

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor 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 25126-2-25-0060, de 28 de marzo de 2025, el señor RONALD REINALDO RAMIREZ YEOSHEN, identificado con C.E. No. 862802, actuando en calidad de propietario del predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca, solicitó ante esta Curadora Urbana Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total.
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, los predios objeto de Licencia se localizan en suelo Rural Suburbano.
4. Que de conformidad con la información contenida en el plano No. CR-01, correspondiente al plano de Áreas de Actividad en Suelo Rural, los predios objeto de Licencia se localizan en Área de Actividad Corredor Vial Suburbano de 1er Orden.
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 de agua potable y saneamiento básico se aportó copia de la Resolución No. 392 de 30 de diciembre de 2024 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS SOLICITUD RADICADA BAJO EL No. EPC-VSP-020-2024"*, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, 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. Número de unidades comerciales permitidas: tres (3).

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000222600000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor 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, mediante oficios de fecha 09 de julio de 2025 y con aclaraciones de los mismos de fecha 21 de agosto de 2025, con fecha de entrega 27 de agosto de 2025.
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 25126-2-25-0060, correspondiente a la aprobación de la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, 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 Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto de Parcelación, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, le asignó a dicho plano el número **PARC-2-25-0008**.
13. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total del Proyecto de Parcelación 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 Proyecto de Parcelación 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 1993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
15. 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

16. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto de Parcelación cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Suelo Rural Suburbano, Área de Actividad Corredor Vial 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,

RESUELVE

CAPITULO I DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 1: APROBACIÓN.

Aprobar la Licencia de Parcelación del Proyecto de Parcelación, ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca, 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 2: ADOPCIÓN DEL PLANO DE PARCELACIÓN.

Adoptar el plano que contiene el Proyecto de Parcelación, distinguido con el número **PARC-2-25-0008**, 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 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor RONALD REINALDO RAMIREZ YEOSHEN, identificado con C.E. No. 862802, en calidad de propietario del Proyecto de Parcelación, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca. 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 25126-2-25-0060 de 28 de marzo de 2025.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Parcelación y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total 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 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Parcelación del Proyecto de Parcelación al señor RONALD REINALDO RAMIREZ YEOSHEN, identificado con C.E. No. 862802.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE PARCELACIÓN**

Establecer como parcelador responsable del Proyecto de Parcelación, a la Arquitecta **LAURA NATALIA AMADO OSPINA**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.007.454.141 y matrícula profesional No. A1122023-1007454141.

- **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto **GUSTAVO ALBERTO SANDOVAL PINZON**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 88.155.682 y matrícula profesional No. 25700-64317.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de parcelación correspondiente al Proyecto de Parcelación deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les 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 Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Publicas del Municipio.

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

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| • Nombre del Proyecto: | Vereda Chuntame - Cajicá |
| • Dirección: | KR 4 11 D S 367 (Actual) |
| • Folio de Matrícula Inmobiliaria: | 176-28509 |
| • Código Catastral: | 251260000000000022260000000000 |
| • Área Bruta: | 1.538.00 m ² |
| • Área Ronda Quebrada: | 704.00 m ² |
| • Área Neta Parcelable: | 834.00 m ² |
| • Área Útil: | 834.00 m ² |
- **Densidad Máxima Permitida:** De conformidad con lo establecido en la Ficha NUG-RS-05 del Acuerdo 16 de 2014 y de acuerdo con la disponibilidad de servicios otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante Resolución No. 392 de 30 de diciembre de 2024, es para **tres (3) unidades comerciales**.

2. DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Parcelable del Proyecto de Parcelación.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

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 servicios públicos otorgada mediante la Resolución No. 392 de 30 de diciembre 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 Viabilidad otorgada mediante la Resolución No. 392 de 30 de diciembre de 2024, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número PARC-2-25-0008 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto de Parcelación, 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:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Normatividad:	Acuerdo Municipal No. 0016 de 2014 (PBOT).
Categoría del Suelo:	Rural Suburbano.
Área de Actividad:	Corredor Vial Suburbano 1er Orden.
Amenaza por Inundación	NO
Amenaza por Remoción	NO

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Producto de la Aplicación de lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2.3 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, el proyecto prevé dos polígonos de cesión obligatoria al municipio identificados como Área de Franja de Aislamiento con un área de 108.60 m2 y Área de Calzada de Desaceleración con un área de 327,00 mts., áreas que de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del citado artículo quedan claramente demarcadas e identificadas en el plano distinguido con el número PARC-2-25-0008 adoptado en el artículo 2 del presente Acto Administrativo.

