

25 12 6 - 2 - 26 - 0 0 0 4

ACTO ADMINISTRATIVO No

DE 09 ENE 2026

C2
CURADURÍA N°2
Arq. ANDREA PARRA ROJAS

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia No 25126-2-25-0093, del 29 de abril de 2025, los señores ANDRES ISAZA VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.071.166.970, actuando en calidad de Representante legal de la sociedad INIRCO S.A.S, identificada con NIT. 860.027.583-1 y el señor ROBERTO LINARES CARREÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.228.683, actuando en calidad de Representante legal de la sociedad ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S., identificada con NIT. 860.031.025-7, propietarios de los predios identificados como LOTE N.1. ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000, solicitaron ante esta Curadora Urbana Licencia de Parcelación para el proyecto denominado **ISARCO**.
2. Que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", define a la Licencia de Parcelación como "la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes."
3. Que de conformidad con lo establecido en el plano No. CG-01 correspondiente al plano de Clasificación General del Territorio, los predios objeto de Licencia se localizan en suelo Rural Suburbano.



Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

4. Que de conformidad con la información contenida en el plano No. CR-01, correspondiente al plano de Áreas de Actividad en Suelo Rural, los predios objeto de Licencia se localizan en Área de Actividad Suburbano Residencial.
5. Que el artículo 130 del Acuerdo 16 de 2014 “*Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008*” establece el desarrollo por parcelación como “*aquel que orienta y regula la parcelación de los terrenos o conjunto de terrenos localizados en suelo rural o en suelo rural suburbano, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción.*”
6. Que mediante Acuerdo 04 de 2025, publicado en la Gaceta Oficial el día 29 de abril de 2025, el Concejo Municipal de Cajicá adoptó “*(...) la revisión y/o modificación excepcional al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014 (...)*”.
7. Que el artículo 92 del Acuerdo 004 de 2025, definió las áreas con condición de riesgo por inundación y determinó que el desarrollo de estas áreas está sujeto a la elaboración y resultado del respectivo estudio de detalle, y añadiendo que para el caso de inundación la unidad de análisis corresponde a la de CAUCE o CAUCES que estén en cada polígono de condición de amenaza.
8. Que el predio objeto de la solicitud, identificado debidamente con el código catastral número 25126000000000040138000000000, está relacionado dentro de los predios con ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO DE INUNDACIÓN del artículo 92 del Acuerdo 004 de 2025, citado en el considerando anterior.
9. Que el inciso segundo del artículo 107 de la Ley 99 de 1993, y por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables y se organiza el Sistema Nacional Ambiental – SINA, prevé:

“Las normas ambientales son de orden público y no podrán ser objeto de transacción o de renuncia a su aplicación por las autoridades o por los particulares”.

