 de mayo de 2025 por medio del cual se otorgó Modificación Licencia (Vigente) de Construcción para el uso de Vivienda Bifamiliar y Comercio y Servicios Grupo I.
- Que la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”* establece en el art. 6 sobre la documentación anexa que *“Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán 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 serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común”* y se establece adicionalmente en el párrafo que *“Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura”*.
- Que el acto administrativo No. 25126-2-25-0158 expedido el 26 de mayo de 2025 se encuentra vigente hasta el día 11 de julio de 2026 y en esa medida no es necesario aportar la manifestación expresa de que la obra aprobada está construida en su totalidad, exigido en la Resolución No. 0462 de 13 de julio de 2017 *“Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”* y en la Resolución No. 0463 de 13 de julio de 2017 *“Por medio de la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos”*, modificadas por la Resolución No. 1025 de 31 de diciembre de 2021 y la Resolución No. 1026 de 31 de diciembre de 2021.
- Que la presente solicitud corresponde a la aprobación de los planos de propiedad horizontal definida en el núm. 5 del art. 2.2.6.13.1. del D.U.R. 1077 de 2015 para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21



EXPEDIENTE No. 2-25-0199

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0362

DE

08 OCT 2025

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21 denominado LOTE SAN RAFAEL, con folio de matrícula No. 176-44968 y Código Catastral 2512601000000149002100000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

denominado LOTE SAN RAFAEL y no autoriza ningún tipo de división material del predio en la presente actuación.

7. Que el cuadro general de áreas arquitectónicas del proyecto aprobado es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
ÁREA DEL LOTE	217.00 M2
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	139.16 M2
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES	178.99 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN	318.97 M2
ÁREA LIBRE	77.02 M2

8. Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas que contienen la información para la aprobación de los planos de propiedad horizontal presentados ante la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, corresponden con las áreas y linderos contenidos en los títulos de propiedad y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización mediante escritura pública en el marco de los arts. 6 y 7 ibidem, y que adicionalmente corresponden con la licencia urbanística debidamente aprobada y enunciada en los antecedentes urbanísticos para el predio objeto de la solicitud.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar aprobación de planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21 denominado LOTE SAN RAFAEL, con folio de matrícula No. 176-44968 y Código Catastral 2512601000000149002100000000 del municipio de Cajicá, de conformidad con la Ley 675 de 2001, presentada por el señor RAFAEL VENEGAS LINARES identificado con C.C. No. 11.330.341 de Zipaquirá, conforme a la parte considerativa.

Hacen parte integral del presente acto administrativo dos (2) planos de alinderamiento y cuadros de áreas el cual contiene la información de la aprobación de los planos de propiedad horizontal correspondientes y demás documentos presentados bajo el expediente con radicado No. 2-25-0199.

ARTICULO SEGUNDO. Aprobar el cuadro de áreas general para propiedad horizontal presentado así:

CUADRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - FAMILIA VENEGAS P.H.					
DEPENDENCIAS	ÁREAS PRIVADAS (M2)		ÁREAS COMUNES (M2)		CONSTRUIDA PRIVADA
	CONSTRUIDAS	LIBRES	CONSTRUIDAS	LIBRES	
PRIMER PISO	LOCAL 101 (N+/- 0.00M).	44.38 m ²			44.38 m ²
	LOCAL 102 (N+/- 0.00M).	41.57 m ²	44.09 m ²		41.57 m ²
	APTO 202 GARAJES (N+/- 0.00M).	36.62 m ²			36.62 m ²
	PATIO POSTERIOR APTO 202		6.68 m ²		
	MUROS, ESCALERA, COLUMNAS, BASURAS Y FACHADA.				
	MUROS, ESTRUCTURA, ESCALERA	17.41 m ²		17.41 m ²	20.98 m ²
SUBTOTAL		139.98 m ²	50.77 m ²	17.41 m ²	20.98 m ²
					122.97 m ²

EXPEDIENTE No. 2-25-0199

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0362

DE

08 OCT 2025

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21 denominado LOTE SAN RAFAEL, con folio de matrícula No. 176-44968 y Código Catastral 2512601000000149002100000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

2DO PISO	APARTAMENTO 201 (N=3.06M).	50.51 m ²				50.51 m ²
	APTO 202 (N=3.06M).	39.67 m ²				39.67 m ²
	MUROS, ESCALERA, COLUMNAS, Y FACHADA.	14.31 m ²		14.31 m ²		
	SUBTOTAL	104.49 m ²	0.00 m ²	14.31 m ²	0.00 m ²	90.18 m ²
3ER PISO	APARTAMENTO 201 (N=3.06M).	20.18 m ²				20.18 m ²
	APTO 202 (N=3.06M).	39.58 m ²				39.58 m ²
	MUROS, ESCALERA, COLUMNAS, Y FACHADA.	14.34 m ²		14.34 m ²		
	SUBTOTAL	74.50 m ²	0.00 m ²	14.34 m ²	0.00 m ²	60.16 m ²
TOTAL	318.97 m ²	50.77 m ²	46.06 m ²	20.98 m ²	273.31 m ²	
CUBIERTA (N=8.10M)			141.22 m ²			

ARTÍCULO TERCERO. La presente aprobación de los planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la CL 3 14 D 04 08 10, KR 14 D 3 15 21 denominado LOTE SAN RAFAEL, con folio de matrícula No. 176-44968 y Código Catastral 2512601000000149002100000000, es válida para la protocolización en la escritura pública de sometimiento a régimen de propiedad horizontal del predio objeto del trámite, de conformidad con lo establecido en los arts. 6 y 7 de la Ley 675 de 2001 y forma parte integral de la decisión que se adopta mediante el presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Las copias de los planos aprobados para sometimiento a régimen de propiedad horizontal del predio objeto del trámite, que contienen la información del proyecto presentado, reposarán en el archivo de la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.

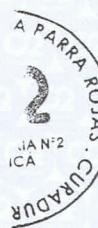
ARTÍCULO CUARTO. El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del D.U.R. No. 1077 de 2015 y contra él procede el recurso de reposición ante este curador urbano y el de apelación ante la Secretaría de Planeación de Cajicá dentro de los diez (10) días siguientes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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


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

Ejecutoriada a los

17 OCT 2025



ESPAÑA BLANCO