

25126-2-25-0156

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 1 de 41

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 el señor LUIS ALEJANDRO NIETO MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.976.572, representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA INLASA S.A.S., con NIT 900.399.248-7, fideicomitente del FIDEICOMISO LOS NOGALES DE CAJICÁ, con NIT. 830.053.812-2, propietario de los predios identificados como LOTES LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, solicitó ante esta Curadora Urbana, mediante el radicado No. 25126-2-25-0156 de 09 de julio de 2025, Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva del proyecto denominado LOS NOGALES.
2. Que el artículo 2.2.6.1.1.4. 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 Urbanización como "*Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollean y, complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.*"
3. Que de conformidad con lo establecido en el plano No. FG-02 correspondiente al plano de Modelo de Ocupación Territorial el predio objeto de Licencia se localiza en suelo urbano.
4. Que de conformidad con lo establecido en el plano No. FU-06 correspondiente al plano de Tratamientos Urbanísticos, los predios objeto de Licencia se localizan en suelo urbano, tratamiento de desarrollo.

CAJICÁ - ARQ

25 12 6 - 2 - 25 - 0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 2 de 41

5. Que de conformidad con lo establecido en el plano No. FU-07 correspondiente al plano de Áreas de Actividad, el predio objeto de Licencia se localiza en el Área de Actividad Residencial.
6. Que el día 22 de abril de 2025 el Concejo Municipal de Cajicá adopto el Acuerdo 04 de 2025 “Por medio del cual se adopta la revisión y/o modificación excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante 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”.
7. Que el artículo 4 del Acuerdo 04 de 2025, por medio del cual se modificó el artículo 84 del Acuerdo 16 de 2014 define el Desarrollo por Urbanización como “*La urbanización aplica para el área o predio urbanizable no urbanizado en cualquier tipo de tratamiento, que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma (...)*”
8. Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 04 de 2025 los predios objeto de Licencia **NO** se encuentran en zona de INUNDACIÓN ni en zona de riesgo por Remoción en Masa.
9. Que el proyecto urbanístico contempla las siguientes áreas:

CUADRO DE ÁREAS			
No.	ITEM	%	ÁREA M2
1	ÁREA BRUTA DEL LOTE	100	23238
2	ÁREA NETA URBANIZABLE	100	23238
3	CESIÓN TIPO A	34,53	
3.1	ÁREA DE USO PÚBLICO	18	
3.2	ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO COLECTIVO	7	5809,5
3.3	ÁREA SISTEMA VIAL LOCAL (CALLE 5)	9,53	2214,57
3.4	TOTAL CESIÓN TIPO A LOCALIZADA EN SITIO	34,53	8024,07
4	ÁREA ÚTIL		15213,93
4.1	ÁREA ÚTIL NO VIP	80	12171,14
4.2	ÁREA ÚTIL VIP	20	3042,79

25126 - 2 - 25 - 0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 3 de 41

10. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del Acuerdo 16 de 2014 modificado por el artículo 64 del Acuerdo 04 de 2025, el proyecto deberá prever con destino a la conformación de Cargas Urbanísticas locales como mínimo un 25% del Área Neta Urbanizable a Áreas recreativas de uso público, Equipamientos Públicos 5% y como mínimo el 5% del Área Neta Urbanizable a Áreas del sistema vial local.
11. Que el proyecto prevé un área de 8.024,07 m² correspondientes a Cargas Locales por Urbanización de los cuales 5.809,50 m² equivalente a un 25% corresponden a Áreas Recreativas de Uso Público y Áreas de Equipamiento Público Propuestos y 2.214,57 m² equivalente a un 9,53 % corresponden a Áreas del Sistema Vial Local.
12. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 075 de 2013 “*Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones*” respecto al porcentaje mínimo de suelo para VIP el proyecto prevé un área de 12.171,14 M², correspondiente al 20% del área útil del predio para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria (VIP).
13. Que el artículo 74 del Acuerdo 04 de 2025 por medio del cual se modifica el artículo 97 del acuerdo 16 de 2014, define Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.
14. Que el proyecto cuenta con los oficios Nos. AMC-SP-1670-2024 y AMC-SP-1904-2024, emitidos por la Secretaría de Planeación de Cajicá mediante los cuales se da viabilidad respecto a la asunción de cargas producto del reparto equitativo de cargas y beneficios contemplados en el Acuerdo 16 de 2014.
15. Que el proyecto se acoge al sistema de reparto de cargas y beneficios donde se contempla una cesión vial adicional correspondiente a 1.052,67 m² la cual da como resultado una edificabilidad adicional de 2.105,34 m².
16. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8, del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copia de la certificación número de solicitud de servicio No. 1500285891 del 23 de septiembre de 2020, expedida por ENEL CONDENSA S.A., así como el oficio con fecha del 23 de octubre de 2025 donde la mencionada entidad menciona que los predios objeto de solicitud cuentan con la disponibilidad de servicio de

25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 2512600000000000240050000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 4 de 41

energía, de igual forma se presentó copia de la resolución No. 144 del 14 de abril de 2025, expedida por la EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE CAJICÁ S.A. E.S.P., por medio de la cual se define que los predios objeto de solicitud cuentan con la factibilidad para 540 unidades de vivienda y la disponibilidad para 120 unidades de vivienda.

17. Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
18. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
19. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 22 de agosto de 2025, entregadas el día 25 de agosto de 2025.
20. Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo 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 25126-2-25-0156, correspondiente a la aprobación de la Licencia de Urbanismo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva del Proyecto denominado **LOS NOGALES**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma.
21. Que esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **LOS NOGALES**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, le asignó a dicho plano el número URB-2-25-0005.
22. Que el Proyecto Urbanístico denominado **LOS NOGALES**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones

25 12 6 - 2 - 25 - 0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2023

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 25126000000000002608500000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 5 de 41

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.

23. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **LOS NOGALES** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.
 24. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **LOS NOGALES** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado Los Nogales.
 25. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva del Proyecto denominado **LOS NOGALES** 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.

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 URBANISMO

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 6 de 41

en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar el plano que contiene el Proyecto de Parcelación denominado **LOS NOGALES**, distinguido con el número URB-2-25-0005, 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 a la sociedad CONSTRUCTORA INLASA S.A.S., con NIT 900.399.248-7, representada legalmente por el señor LUIS ALEJANDRO NIETO MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.976.572, en calidad fideicomitente del FIDEICOMISO LOS NOGALES DE CAJICÁ, con NIT. 830.053.812-2, propietario de los predios identificados como LOTES LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, Licencia de Urbanización para el Proyecto denominado **LOS NOGALES**. La presente Licencia de Urbanismo se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto de Urbanismo y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 25126-2-25-0156 del 09 de julio de 2025.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva 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.



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 7 de 41

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- TITULAR DE LA LICENCIA

CONSTRUCTORA INLASA S.A.S., con NIT 900.399.248-7, representada legamente por el señor LUIS ALEJANDRO NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.976.572, en calidad fideicomitente del FIDEICOMISO LOS NOGALES DE CAJICÁ, con NIT. 830.053.812-2.

- CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Establecer como parcelador responsable del Proyecto denominado LOS NOGALES, al Ingeniero LUIS ALEJANDRO NIETO MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.976.572 y matrícula profesional No. 25202-27691.

- ARQUITECTO PROYECTISTA

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto FERNANDO BERNAL LONDOÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.410.757 y matrícula profesional No. 25700-38838.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto denominado LOS NOGALES 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 Públicas del Municipio.



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 25126000000000002608500000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 8 de 41

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 de la Urbanización: **LOS NOGALES**
- Dirección: KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual)
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 176-18389 y 176-148281
- Código Catastral 25126000000000002400500000000 y 251260000000000026085000000000
- Área Bruta 23.238,00 m²
- Área Neta Urbanizable 23.238,00 m²
- Área Útil 15.213,93 m²
- **Densidad Máxima Permitida:** De conformidad con lo establecido en el artículo 86 del Acuerdo 04 de 2025, la densidad máxima permitida para la vivienda multifamiliar es de 200 viviendas por hectárea, sin embargo, de conformidad con la disponibilidad de servicios otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante Resolución No. 144 del 14 de abril de 2025, se otorga factibilidad para 540 unidades de vivienda y disponibilidad para 120 unidades de vivienda, para poder acceder a las unidades que cuentan con la factibilidad y en garantizando la densidad máxima permitida deberá adelantarse la respectiva modificación y actualización a la disponibilidad de servicios públicos en lo pertinente.

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto denominado **LOS NOGALES**.

3. DE LA DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 9 de 41

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 disponibilidad de servicios públicos otorgada mediante la Resolución No. 144 del 14 de abril de 2025, 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. 144 del 14 de abril de 2025, 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 URB-2-25-0005 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. El Proyecto Urbanístico denominado **LOS NOGALES**, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.

Área de Cesión Vial obligatoria Calle 5 (VU- 2B)	1.161,90 m ²
Área de Cesión Vial Adicional Calle 5 (VU- 2B)	1.052,67 m ²

Total cesiones al Municipio sobre A.N.U.	8.024,07 m²
---	-------------------------------

Área Útil	15.213,93 m²
------------------	--------------------------------

Área Útil No Vip	12.171,14 m ²
Área Útil Vip	3.042,79 m ²

ÁREAS DE CESIÓN ADICIONAL PARA INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD VIABILIZADO MEDIANTE OFICIO AMC-SP-1908-2025

25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 10 de 41

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número URB-2-25-0005, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **LOS NOGALES**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Acuerdo 04 de 2025 y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Acuerdo 04 de 2025

Suelo: Urbano

Tratamiento: Desarrollo

Área de Actividad: Residencial

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- Según el Acuerdo 04 de 2025, los predios **NO** se encuentran en zona de amenaza por inundación.

