

EXPEDIENTE No. 2-25-0228

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0417

DE

10 NOV 2025

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 25126000000000023465000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones.

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

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

CONSIDERANDO

1. Que bajo el expediente No. 2-25-0228 de 19 de agosto de 2025, el señor JULIÁN ALBERTO GALEANO HEREDIA identificado con C.C. No. 79.187.215 de Cajicá, solicitó ante la Curadura Urbana No. 2 de Cajicá, la aprobación de los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 2512600000000002346500000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).
2. Que el art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 define en el núm. 5 la aprobación de los planos de propiedad horizontal como: *"la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común"*.
3. Que los antecedentes urbanísticos del predio presentado para la presente aprobación obedecen al siguiente listado:
 - *Acto Administrativo No. 25126-2-23-0296 expedido el 21 de septiembre de 2023 por medio del cual se otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de adecuación, ampliación, modificación y demolición parcial para el uso de Vivienda Bifamiliar, Comercio y Servicios Grupo I.*
 - *Acto Administrativo No. 25126-2-24-0300 expedido el 29 de octubre de 2024 por medio del cual se otorgó Modificación de Licencia (Vigente) de Construcción para el uso de Vivienda Bifamiliar, Comercio y Servicios Grupo I.*
4. Que la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"* establece en el art. 6 sobre la documentación anexa que *"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común"* y se establece adicionalmente en el párrafo que *"Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura"*.
5. Que la solicitud de aprobación de los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal referida en el primer considerando, se elevó con anterioridad al vencimiento del acto administrativo No. 25126-2-23-0296 expedido el 21 de septiembre de 2023, modificado mediante acto administrativo No. 25126-2-24-0300 de 29 de octubre de 2024, el cual ocurrió el día 02 de octubre de 2025, razón por la cual no es necesario aportar la manifestación expresa de que la obra aprobada está construida en su totalidad, exigido en la Resolución No. 0462 de 13 de julio de 2017 *"Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"* y en la Resolución No. 0463 de 13 de julio de 2017 *"Por medio de la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos"*, modificadas por la Resolución No. 1025 de 31 de diciembre de 2021 y la Resolución No. 1026 de 31 de diciembre de 2021.

EXPEDIENTE No. 2-25-0228

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0417

DE

10 NOV 2025

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 251260000000000023465000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones.

6. Que la presente solicitud corresponde a la aprobación de los planos de propiedad horizontal definida en el núm. 5 del art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 251260000000000023465000000000 y no autoriza ningún tipo de división material del predio en la presente actuación.
7. Que al momento de realizar la revisión de los planos arquitectónicos aprobados y que hacen parte integral del acto administrativo No.25126-2-24-0300 expedido el 29 de octubre de 2024, los cuales sirven como soporte de la presente solicitud se evidenció por parte de esta curadora urbana que existen algunas inconsistencias en la información del cuadro de áreas incorporado en dichos planos arquitectónicos.
8. Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone:

"En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto".

9. Que, asimismo, los numerales 11 y 12 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) prevé:

"11. En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.

12. En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austerdad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas".

10. Que en virtud de lo anterior, este despacho procederá a realizar la corrección del cuadro de áreas incorporado en los planos arquitectónicos aprobados y que hacen parte integral del acto administrativo No.25126-2-24-0300 expedido el 29 de octubre de 2024.
11. Que la corrección es procedente en la medida que no cambia el sentido material de la decisión tomada por este Despacho en el citado acto administrativo.
12. Que una vez hecha la corrección correspondiente, el cuadro general de áreas arquitectónicas del proyecto aprobado es el siguiente:

GESTIÓN ANTERIOR				CORRECCIÓN CUADRO DE ÁREAS							Área Total Lote 1540,00
	Resolución 0513 del 2012 U. E.I #1	Resolución 0238 del 2020 U.E.I #2	Resolución 25126-2-23-0296 del 2023 U.E. I#3	Total	Modificación (NO SUMA)	Demolición (RESTA)	Adecuación (NO SUMA)	Cerramiento (NO SUMA)	Ampliación (SUMA)	Sumatoria	
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Área Libre resultante
1 Nivel	128,12	339,58	92,48	560,18	51,16	35,35	337,27	20,79	164,02	688,85	851,15
2 Nivel	83,03	295,64	93,24	471,91	29,98	12,28	304,37	—	152,26	621,89	
3 Nivel	N/A	305,37	41,7	348,07	—	—	12,36	—	19,42	367,49	ÁREA NETA TOTAL CONSTRUIDA
Total Construido aprobado	211,15	941,59	1380,16	1380,16	81,14	47,63	654,00	—	345,70	1678,23	1678,23

Nota: el error del cuadro que se aproó en la gestión anterior, consistió en el dato del área construida total del segundo piso que era de 634.17m², la cual se aclara en el presente acto administrativo corrigiendo a 621.89m². Consecuentemente se actualiza el área total construida de 1678.23m².

EXPEDIENTE No. 2-25-0228

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 25126000000000023465000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones.

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

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Corregir el cuadro de áreas del respectivo plano arquitectónico aprobado y que hace parte integral del acto administrativo No.25126-2-24-0300 expedido el 29 de octubre de 2024, en el sentido de indicar correctamente la información de las áreas resultantes.

Parágrafo Primero. Con el presente acto administrativo se aprueba un plano arquitectónico 2/2 que reemplaza al plano arquitectónico 2/2 y que hizo parte integral de la modificación de licencia de construcción (vigente) contenida en el acto administrativo No. 25126-2-24-0300 expedido el 29 de octubre de 2024.

Parágrafo Segundo. Los demás aspectos contenidos en el acto administrativo No. 25126-2-24-0300 expedido el 29 de octubre de 2024, se mantienen sin modificar.