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

10. Que el artículo 18 de la Ley 153 de 1887 indica que *“Las leyes que por motivos de moralidad, salubridad o utilidad pública restrinjan derechos amparados por la ley anterior, tienen efecto general inmediato”*.
11. Que, para dar cumplimiento a lo indicado en el considerando anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 3 de la Resolución 1025 de 2021, modificatorio del artículo 3 de la Resolución 462 de 2017, ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los solicitantes aportaron el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permiten determinar la viabilidad del futuro desarrollo.
12. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015 con respecto a la obligación de aportar copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico se aportó copia la Resolución No. 159 de 2025, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, el día 29 de abril de 2025, por medio de la cual se otorga la viabilidad de servicios públicos de Acueducto, Saneamiento Básico a través de la red de alcantarillado del Municipio y de Aseo.
13. Que la Viabilidad aprobada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante la Resolución No. 159 del 29 de abril de 2025, otorgó disponibilidad de servicio público de Acueducto y Alcantarillado para Trescientas Cincuenta y Ocho (358) unidades de vivienda.
14. Que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia SN de catorce (14) de noviembre de 2023, con número de expediente 25899-33-33-002-2022-00487-00 acumulada con 25899-33-33-002-2023-00043-00, demandante: JUAN CARLOS MARTINEZ SANCHEZ Y PROMOTORA QUINTAS DEL MOLINO S.A.S. y demandado: MUNICIPIO DE CAJICÁ por medio de medio de control de nulidad simple, indicó que *“se encuentra suficientemente claro en las normas urbanísticas lo referente a las cesiones gratuitas en el ámbito urbano, no sucediendo lo mismo respecto al componente rural (...) en donde se observa que ninguno de los aspectos que debe comprender este componente alude a cesión gratuita de áreas, lo que lleva a concluir a esta agencia judicial que conforme a la norma que regula lo concerniente al ordenamiento y planeación del territorio – ley 388 de 1997-, esta situación no fue reglamentada para construcciones de carácter rural”*.
15. En fundamento de lo anterior, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá resolvió declarar nulo el art. 133 del Acuerdo 16 de 2014, así como la palabra “parcelación” citada en los artículos primero y segundo del Decreto 067 del 2016, el artículo tercero del Decreto 067 de 2017 y el artículo segundo del Decreto 065 de 2022 expedidos por la Alcaldía Municipal

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 126 - 2 - 26 - 0004 DE 09 ENE 2026

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

de Cajicá, mediante el cual se establecía la exigencia de Cesiones Tipo A en desarrollos por parcelación, subdivisión predial y edificación con destino a usos residenciales, dotacionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales. Adicionalmente la sentencia que declara la nulidad de un acto administrativo en un proceso tendrá fuerza de cosa juzgada erga omnes y en ese sentido no son exigibles las áreas de Cesión Tipo A para las licencias de parcelación.

16. Que de conformidad con la información contenida en el plano CR-02 adoptado mediante el Acuerdo 16 de 2014, correspondiente al Sistema Vial Rural del Municipio de Cajicá, define la proyección de una vía denominada VÍA PERFIL V-2 (PROYECTADA), vía que cuenta con un perfil de 14 mts.
17. Que para definir la proyección y trazado de la vía denominada VÍA PERFIL V-2 (PROYECTADA) se solicito concepto a la Secretaria de Planeación del municipio a la cual dio respuesta mediante el oficio No. AMC-SP-1771-2025 del 06 de noviembre de 2025, donde la mencionada secretaria precisa que: *“Este despacho conceptúa inicialmente que de manera preliminar es procedente la actualización el lineamiento horizontal, adoptando un perfil vial de catorce metros (14 m)”*
18. Que en el oficio No. AMC-SP-1771-2025 del 06 de noviembre de 2025, se precisa de igual forma que: *“Una vez se radique la documentación requerida y conforme a lo autorizado en la respectiva licencia urbanística por parte de la autoridad competente para su expedición, a través de la cual se defina de manera técnica y completa el alcance de la nueva vía propuesta, este despacho procederá a analizar su viabilidad para considerar con base en aquella si la misma obedece a una carga urbanística local o general. En caso de ser catalogada como carga general, se evaluará la procedencia y oportunidad de ejecución de la misma, así como los mecanismos de financiamiento pertinentes para su ejecución”*.
19. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 14 de octubre de 2025, con fecha de entrega 31 de diciembre de 2025 y publicación en la página web de la curaduría de fecha 17 de octubre de 2025.
20. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

referencia 25126-2-25-0093, correspondiente a la aprobación de la Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **ISARCO**, 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 de la Parcelación denominado **ISARCO**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, le asignó a dicho plano el número PARC-2-25-0026.
22. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **ISARCO** 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.
23. Que el Proyecto denominado **ISARCO** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
24. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como quiera que, a la fecha existe inscripción de la participación en plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038, se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada, para lo cual se aportó copia del pago de la participación en plusvalía de los dos predios anteriormente mencionados con fecha del 19 de diciembre de 2025.
25. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto denominado **ISARCO**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Suelo Rural Suburbano, Área de Actividad Corredor Vial por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, contenido en el Acuerdo 16 de 2014., por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.