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 tres (3) polígonos de cesión obligatoria al municipio identificados como Área de Cesión Tipo A compuesta por dos (2) polígonos con un área total de 5.809,50 M², Cesión para Sistema Vía Local (Calle 5) compuesta por un área de cesión obligatoria de 1.161,90 m² y un área adicional 1.052,67 m², 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 URBC-2-25-0005 adoptado en el artículo 2 del presente Acto Administrativo.



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 11 de 41

III. SISTEMA VIAL

Dentro del desarrollo del proyecto denominado **LOS NOGALES**, se proyecta el área para el sistema vial local (Calle 5) con un área de 2.214,57 m², trazado que queda claramente identificado en el plano distinguido con el numero URB-2-25-0005.

III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. MARCO NORMATIVO VIGENTE

El marco normativo aplicable a los predios objeto de solicitud corresponde al reglamentado mediante el Acuerdo No. 004 del 22 de abril de 2025 (PBOT) “*Por medio del cual se adopta la Revisión y/o modificación excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008”*”. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, define que el predio objeto solicitud se encuentran en la siguiente zonificación:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
ÁREA DE ACTIVIDAD	ACTIVIDAD RESIDENCIAL
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DESARROLLO

De conformidad con la información contenida en la cartografía adoptada en el Acuerdo 004 de 2025 (PBOT Cajicá) los predios se encuentran ubicados en los siguientes polígonos:

- FG-01 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO: URBANO.
- FU-06 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: RESIDENCIAL.
- FU-07 ÁREAS DE ACTIVIDAD: DESARROLLO.

25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 12 de 41

2. NORMAS SOBRE USOS

(Subcapítulo 1 USOS DEL SUELO URBANO del Acuerdo N° 004 del 2025 - PBOT)

En lo pertinente a usos, en la ficha NUG-U-01, señalada en el Artículo 58 del Acuerdo 004 de 2025 – PBOT Cajicá, los usos permitidos para el ÁREA URBANA – ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL son los siguientes:

2.1. USOS PRINCIPALES:

2.1.1 USO RESIDENCIAL.

(Artículo 72 del Acuerdo N° 16 del 2014 - PBOT)

Corresponde a la vivienda o lugar de habitación de los residentes urbanos. 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 residencial, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural 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.

Vivienda multifamiliar: Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas.

Vivienda en conjuntos o 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 y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.



25126-2-25-0460

DE 15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO N°.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 13 de 41

2.2. USOS COMPATIBLES:

2.2.1. USOS DOTACIONALES

(Artículo 53 del Acuerdo N° 004 del 2025 – PBOT)

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

- **Dotacional Grupo I – (Dotacional Local):** 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.

Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.

Servicios educacionales: sala cunas, guarderías, jardines infantiles y básica primaria, público y privado.

Nota 1: Parágrafo: los establecimientos dotacionales existentes que cuenten con el servicio educación secundaria podrán permanecer cumpliendo con los requerimientos de habilitación por la entidad competente.

2.2.2. USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

(Artículo 73 del Acuerdo N° 16 del 2014 – PBOT)

Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo urbano 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:

25126-2-25-0460

DP

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 25126000000000002608500000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 14 de 41

- **Comercio y servicios del Grupo I:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio dado del suelo urbano. 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, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:
 - No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
 - No requerir zonas especializadas de descargue o cague, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales. La actividad de cague y descargue estará sujeto a la reglamentación de horarios establecida por la administración municipal.
 - No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
 - Si por la naturaleza de la actividad, se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público y zonas de parqueo. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

Forma de permanencia	Número de mesas /	Número de	Área mínima
	barra	Puestos	requerida
Clientes sentados en Mesa	1	4	$(2 * 1,50) = 3 \text{ m}^2$
Clientes sentados en Barra	1	4 por un solo lado	$(2.50 * 0.40) = 1 \text{ m}^2$
Clientes sentados en Barra	1	4 por lado y lado	$(3.60 * 0.65) = 2.34 \text{ m}^2$

- No incluir dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos.
 - No utilizar el espacio público ni los antejardines para instalar mesas, sillas y/o paraguas o juegos mecánicos, cubiertas o pérgolas, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.
 - La difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, para uso residencial y en los horarios regulados.
 - 8. Cuando sea compatible con el uso residencial el local comercial estará asociado a la vivienda en un área no mayor a 30 metros cuadrados.