III. SISTEMA VIAL

Dentro del desarrollo del Proyecto de Parcelación no se proyecta el desarrollo de vías públicas de ningún tipo.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto para el Proyecto de Parcelación contenido en el plano No. PARC-2-25-0008, 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.

1. NORMAS SOBRE USOS

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

En lo pertinente a usos, en la ficha NUG-RS-02, adoptada por el Artículo 128 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, los usos permitidos para el SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS – ÁREAS DE CORREDOR VIAL SUBURBANO son los siguientes:

USOS PRINCIPALES

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

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 y Servicios Grupo II: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a) Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodega.
- b) Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
- c) Generación mediana de empleo.
- d) Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- e) Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
- f) Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
- g) Los campos de tejo podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 5 ML respecto de los linderos del predio y 30 ML respecto de las viviendas y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal.
- h) En el suelo rural suburbano, Áreas de Actividad Residencial, el Comercio Grupo II solo se permite sobre las vías de primer orden o vías del sistema vial principal.

Pertenecen al Comercio Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

- **Venta de alimentos y bebidas al detal:** Supermercados, Restaurantes y comidas rápidas.

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

- **Venta de servicios recreativos y personales:** Salones de juegos, clubes sociales y deportivos, saunas, baños turcos, salas y/o centros de estética, gimnasios.
- **Venta de servicios de hospedaje:** Hoteles.
- **Venta de servicios financieros y de seguros:** Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa.
- **Venta de servicios de parqueo de vehículos.**

Comercio y Servicios Grupo III: Comprende aquellas actividades comerciales que en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con la actividad residencial y requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación, tales que mitiguen los impactos generados.

Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:

- a. Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales, como, por ejemplo, centros comerciales y centros empresariales.
- b. En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, los cuales pueden formar o no, parte de los propios de la primera modalidad.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

- a. Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
- b. Funciona en horarios laborales especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
- c. Genera afluencia y permanencia elevada de trabajadores.
- d. Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
- e. Requiere de servicios complementarios instalados dentro del área de actividad.
- f. Tiende a estimular el desarrollo del Comercio Grupo II en sus inmediaciones.
- g. Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.

Pertenecen al Comercio Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

- **Venta de servicios técnicos a vehículos:** Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices.
- **Venta de servicios técnicos:** Talleres de ornamentación, carpinterías, aserraderos.
- **Venta de servicios recreativos:** Bares, discotecas, casinos.
- **Centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados.**
- **Cinemas.**
- **Servitecas.**
- **Estaciones de servicio a vehículos.**
- **Terminales de Transporte.**

10 OCT 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

USOS COMPATIBLES

USO RESIDENCIAL.

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 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 del Propietario: Es la construida para habitación del propietario de predio rural y rural suburbano, unifamiliar, dotada de manera básica y autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se asimila a la vivienda campesina que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar, o la que se construye en predios formados como resultado de la aplicación de la excepción contemplada en el literal a del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007.

Vivienda Campestre: Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

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.

USOS RECREACIONALES.

Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo pasivo o de tipo activo.

Recreación Activa. Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

Recreación pasiva. Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 25126000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

USOS CONDICIONADOS

USOS DOTACIONALES.

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:

Dotacional Grupo II: Corresponde a servicios cívicos o Dotacionales que atienden la demanda de la comunidad de todo el Municipio de Cajicá, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

Pertenecen al uso Institucional Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica primaria y básica media (bachillerato), centros de educación superior, institutos de capacitación técnica.

Culturales: Destinados a satisfacer las necesidades básicas del intelecto y actividades artísticas de los habitantes en mayor escala tales como: Bibliotecas, auditorios, galerías y similares.

Administrativos y de Seguridad: Servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana e instalaciones de fuerza pública, estaciones de bomberos, estaciones de policía y similares.

Asistenciales: Hospitales y Clínicas del II nivel de atención y similares, entre otros.

Recreativos y Deportivos: Polideportivos, Centros de entrenamiento y rendimiento, parques recreacionales y deportivos, complejos deportivos con alojamiento.

Religiosos y de Culto: Iglesias, Centros de retiro espiritual sin alojamiento o de convivencia sin alojamiento.

Servicios Especiales: Servicios de Transporte de escala Local.

Abastecimiento: Tales como plazas menores de mercado que sirvan para el intercambio comercial de productos agrícolas.

Dotacional Grupo III: Comprende servicios cívicos o Dotacionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:

Pertenecen al uso Institucional Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Educativos: Colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.

Culturales: Museos, Bibliotecas, Auditorios, Salines Culturales.