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

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Aprobar la Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **ISARCO**, localizado en los predios identificados como LOTE N.1. ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO DE PARCELACIÓN.

Adoptar el plano que contiene el Proyecto de Parcelación denominado **ISARCO**, distinguido con el número PARC-2-25-0026, 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 INIRCO S.A.S, identificada con NIT. 860.027.583-1, representada legamente por el señor ANDRES ISAZA VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.071.166.970 y la sociedad ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S., identificada con NIT. 860.031.025-7, representada legalmente por el señor ROBERTO LINARES CARREÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.228.683, en calidad de propietarios de los predios identificados como LOTE N.1. ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000, Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado **ISARCO**. La presente Licencia de Parcelación se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto de Parcelación y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 25126-2-25-0093 del 29 de abril de 2024.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Parcelación que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de treinta y seis meses (36) meses a partir de la ejecutoria del mismo, prorrogables

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000040138000000000 y 2512600000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

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 parcelador responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Parcelación del Proyecto denominado **ISARCO** a la sociedad INIRCO S.A.S, identificada con NIT. 860.027.583-1, representada legamente por el señor ANDRES ISAZA VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.071.166.970 y la sociedad ADMINISTRADORA PALOQUEMAO S.A.S., identificada con NIT. 860.031.025-7, representada legalmente por el señor ROBERTO LINARES CARREÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.228.683.

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

Establecer como parcelador responsable del Proyecto denominado **ISARCO**, al Ingeniero **JUAN CARLOS TSUCHIYA CAMARGO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.282.603 y matrícula profesional No. 25202-42521 CND.

- **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto **MARIO ALEXANDER PEREZ VELASQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.095.831 de Manizales y matrícula profesional No. A17642006-75095831.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de parcelación correspondientes al Proyecto denominado **ISARCO** 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.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 126 - 2 - 26 - 0004 DE 09 ENE 2026

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de parcelación y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Secretaria de Planeación y la Secretaria de Obras Publicas del Municipio.

ARTÍCULO 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: **ISARCO**
- Dirección: LOTE N.1. ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS (Actual)
- Folios de Matrícula Inmobiliaria 176-5362 y 176-2038
- Códigos Catastrales 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000
- **Área Bruta** **117.931,23 m²**
- **Área Neta Parcelable** **104.437,42 m²**
- **Área Útil** **94.171,17 m²**
- **Densidad Máxima Permitida:** La densidad máxima permitida es la definida por la Ficha NUG-RS-04 del Acuerdo 16 de 2014, la cual no podrá superar las unidades máximas definidas con disponibilidad de servicios públicos de conformidad con la disponibilidad de servicios otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá mediante Resolución No. 159 del 29 de abril de 2025. La cual se otorgó para **Trescientas cincuenta y ocho (358) unidades.**

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

2. DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Parcelable del Proyecto denominado **ISARCO**.

3. DE LA DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y SANEAMIENTO BASICO

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015, con respecto a la autorización que sustente la forma en que se prestaran los servicios públicos domiciliarios de Acueducto y Saneamiento Básico, hace parte dentro del trámite la Resolución No. 159 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 Resolución No. 159 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 PARC-2-25-0026 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto de Parcelación denominado **ISARCO**, se registrará por las normas generales y específicas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014, Decreto 067 de 2016, Decreto 067 de 2017, Decreto 142 de 2022, Circular 01 de 2017, Circular 02 de 2017 y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Acuerdo 16 de 2014

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 12 6 - 2 - 2 6 - 0 0 0 4 DE