25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 15 de 41

Pertenecen a Comercio y Servicios grupo I, las siguientes actividades:

- a. **Venta de alimentos y bebidas alcohólicas sin consumo en el local, y no alcohólicas al detal, para consumo diario:** tiendas, cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta cuarenta comensales simultáneamente).
- b. **Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal:** farmacias, tiendas naturistas.
- c. **Venta de bienes (productos) no perecederos:** papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- d. **Venta de bienes (productos) perecederos:** minimercados (frutas y verduras), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- e. **Venta de servicios profesionales:** consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales, no se permiten establecimientos de prestación de servicios de laboratorio clínico e imágenes diagnósticas.
- f. Venta de servicios personales, peluquerías, salas de belleza (no incluye servicio de tatuaje y piercing).
- g. Venta de servicios técnicos: sastrería, modistería, zapatería, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
- h. Venta de servicios recreativos: alquiler de películas de video.
- i. En la siguiente tabla se establecen normas específicas:

Forma de permanencia	Número de mesas /	Número de	Área mínima
	barra	Puestos	requerida
Clientes sentados en Mesa	1	4	(2 * 1.50) = 3 m ²
Clientes sentados en Barra	1	4 por un solo lado	(2.50 * 0.40) = 1 m ²
Clientes sentados en Barra	1	4 por lado y lado	(3.60 * 0.65) = 2.34 m ²

2.3. USOS CONDICIONADOS:

- **Dotacional Grupo II. Dotacional Municipal:** Son aquellas de mediano impacto ambiental urbanístico y social, con restricciones diferenciales de localización según su impacto urbanístico derivado. Se desarrollan en edificaciones construidas especialmente o adaptadas en su totalidad; generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales y requieren zonas de estacionamiento; pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata; pueden generar ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo que deberán construir las instalaciones para mitigar estos

25126-2-25-0460

DE 15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 16 de 41

impacts y cumplir con la normatividad vigente (PGIRH) y demás permisos ambientales necesarios para su operación, los cuales deben ser presentados ante las autoridades municipales de planeación.

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

- Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
 - Funciona en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
 - Genera afluencia y permanencia elevada de personas.
 - Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
 - Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
 - Los centros de culto deben garantizar la inclusión, en la edificación, de medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 8321 de 1983, del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo II, las siguientes:

- a. **Servicios culturales:** centros o casas culturales, teatros, auditorios, bibliotecas, salones comunitarios.
 - b. **Centros educativos:** Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, jardín infantil, conventos y similares.
 - c. **Servicios asistenciales:** ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar, Clínicas, hospitales, IPS's.
 - d. **Centros de culto:** iglesias, capillas, centros de oración. Este tipo de actividades deberán presentar la respectiva viabilidad por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Rural (Que contenga las acciones para mitigar el impacto ruido, tráfico y las posibles afectaciones a la comunidad vecina).
 - e. **Servicios administrativos y de justicia:** Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto Casa de Justicia.
 - f. **De seguridad:** Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

Nota 1: Las edificaciones que se construyan para uso dotacional deberán cumplir, con los estándares urbanísticos, concebidos como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de las edificaciones de uso dotacional para garantizar los ambientes

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 17 de 41

adecuados de acuerdo con el servicio social, que se preste, definidas por la Norma Técnica Colombiana o modifique, adicione o derogue.

Nota 2: Todas las nuevas edificaciones de uso dotacional, resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados totalmente con vías públicas peatonales o vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será de 1.60 metros o la norma técnica que la modifique, adicione o derogue. De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.

Nota 3: las actividades de Venta de servicios recreativos: Bares, gastrobares, discotecas, casinos, deben estar a una distancia no menor de 200 metros lineales, a la redonda respecto del perímetro de establecimientos educativos, de salud y bienestar social; como una medida de protección para niños, niñas y adolescentes.

Nota 4: Se aplicarán los estándares mínimos para edificaciones que presten un servicio social establecida por la norma técnica colombiana o la norma que la modifique, adicione o derogue.

2.4. USOS PROHIBIDOS

Los demás.

3. CESIONES OBLIGATORIAS A TITULO GRATUITO

El porcentaje de las Cesiones Tipo A, en desarrollos por construcción para vivienda multifamiliar y/o agrupada, comercio y servicios, dotacionales, industriales, usos mixtos, corresponde al 20 % del Área Neta, únicamente en tratamiento de consolidación. Cuando el área de cesión resultante sea menor a 500 M², deberá ser compensado en dinero. La estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración por la metodología del IGAC. El avalúo podrá ser presentado por el titular de la licencia ante la autoridad o dependencia que ejerza las funciones de banco inmobiliario o podrá ser contratado por el Municipio de Cajicá y su valor cancelado por el titular del proyecto, responsable de hacer la cesión, como parte del trámite de entrega formal de la cesión al Municipio de Cajicá.

Nota 1: No será exigible este porcentaje de cesión a los predios que en forma previa hayan obtenido licencia de urbanización en una cualquiera de sus modalidades, a los cuales se les haya exigido la obligación de cesión en los términos del artículo 67 del Acuerdo No. 004 de 2025.