Administrativos y de Seguridad: Servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana e instalación de fuerza pública, como batallones.

Asistenciales: Hospitales y Clínicas con III Nivel de Atención.

Recreativos y Deportivos: Clubes Campestres, Estadios, Complejos Deportivos.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 25126000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

Religiosos y de Culto: Iglesias, Centros de Retiro espiritual con alojamiento, conventos y seminarios.

Servicios Especiales: Servicios de Transporte de escala Intermunicipal, Regional o Nacional, centros Multiferales, Centros de Eventos, Hoteles y Restaurantes como actividad principal.

Abastecimiento: Tales como plazas mayores donde se presenta intercambio de productos agrícolas y pecuarios, centros de acopio y distribución.

1.4 USOS PROHIBIDOS

Los demás.

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA Los aspectos de edificabilidad y volumetría se encuentran establecidos en la ficha NUG-RS-05, reglamentada por el literal a del numeral 2 del artículo 139 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, la cual señala lo siguiente:

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREA DE CORREDOR SUBURBANO				
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	COMERCIO Y SERVICIOS	VIVIENDA AGRUPADA MULTIFAMILIAR	RECREACIONAL	INSTITUCIONAL
ÁREA MÍNIMA DE LOTE*	5000 M2	5000 M2	10000 M2	10000 M2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE*	30 ML	50 ML	50 ML	50 ML
DENSIDAD POR HECTÁREA**	N.A.	160 Uds / Ha	N.A.	N.A.
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	30 %	30 %	20 %	20 %
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	180 %	150 %	60 %	60 %
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO	5 ML	5 ML	10 ML	10 ML
AISLAMIENTO CONTRA VÍAS	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
NÚMERO DE PISOS	6	5	3	3
CRITERIOS				
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	SI	SI	SI	SI
CERRAMIENTOS	Antepecho de 0.60 ML y máximo 1.90 ML de malla o reja o cerca viva.			

* De conformidad con la Circular Externa 3000-2-104583 del MINVIVIENDA, y al tener el folio de matrícula inmobiliaria de los predios objeto de consulta con fecha de apertura anterior a la Ley 810 de 2003, las regulaciones sobre áreas y frentes mínimos no son aplicables y de igual forma deben cumplir con las demás normas urbanísticas.

**De conformidad con la Circular 02 de 2017 expedida por la Secretaría de Planeación, la densidad para la actividad de corredor vial en suelo rural suburbano destinados a usos residenciales en multifamiliares o vivienda agrupada corresponde a 160 Und/Ha.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

*** De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo sexto del Decreto 142 del 16 de diciembre de 2022, la edificabilidad adicional se podrá aumentar el índice de construcción y altura en un piso adicional conforme a los usos y actividades autorizados en el Acuerdo 16 de 2014, así mismo, la densidad se aumenta en el piso adicional de edificabilidad en proporcionalidad a la aplicación de la Circular 2 de 2017.

Nota 1: Franja mínima de cinco (5) metros lineales de aislamiento, contados desde el borde de vía.

Nota 2: Las franjas de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como área de cesión pública obligatoria.

Nota 3: Calzada de desaceleración para permitir ingreso a los predios, cuyo ancho mínimo será de diez (10) metros lineales, contados a partir del borde de la franja de aislamiento.

Nota 4: Las alturas aplicables para el desarrollo volumétrico de los proyectos serán las mismas definidas en el literal A del artículo 107 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá.

Nota 5: Para los proyectos de comercio y servicios que se acojan a la doble altura del primer piso, la revisión volumétrica y arquitectónica será la equivalente a un proyecto de 7 pisos según lo definido en el literal A del Art. 107 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá.

Nota 6: 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).

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.

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

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

5. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO.

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.

5.1. 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 construidos según la “*CARTILLA DEL ANDENES*”.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor 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 contruados 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.

6. 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 de Parcelación, 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.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016 en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE:** Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

7. 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, DEL CONSTRUCTOR Y DEL TITULAR

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

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

ARTÍCULO 11. 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, 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 obligación de entregar al Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a Espacio Público para parque y vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en el plano No. **PARC-2-25-0008**, adoptado por medio del presente Acto Administrativo.
- d) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. Lo anterior sin perjuicio de que el 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.
- e) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en la cartilla del espacio público y aquellas que la modifiquen o complementen, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar.
- f) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la Secretaría de Planeación de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- g) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- h) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- i) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.
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 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.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

ARTÍCULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, parcelador responsable y constructor responsable de las obras de parcelación del Proyecto de Parcelación, 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:

- La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto de Parcelación, radicado bajo la referencia 25126-2-25-0060.
- Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
- El plano del Proyecto de Parcelación, aprobado bajo el número **PARC-2-25-0008** y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-25-0060.
- La Viabilidad de servicios públicos otorgada mediante la Resolución No. 392 de 30 de diciembre 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.
- Un (1) Plano de Parcelación.
- Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000222600000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

ARTÍCULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN PARA EL PROYECTO DE PARCELACIÓN

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 DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 15: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder al señor RONALD REINALDO RAMIREZ YEOSHEN, identificado con C.E. No. 862802, actuando en calidad de propietario del Proyecto de Parcelación, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000222600000000000, solicitó ante esta Curadora Urbana Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el Proyecto de Parcelación.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 18° del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, 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. 25126-2-25-0060.

ARTÍCULO 16: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	Arq. GUSTAVO ALBERTO SANDOVAL PINZON	25700-64317 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA		
INGENIERO CIVIL CALCULISTA		
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	Ing. LUIS FERNANDO TORRES GRACIA	25202-76555 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES		

ACTO ADMINISTRATIVO No

25 12 6 - 2 - 25 - 0369

DE

10 OCT 2025

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 2512600000000002226000000000 del municipio de Cajica Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

ARTÍCULO 17 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

La licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total corresponde para un proyecto conformado por una edificación de Cuatro (4) pisos de altura con cubierta inclinada, un (1) Tanque de aguas lluvias subterráneo y un (1) tanque recolección de aguas residuales.

1. USO APROBADO

COMERCIO Y SERVICIOS GRUPO II.

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Parcelable	834.00 m2
Área construida tanque de aguas lluvias subterráneo	35.00 m2
Área construida tanque recolección de aguas residuales subterráneo	16.00 m2
Área Construida del Primer Piso	247.00 m2
Área Construida del Segundo Piso	176.10m2
Área Construida del Tercer Piso	163.15m2
Área Construida del Cuarto Piso	163.15m2
Área Total Construida	801.51m2

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

Índice de Ocupación.	29.67 %
Índice de Construcción	89.98 %

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA	
Pisos habitables	4 pisos
Altura en pisos	4 pisos
Piso no habitable	No
Sótano	2 tanques Subterráneos

5. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	PLACA ALIGERADA
Tipo de Estructura	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO
Método de Diseño	Resistencia última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bueno
Análisis Sísmico	Fuerza horizontal equivalente

PRECISIONES DEL COMPONENTE ESTRUCTURAL:

- Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000222600000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

- 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.
- 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.
- 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 ingeniero Héctor Joaquín Ravelo Salazar identificado con cedula de ciudadanía No. 79.101.027 y M. P: 225202-18386 CND.
- 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 ingeniero Orlando Palma Samudio con cedula de ciudadanía No. 14.241.613 y con matrícula profesional MP: 25202-47548 CND.
- Para el presente tramite de licencia se suscribe como urbanizador o constructor responsable ingeniero Héctor Joaquín Ravelo Salazar identificado con cedula de ciudadanía no 79.101.027 y M. P: 225202-18386 CND.
- El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título J de NSR-10.
- 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.
- 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.
- En cumplimiento de los requisitos del decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente ingeniero Fernando Vásquez Ávila identificado con cedula de ciudadanía No. 19.098.276 y M. P: 25000-16410 CND.

ARTÍCULO 18: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR 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.
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.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 25126000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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 19. 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 el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

ARTICULO 20. 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 copia del recibo de pago No. 2025000490 emitido por la Secretaría de Hacienda de Cajicá con fecha de pago de 30 de septiembre de 2025 por un valor de noventa y siete millones setecientos noventa y tres mil ochocientos cincuenta y un pesos (\$97.793.851 COP).

ARTICULO 21: 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 y Demolición Total, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo, 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 27° 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.

Radicación: 25126-2-25-0060

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el predio denominado LOTE ubicado en la vereda Chuntame, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28509 y código catastral No. 251260000000000022260000000000 del municipio de Cajicá Cundinamarca y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador y constructor responsable.

ARTÍCULO 22: 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 176-28509.
3. Veintiún (21) Planos Arquitectónicos.
4. Diez y seis (16) Planos Estructurales.
5. Dos (2) Memorias de Cálculo.
6. Un (1) Estudio de Suelos.
7. Una (1) Memoria de Cálculo No Estructural
8. Dos (2) Anexo a la Memoria de Cálculo
9. Tres (3) memoriales de responsabilidad.
10. Un (1) plano de Parcelación
11. 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 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).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


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



Ejecutoriado a los

31 OCT 2025