

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 251260000000000051809000000000 y 251260000000000050293000000000 respectivamente, 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 25126-2-25-0088 de 25 de abril de 2025, el señor JUAN CARLOS OLAYA RINCON identificado con C.C. No. 3.195.860 de Tausa, actuando en calidad de propietario de los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS" ubicados en la vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700 y 176-15400, con códigos catastrales No. 251260000000000051809000000000 y 251260000000000050293000000000 respectivamente, solicitó 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 CR-03A CENTROS POBLADOS RURALES los predios objeto de Licencia se localizan en Centro Poblado Rural – La Florida.
4. 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."*
5. 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.
6. 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. 362 del 04 de diciembre de 2023, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos solicitud radicada bajo el No. EPC-VSP-023-2023.
7. 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*

Expediente 25126-2-25-0088

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0383

De 20 OCT 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS”, ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 251260000000000051809000000000 y 251260000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

que regula lo concerniente al ordenamiento y planeación del territorio – ley 388 de 1997-, esta situación no fue reglamentada para construcciones de carácter rural”.

8. 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.
9. 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 fueron entregados los días 26 y 27 de julio de 2025.
10. 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 25126-2-25-0088, correspondiente a la aprobación de la Licencia de Parcelación de los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS”, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma.
11. Que esta Curadora Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto de Parcelación para los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS”, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, asignándose a dicho plano el número PARC-2-25-0007.
12. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Parcelación para los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS” 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.
13. Que los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS” 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.
14. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS” 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.

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

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 126 - 2 - 25 - 0383

De

20 OCT 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 25126000000000051809000000000 y 25126000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

RESUELVE

CAPITULO I: DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS" ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 25126000000000051809000000000 y 25126000000000050293000000000 respectivamente, 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 SEGUNDO: ADOPCIÓN DEL PLANO DE PARCELACIÓN.

Adoptar un (1) plano que contienen el Proyecto de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", distinguido con el número **PARC-2-25-0007** 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 TERCERO: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al señor JUAN CARLOS OLAYA RINCON identificado con C.C. No. 3.195.860 de Tausa, actuando en calidad de propietario de los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS" ubicados en la vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700 y 176-15400 y códigos catastrales No. 25126000000000051809000000000 y 25126000000000050293000000000 respectivamente, Licencia de Parcelación.

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 25126-2-25-0088 de 25 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 de los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS" al señor JUAN CARLOS OLAYA RINCON identificado con C.C. No. 3.195.860 de Tausa.

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

Establecer como parcelador y constructor responsable de los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", al Arquitecto ARMANDO ESCOBAR CASTRO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79186593 y matrícula profesional No. A25031999-79186593.

ARTÍCULO QUINTO: La ejecución de las obras de parcelación correspondiente a los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS" 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.



Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 2512600000000000051809000000000 y 25126000000000000502930000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- 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: | "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS" |
| • Folio de matrícula inmobiliaria: | 176-66700
176-15400 |
| • Código catastral: | 2512600000000000051809000000000
25126000000000000502930000000000 |
| • Área Bruta: | 4.132.09 m ² |
| • Área Neta Parcelable: | 4.132.09 m ² |

2. DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Terreno que cobija: El área neta parcelable para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS"

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 Resolución No. 362 de 04 de diciembre de 2023, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos solicitud radicada bajo el No. EPC-VSP-023-2023.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en la **Resolución No. 362 de 04 de diciembre de 2023**, se debe cumplir con el Decreto No. 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

ARTÍCULO SEPTIMO: 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-2-25-0007 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. Los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

Expediente 25126-2-25-0088

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0383

De

20 OCT 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS”, ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 251260000000000051809000000000 y 251260000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

ÁREAS POR PREDIO	
PREDIO LA ESPERANZA	911.00 m²
PREDIO SAN LUIS	3.221.09 m²
ÁREAS PROYECTO PARCELACIÓN	
ÁREA BRUTA:	4.132.09 m²
ÁREA NETA PARCELABLE:	4.132.09 m²
ÁREA ÚTIL:	4.132.09 m²

Los detalles de estas áreas están contenidos en el plano número PARC-2-25-0007, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Los predios denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS”, 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:	Centro Poblado.
Amenaza por Inundación	NO
Amenaza por Remoción	NO

NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto para los lotes denominados “LOTE LA ESPERANZA” y “LOTE SAN LUIS”, contenido en el plano No. PARC-2-25-0007, 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 144 del Acuerdo N° 16 del 2014 - PBOT)

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

1.1 USO RESIDENCIAL – Uso Principal.

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

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

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 25126000000000051809000000000 y 25126000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

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

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

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

1.2 USOS DOTACIONALES – Uso Compatible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 2512600000000000000051809000000000 y 2512600000000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

1.3 USOS COMERCIALES – Usos Compatibles.

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

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

Comercio Grupo I. Comercio y Servicios de Cobertura Local:

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

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

Pertenecen al Comercio Grupo I, las siguientes actividades:

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

Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías.

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

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

1.4 USOS PROHIBIDOS:

Los demás.

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

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

Expediente 25126-2-25-0088

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0383

De

20 OCT 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 25126000000000000051809000000000 y 2512600000000000005029300000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

SUELO RURAL – CENTROS POBLADOS RURALES			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupada
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	<360 M2	360 M2	600 M2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	6 ML O EL EXISTENTE	10 ML O EL EXISTENTE	20 ML
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	50 %	50 %	50 %
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	120 %	120 %	120 %
RETROCESO	N.A.	N.A.	N.A.
AISLAMIENTO LATERAL	N.A.	N.A.	3 ML
AISLAMIENTO POSTERIOR	3 ML O EL EXISTENTE	3 ML	3 ML
AISLAMIENTO CONTRA VÍAS	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial	S/ Plan Vial
VOLADIZO	0.60 ML	0.60 ML	0.60 ML
NÚMERO DE PISOS	3	3	3
ALTILLOS	NO	NO	NO

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

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

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

3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

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

NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

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

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 251260000000000518090000000000 y 251260000000000502930000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

4. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto de Parcelación adoptado con el presente Acto Administrativo se sujetarán en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público del Municipio y a las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

4.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

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

- Deberán ser contruidos según la "CARTILLA DEL ANDENES".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

5. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto denominado "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", 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.



Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 2512600000000000051809000000000 y 25126000000000000502930000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- **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.

6. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá:** Acuerdo 16 de 2014 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Entrega de zonas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016.

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Secretaria de Obras Publicas del Municipio de Cajicá.
- 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.
- Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 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.
- Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 251260000000000518090000000000 y 251260000000000502930000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- k) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
- l) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
- m) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

ARTÍCULO DECIMO. 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.
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", 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 complemente, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal publica 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 Secretaria 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".



ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 25 - 0383

De

20 OCT 2025

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 25126000000000051809000000000 y 25126000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- 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 para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", 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 de licencia de parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", radicado bajo la referencia 25126-2-25-0088.
- Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
- El plano del Proyecto de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", aprobado bajo el número PARC-2-25-0007 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-25-0088.
- La Resolución No. 362 de 04 de diciembre de 2023, 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.
- 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 LOS PREDIOS DENOMINADOS "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS".

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.

- 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.
- 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.
- 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 copia del recibo de pago No. 2025000499 emitido por la Secretaría de Hacienda de Cajicá



Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", ubicados en la Vereda Canelón, con folios de matrícula inmobiliaria No. 176-66700, 176-15400, con códigos catastrales No. 25126000000000051809000000000 y 25126000000000050293000000000 respectivamente, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

con fecha de pago 09 de octubre de 2025 por un valor de Cuarenta y seis millones ciento veintidós mil novecientos treinta y ocho pesos (\$46'122.938 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 los predios denominados "LOTE LA ESPERANZA" y "LOTE SAN LUIS", 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 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. 176-66700 y 176-15400
3. Un (1) plano 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 VIGESIMO. 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 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 artículo 2.2.6.1.2.3.9 del D.U.R. No. 1077 de 2015.

Dada en Cajicá a los,

20 OCT 2025

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


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



Ejecutoriado a los

30 OCT 2025

Revisor Arquitectónico: Arq. Juan Carlos Galindo.

Revisor Jurídico: Cristian Pitta Vargas.

ESPACIO BLANCO