25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 18 de 41

Nota 2: Las cesiones obligatorias serán exigibles a predios que desarrollen más de dos usos bajo el concepto de uso mixto, a excepción del comercio tipo I complementario de la vivienda unifamiliar, bajo el mecanismo de compensación si y solo si el predio no cuente con una área suficiente y adecuada para generar espacio público efectivo y equipamientos públicos en sitio.

Nota 3: Espacio público en áreas desarrolladas o consolidadas. Con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, en el municipio crearán áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto-ley 151 de 1998.

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

(CAPÍTULO 5 del Acuerdo N° 004 de 2025 – PBOT)

Los aspectos de la Norma Urbanística General en Suelo Urbano se encuentran señalados en la ficha **NUG-U-04**, establecida en el artículo 84 del Acuerdo 004 de 2025 – PBOT Cajicá, definiendo lo siguiente:

TRATAMIENTO DE DESARROLLO					Ficha	
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					NUG - U - 04	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	60%	60%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	180%	180%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3ML	3 ML	3 ML	5 ML	3ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	3	3	5	5	3	3
Altillos	No	No	No	No	No	No
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	NA	NA	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	NA	NA	3 ML	4 ML
Estacionamientos	1/Vivienda	1/Vivienda	1 / Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

25126-2-25-0460

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 19 de 41

Parágrafo 1: Para proyectos desarrollados en agrupación, y en predios con área mayor a 5000 m² y que la ubicación de la cesión se encuentre dentro del mismo globo a desarrollar, el aislamiento lateral contra la cesión será mínimo de 5 ml.

5. NORMAS URBANISTICAS Y NORMAS GENERALES

(Artículo 85 del Acuerdo N° 004 del 2025 – PBOT)

5.1 ALTURAS.

El manejo de las alturas en desarrollo por construcción en el suelo urbano y de expansión urbana, se hará conforme a los siguientes parámetros:

Altura de fachada: Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc.).

Altura de Edificación: Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbre de cubierta del último piso.

Las alturas máximas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área de Actividad Residencial y en el Área de Actividad de Comercio y Servicios, en los diferentes tratamientos, son las siguientes:

a) Para construcciones de **dos (2) pisos**.

- Altura de Edificación: Nueve y medio metros (9.50 ML).
- Altura de Fachada: Siete y medio metros (7.50 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,

b) Para construcciones de **tres (3) pisos**.

- Altura de Edificación: Trece metros (13 ML).
- Altura de Fachada: Once metros (11 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura,

c) Para construcciones de **cuatro (4) pisos**.

- Altura de Edificación: diez y seis metros y medio (16.50 ML).
- Altura de Fachada: catorce y medio metros (14.50 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,



25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 20 de 41

d) Para construcciones de cinco (5) pisos.

- Altura de Edificación: veinte metros (20.0 ML).
- Altura de Fachada: Diez y ocho metros (18 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura,

e) Para construcciones de seis (6) pisos.

- Altura de Edificación: veintitrés y medio metros (23.5 ML).
- Altura de Fachada: Veintiuno y medio metros (21.5 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

f) Para construcciones de siete (7) pisos.

- Altura de Edificación: veintisiete metros (27 ML).
- Altura de Fachada: veinticinco metros (25 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

g) Para construcciones de Ocho (8) pisos.

- Altura de Edificación: Treinta y medio metros (30.5 ML).
- Altura de Fachada: veintiocho y medio metros (28.5ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

Nota 1: Para proyectos de comercio y servicios las alturas adoptadas en el presente numeral podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML), con respecto a las definidas, para edificación, fachada y entrepisos.

Nota 2: Como resultado de la aplicación del artículo 75 del Acuerdo 04 de 2025 que modifica el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 sistema de cargas y beneficios, se podrán desarrollar proyectos habitacionales y de comercio y servicios hasta ocho pisos de conformidad con las alturas definidas en el presente artículo.

Nota 3: Los proyectos de vivienda y/o comercio y servicios que se acojan al parágrafo segundo del artículo 85 del acuerdo 04 de 2025 y desarrollos en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos ocho pisos sin incluir el primer piso mencionado, entendiendo que la altura final del proyecto será la resultante de los ocho pisos más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados siempre y cuando el proyecto presentado este de acuerdo con el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 en relación con la edificabilidad adicional por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 21 de 41

Nota 4: Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social sólo podrán tener una altura máxima de cinco (5) pisos, sin perjuicio de aplicar el párrafo primero del artículo 85 del Acuerdo 04 de 2025.

5.2 EMPATES.

Se aplica a construcciones que deben coordinar su paramento con construcciones vecinas, sea manteniendo el existente, o en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, buscando un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

5.3 VOLADIZOS.

Los voladizos del primer piso deberán localizarse a una altura mínima de 2.2 ML sobre el nivel oficial del predio, o la misma de los voladizos ya existentes en las construcciones vecinas, proponiendo empates, si fuera necesario, sin sobrepasar la altura de 2.50 ML, la profundidad del voladizo será de 0.6 ML en todas las vías del Municipio de Cajicá, con las siguientes excepciones:

En caso de existir voladizos en las edificaciones vecinas con otras dimensiones, en cuyo caso la Secretaría de Planeación establecerá la dimensión y el tipo de empate con que se debe desarrollar el voladizo, a fin de lograr una homogeneidad en la vía.