ARTICULO SEGUNDO. Otorgar aprobación de planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 25126000000000023465000000000 del municipio de Cajicá, de conformidad con la Ley 675 de 2001, presentada por el señor JULIÁN ALBERTO GALEANO HEREDIA identificado con C.C. No. 79.187.215 de Cajicá, conforme a la parte considerativa.

Hacen parte integral del presente acto administrativo cinco (5) planos de alinderamiento y cuadros de áreas el cual contiene la información de la aprobación de los planos de propiedad horizontal correspondientes y demás documentos presentados bajo el expediente con radicado No. 2-25-0228.

ARTÍCULO TERCERO. Aprobar el cuadro de áreas general para propiedad horizontal presentado así:

CUADRO ÁREAS "TERRANOVA PROPIEDAD HORIZONTAL"						
ÁREA TOTAL DEL PREDIO			1540 M2			
DEPENDENCIAS		ÁREAS PRIVADAS		ÁREAS COMUNES		
UNIDAD ESTRUCTURAL 1 (UE 1)	PRIMER PISO UNIDAD ESTRUCTURAL 1	LIBRES en m2	Construidas en m2	LIBRES en m2	Construidas en m2	
		VIVIENDA	123,38	0	0	
		Muros, escaleras, columnas y fachada	0	0	4,74	
		Antejardín y Aislamientos	640,02	0	0	
		SUB TOTAL	640,02	123,38	4,74	
	SEGUNDO PISO (U.E.1)	NIVEL 2.85	81,82	0	81,82	
		Muros escaleras columnas y fachada	0	0	1,21	
		TERRAZA 1	13,91	0	0	
		TERRAZA 2	9,06	0	0	
		TERRAZA 3	9,06	0	0	
SUB TOTAL		32,03	81,82	0	1,21	
TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 1 (U.E.1)		672,05	205,20	0	5,95	
					211,15	

EXPEDIENTE No. 2-25-0228

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 25126000000000023465000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones.

UNIDAD ESTRUCTURAL 2 COMERCIO SERVICIOS Y VIVIENDA	PRIMER PISO	LOCAL 101	37,73			37,73
		LOCAL 102	37,44			37,44
		LOCAL 103	52,04			52,04
		LOCAL 104	74,06			74,06
		LOCAL 105	55,04			55,04
		Entrada pasillo a escalera tercer nivel		47,34		
		ANTEJARDIN		164,55		
		Tanques de Aguas y bombas, Baños N +/- 0,00, Cuarto Basuras , Muros, columnas y fachada			155,98	155,98
		Subtotal	22,97	256,31	211,89	155,98
		LOCAL 201	39,34			39,34
	SEGUNDO PISO	LOCAL 202	37,28			37,28
		LOCAL 203	50,01			50,01
		LOCAL 204	74,24			74,24
		LOCAL 205	54,42			54,42
		Baños Comunales N +2.10 , circulación Locales Muros, columnas y fachada			118,61	118,61
		Subtotal		255,29		118,61
	TERCER PISO	APARTAMENTO	309,71			309,71
		Muros, columnas y fachada			16,08	16,08
		Subtotal		309,71		16,08
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 2 (U.E.2)			821,31	211,89	290,87
						1111,98

UNIDAD ESTRUCTURAL 3 (U.E.# 3) COMERCIO Y SERVICIOS	PRIMER PISO	LOCAL 106	42,22			42,22
		Bodega Privada N +/- 0,00 de la Vivienda	20,48		0	20,48
		Muros, columnas y fachada	0		29,78	29,78
		Subtotal	62,7		29,78	92,48
	SEGUNDO PISO	OFICINAS N +3.50	51,77			51,77
		TERRAZA N +3.50	24,91			24,91
		Muros, columnas y fachada			16,56	16,56
		Subtotal	76,68		16,56	93,24
	TERCER PISO	OFICINAS N +7.00	38,61			38,61
		Muros, columnas y fachada			3,09	3,09
		Subtotal	38,61		3,09	41,70
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 3 (U.E.3)			177,99		49,43
						227,42

UNIDAD ESTRUCTURAL 4 (U.E.# 4) COMERCIO Y SERVICIOS	PRIMER PISO	LOCAL 107	11,15			11,15
		LOCAL 108	6,84			6,84
		Plazoleta N +/-0-00		53,26		
		Contadores de Agua y gas , muros, columnas y fachada			37,97	37,97
		Subtotal	17,99	53,26	37,97	55,96
	SEGUNDO PISO	LOCAL 107 N + 2.71	14,08			14,08
		Vigilancia Privada N +2.71 Muros, columnas y fachada			57,64	57,64
		Subtotal	14,08		57,64	71,72
	TOTAL UNIDAD ESTRUCTURAL 4 (U.E.4)			32,07	53,26	95,61
						127,68

TOTAL	672,05	1236,57	285,15	441,86	1878,23
-------	--------	---------	--------	--------	---------

ARTÍCULO CUARTO. La presente aprobación de los planos de propiedad horizontal para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 25126000000000023465000000000, es válida para la protocolización en la escritura pública de sometimiento a régimen de propiedad horizontal del predio objeto del trámite, de conformidad con lo establecido en los arts. 6 y 7 de la Ley 675 de 2001 y forma parte integral de la decisión que se adopta mediante el presente acto administrativo.

EXPEDIENTE No. 2-25-0228

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0417 DE 10 NOV 2025

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, para el predio ubicado en la CL 3 19 20 denominado LOTE TRES "TERRANOVA", con folio de matrícula No. 176-116426 y Código Catastral 251260000000000023465000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca) y se dictan otras disposiciones.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,


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

Ejecutoriada a los 25 NOV 2025