5.4 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos sin límite de niveles para viviendas multifamiliares, agrupación, dotacionales y comercio y servicios, si y solo si, en esa área donde se desarrolle el proyecto se cuenta con sistemas óptimos de evacuación de aguas lluvias y aguas negras. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén; Si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento, no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. Los sótanos en ningún caso pueden superar el nivel natural del terreno. Las áreas destinadas a sótanos y semisótanos no se cuantifican en el cálculo de índices de construcción.

5.5 USO DE ANTEJARDINES.

El antejardín, como elemento natural y ambiental constitutivo del espacio público, no es edificable, ni cubierto en ningún caso. Debe ser empradizado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual



25126-2-25-0460 15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 22 de 41

podrán aceptarse los accesos peatonales y vehicular a las edificaciones. El cerramiento tendrá una altura máxima de 0.60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales. Nunca podrá ser en muro lleno sobre el frente de vía.

El sesenta por ciento (60%) restante del antejardín podrá ser utilizado para el estacionamiento de vehículos, siempre y cuando tenga como mínimo cinco (5) metros de profundidad. En estos casos se deberá prever un área o cordón de protección adicional contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.

En los lados de manzana donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.

5.6 DENSIDADES MÍNIMAS.

Se establecen las siguientes densidades de vivienda para área de actividad residencial en tratamientos urbanísticos de desarrollo y/o consolidación y se clasifican por niveles de densidades de unidades habitacionales de vivienda por hectárea así:

DENSIDADES	Unifamiliar	Máximo 70 viviendas x hectárea
	Bifamiliar	Máximo 140 viviendas x hectárea
	Multifamiliar	Máximo de 200 viviendas x hectárea

Nota: Para los proyectos que se concibían bajo la modalidad de apartaestudios se debe garantizar que cada una de las unidades resultantes tenga como área mínima construida 36 M2. Entiéndase como apartaestudio la unidad habitacional que concentra zonas sociales y privadas en un único piso y el número máximo de alcobas es de uno.

Nota 2: El área mínima de la unidad habitacional que no correspondan a la tipología de aparta- estudio será de 45 metros cuadrados de área privada de construcción para toda clase de vivienda.

Nota 3: Los predios conformados antes de la vigencia del acuerdo 16 de 2014 que no cumpla con área y frente a las normas urbanísticas se podrán desarrollar en un solo piso con base en la aplicación de las demás normas urbanísticas, pero en todo caso la unidad mínima de la vivienda será de 36 metros cuadrados a fin de garantizar el derecho constitucional de vivienda digna.

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 23 de 41

6. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

(Artículo 6 del Decreto N° 067 del 2017)

Las Cesiones para equipamiento comunal privado se exigirán en todos los proyectos urbanísticos que obtengan licencia de urbanismo y/o construcción destinados a vivienda o usos residenciales, en las siguientes proporciones:

CESIONES EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO SUELO URBANO - EXPANSIÓN URBANA	AA Residencial % del Área Útil	AA Residencial (VIS) % del Área Útil	A.A. Comercial % del Área Útil
	Mínimo 5%	Mínimo 5%	Mínimo 5%

De conformidad con el Decreto 067 de 2017 el equipamiento comunal se define como la proporción del área útil en todo terreno en proceso de desarrollo y construcción que se deberá destinar a equipamiento comunal privado. 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; las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y estacionamientos para visitantes, que se encuentran al interior de los proyectos urbanísticos para el disfrute de sus residentes y/o propietarios, las cuales no hacen parte de las Cesiones Obligatorias a Título Gratuito.

7. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS:

Los estacionamientos pueden ser, a su vez, de dos clases, a saber:

1. Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales destinados al uso exclusivo de los propietarios o usuarios.
2. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos comerciales.



25126-2-25-0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 24 de 41

Parágrafo 1: En proyectos urbanísticos a los que aplica el tratamiento de desarrollo por urbanización y/o construcción, se tendrá en cuenta la proporción de área para estacionamientos de visitantes que se presenta en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial	Según Tratamiento en el Área de Actividad en donde el uso residencial se permita	1 por cada 4 viviendas
Comercial	Según Tratamiento en el Área de Actividad en donde el uso residencial se permita.	2 por cada 100 M2 de construcción
Dotacional	Según donde el uso sea permitido	2 por cada 200 M2 de construcción

Parágrafo 2: El área mínima de parqueadero exigido en cada una de las fichas normativas será de 12,5 metros cuadrados y en su frente se deberá tomar desde la cara o borde exterior de las columnas y/o muros con una dimensión mínima de. 2.5 x 5 m2.

Parágrafo 3: Mantener un aislamiento sobre el sistema estructural esencial de la edificación (columnas), de mínimo 0,70 cm.

Parágrafo 4: El sistema de duplicadores en estacionamientos solo se autoriza para visitantes y se podrán ubicar en cualquier tipo de desarrollo, siempre y cuando estén debidamente identificados y cumplir con todas las medidas de seguridad y contar con sus pólizas de garantías.

Parágrafo 5: Para el comercio Tipo I de acuerdo con el presente Acuerdo no será exigible estacionamiento.

Parágrafo 6: En la proyección de estacionamientos de motos y bicicleta, se deberán generar de manera independiente a los estacionamientos para vehículos.

Parágrafo 7: Además de los dispuesto en el presente artículo es obligatorio cumplimiento la aplicación de las normas técnicas colombianas vigentes para el diseño y construcción de estacionamientos.

■ RESERVA DE ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES EN ZONAS DE PARQUEO.

Conforme a lo establecido en el Artículo 11 del Decreto 1538 de 2005, en todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 25 de 41

dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

Parágrafo 1: En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al cinco por ciento (5%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad reducida y deberán ser adicionales a los estacionamientos de visitas exigidos para tanto proyectos desarrollados bajo la actuación de urbanización como por construcción.

Parágrafo 2: Las características de los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 12 del citado Decreto 1538 de 2005 o las normas que lo adicionen, modifica o derogue

Parágrafo 3: Los estacionamientos, en lo relacionado con el diseño, construcción o adecuación de zonas de parqueo para las personas con movilidad reducida en espacio público o edificaciones deberá cumplir con las siguientes características:

1. Se ubicarán frente al acceso de las edificaciones o lo más cercano a ellas y contiguos a senderos o rutas peatonales.
2. Las diferencias de nivel existentes entre los puestos de estacionamiento accesibles y los senderos o rutas peatonales, serán resueltas mediante la construcción de vados o rampas, a fin de facilitar la circulación autónoma de las personas con movilidad reducida.

8. 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.



25 12 6 - 2 - 25 - 0460

DE

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 26 de 41

9. 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.

9.1. 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 urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas:

- Deberán ser construidos 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 construidos 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.

10. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto denominado LOS NOGALES deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 27 de 41

- **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.
- **Escrutinación 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.

11. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 2512600000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 28 de 41

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 Acuerdo No. 004 del 22 de abril de 2025 (PBOT) “*Por medio del cual se adopta la Revisión y/o modificación excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014 “Por el cual se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008” y aquellos que lo modifiquen o complementen.*

Entrega de zonas de cesión al Municipio: Decreto 067 de 2016.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE, DEL CONSTRUCTOR Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

- a) Son obligaciones del parcelador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:
- b) Ejecutar las obras de urbanización, 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.
- c) 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.
- d) Diseñar, construir y dotar la zonas de cesión Gratuita Voluntaria para parque, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Municipio de Cajicá.
- e) 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.

25 12 6 - 2 - 25 - 0 4 6 0

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 29 de 41

- f) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Cajicá.
 - g) 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.
 - h) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - i) 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.
 - j) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
 - k) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
 - l) 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).
 - m) 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*".
 - n) 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.

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 30 de 41

ARTÍCULO 10. OTRAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR 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 144 del 14 de abril de 2025.
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto de Urbanización denominado **LOS NOGALES**, en la escritura Pública de la Urbanización 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. URB-2-25-0005, 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 publica 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



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 31 de 41

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.
- j) 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.
- k) 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”.
- l) 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.

ARTÍCULO 11. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DENOMINADO LOS NOGALES.

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:

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 32 de 41

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador 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 12. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto denominado **LOS NOGALES**, enumeradas y descriptas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto de Urbanización denominado **LOS NOGALES**, radicado bajo la referencia 25126-2-25-0156.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.



25126-2-25-0460 DE 15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 33 de 41

- c) El plano del Proyecto de Urbanización denominado LOS NOGALES, aprobado bajo el número URB-2-25-0005 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-25-0156.
- d) La Disponibilidad de servicios públicos otorgada mediante la Resolución No. 144 del 14 de abril de 2025, por medio de la cual se otorga disponibilidad de servicio público de acueducto, alcantarillado y aseo para los predios objeto de licencia por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.
- e) Disponibilidad del servicio público de energía eléctrica otorgado por la empresa ENEL CODENSA S.A
- f) Un (1) Plano de Urbanismo.
- g) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

ARTÍCULO 13. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA EL PROYECTO DENOMINADO LOS NOGALES.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de urbanismo en la modalidad de desarrollo, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

- a) Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario y parcelador. Así mismo se entiende condicionada a que el parcelador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.
- b) Si los plazos se vencieran sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de parcelación, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- c) Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador 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,



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 34 de 41

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 14: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder al señor LUIS ALEJANDRO NIETO MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.976.572, actuando en calidad de Representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA INLASA S.A.S., con NIT 900.399.248-7, fideicomitente del FIDEICOMISO LOS NOGALES DE CAJICÁ, con NIT. 830.053.812-2, propietario de los predios identificados como LOTES LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, solicitó ante esta Curadura Urbana Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto denominado **LOS NOGALES**.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 17º del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, 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 Curadura Urbana bajo la referencia No. 25126-2-25-0156.

ARTÍCULO 15: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 25126000000000024005000000000 y 25126000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 35 de 41

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. LUIS ALEJANDRO NIETO MARTINEZ	25202-27691 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. FERNANDO BERNAL LONDOÑO	25700-38838
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. JUAN CARLOS SANABRIA	25202-47714 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDIÑA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. JUAN CARLOS SANABRIA	25202-47714 CND

ARTÍCULO 16 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

La licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva Cerramiento corresponde para un proyecto conformado por dos (2) edificaciones destinadas al uso de vivienda multifamiliar

1. USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar.

2. CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	23.238,00 M ²
Área Útil No VIP	12.171,14 M ²
Área del Primer Piso	65,34 M ²
Área Total Construida	65,34 M ²
Área Libre	12.105,80 M ²



25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 36 de 41

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

I.O.	0,35 %
I.C.	0,35 %

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	1 Pisos
Sótano	0
Piso no habitable	No
Altura en Metros	2,75 Mts y 3,70 Mts

4. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 0

Visitantes: 0

5. CERRAMIENTO:

0,00 ML

6. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO
Método de Diseño	Resistencia última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)



25126 - 2 - 25 - 0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 37 de 41

PRECISIONES DEL COMPONENTE ESTRUCTURAL:

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.
2. 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.
3. 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.
4. En cumplimiento con los requisitos de la norma colombiana de diseño y construcción sismo resistente ley 400 de 1997 – NSR-10 - ley 926 de marzo de 2010, el diseño estructural es responsabilidad del ingeniero Juan Carlos Sanabria Cárdenas con cedula de ciudadanía No 80.412.573 y con matrícula profesional MP: 25202- 47714 CND.
5. 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 es responsabilidad del ingeniero Alfonso Uribe Sardiña con cedula de ciudadanía no 79.154.597 y con matrícula profesional MP: 25202- 20489CND.
6. Para el presente trámite de licencia se suscribe como urbanizador o constructor responsable el ingeniero Luis Alejandro Nieto Martínez identificado con cedula de ciudadanía no 2.976.572 y con matrícula profesional M.P. 25202-27691 CND.
7. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de H.8 de NSR-10.
8. El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título J de NSR-10.
9. 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 la NSR-10.

25126-2-25-0460

DE 15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 25126000000000002608500000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 38 de 41

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.

ARTÍCULO 17: 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.



25126-2-25-0460 DE 15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 39 de 41

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.



25 12 6 - 2 - 25 - 0460

15 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 25126000000000002608500000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Página 40 de 41

ARTÍCULO 18. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012 y como quiera que a la fecha no existe inscripción de la participación en plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

ARTICULO 19. IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de acreditar el pago del impuesto de delineación definido por Acuerdo 11 de 2024 “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ESTATUTO TRIBUTARIO Y DE OTRAS RENTAS DE CAJICA (ACUERDO 012 DE 2020)” se aportó copia de la liquidación No. 2025000623, emitida por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cajicá, por un valor de \$ 173.545.004 con fecha de pago del 28 de noviembre de 2025.

ARTICULO 20: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

El término de la Licencia de Urbanización y de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto urbanístico y arquitectónico denominado **LOS NOGALES**, 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 27º 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.

ARTÍCULO 21: 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:

25126-2-25-0460

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 15 DIC 2025

Por medio del cual se aprueba la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Proyecto Urbanístico denominado LOS NOGALES, para los predios identificados como lotes LOS NOGALES, ubicados en la KR 14 4 145; KR 15 A 3 54 y KR 14 4 B 45 (actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-18389 y 176-148281 y Códigos Catastrales Nos. 251260000000000024005000000000 y 251260000000000026085000000000, en el Municipio de Cajicá, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y del constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

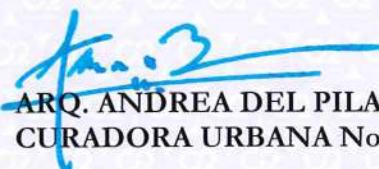
Página 41 de 41

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrícula inmobiliaria Nos 176-18389 y 176-148281.
3. Dos (2) planos arquitectónicos.
4. Cinco (5) planos estructurales.
5. Una (1) memoria de cálculo.
6. Un (1) estudio de suelos.
7. Dos (2) memoriales de responsabilidad.
8. Un (1) plano de Urbanización
9. Un (1) plano Topográfico
10. 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 22. 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 Curadura 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 CAJICÁ

Ejecutoriado a los

23 DIC 2025





ESPACIO BLANCO