09 ENE 2026

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

Suelo: Rural Suburbano

Área de Actividad: Residencial

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

Según el Acuerdo 16 de 2014, el los predios **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación, sin embargo, mediante Acuerdo 04 de 2025, publicado en la Gaceta Oficial el día 29 de abril de 2025, el Concejo Municipal de Cajicá adoptó “(...) la revisión y/o modificación excepcional al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014 (...)”, se definió que el predio identificado debidamente con el código catastral número 251260000000000401380000000000, está relacionado dentro de los predios con ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO DE INUNDACIÓN del artículo 92 del Acuerdo 004 de 2025, para lo cual los interesados aportaron el “INFORME HIDROLÓGICO, HIDRÁHULICO Y DE ANÁLISIS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO UBICADO EN EL PREDIO SAN CARLOS, EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA”, presentado por el ingeniero German Monsalve Sáenz, con matrícula profesional No. 13444 del Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca, el cual hace parte del estudio y viabilizarían de la presente licencia por medio del cual se definieron las acciones a adelantar para la mitigación del riesgo y las cuales deberán adelantarse dentro de la vigencia del presente Acto Administrativo.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

De conformidad con la información contenida en el plano CR-02 adoptado mediante el Acuerdo 16 de 2014, correspondiente al Sistema Vial Rural del Municipio de Cajicá, define la proyección de una vía denominada VÍA PERFIL V-2 (PROYECTADA), vía que cuenta con un perfil de 14 mts.

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

III. SISTEMA VIAL

El proyecto contempla el trazado vial de la vía denominada VÍA PERIMETRAL CALAHORRA VR-2A, la cual cuenta con un área de 5.767,32 m2 y cuyo trazado se da en el marco del concepto emitido por la Secretaria de Planeación de Cajicá en el oficio AMC-SP-1771-2025 del 06 de noviembre de 2025.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto de Parcelación denominado **ISARCO**, contenido en el plano No. PARC-2-25-0026, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

1. NORMAS SOBRE USOS

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

En lo pertinente a usos, en la ficha **NUG-RS-01**, adoptada por el Artículo 128 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá, los usos permitidos para el SUELO RURAL SUBURBANO - ÁREAS DE ACTIVIDADES RESIDENCIAL SUBURBANO son los siguientes:

1.1 USOS PRINCIPALES:

1.1.1 USO RESIDENCIAL.

Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

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

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 126 - 2 - 26 - 0004 DE

09 ENE 2020

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- 1.1.1.2** Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social; localizada en suelo rural suburbano, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.
- 1.1.1.3** Vivienda agrupada: Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar para el caso de corredor vial suburbano, subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

1.1.2 USOS AGROPECUARIOS.

Son aquellos que implican el aprovechamiento productivo de los suelos, mediante el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, de acuerdo con sus características, los usos agropecuarios pueden clasificarse de la siguiente manera:

- 1.1.2.1** Agricultura Tradicional: Es el conjunto de prácticas de laboreo de la tierra, áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptible a procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica, que implican métodos manuales y uso de tracción animal y/o maquinaria, sólo si es posible localmente. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, riego por goteo y aspersión controlada, entre otros. Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en el Acuerdo 0016 de 2014 (PBOT) sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema orográfico. De manera general la agricultura tradicional es practicada por los miembros de la familia, sin vincular una cantidad significativa de mano de obra externa. El desarrollo de este tipo de usos, aun cuando no tiene la categoría de condicionado, si implica la aplicación de los siguientes lineamientos:
- En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales, se deberán implementar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.
 - Debido a la pendiente y a otros limitantes, el laboreo de la tierra será manual o con tracción animal, o con ayuda de sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales y cosechadoras portátiles.
 - El riego podrá ser por goteo y aspersión controlada. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

d. Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala, como cultivos hidropónicos y otras similares.

e. Un mínimo del 20% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el Municipio de Cajicá.

1.2 USOS COMPATIBLES:

1.2.1 USOS DOTACIONALES

(Artículo 128 del Acuerdo N° 16 del 2014 – PBOT y Circular 1 del 2017)

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

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

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

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

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

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

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

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

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

1.2.2 USOS RECREACIONALES.

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

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

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

1.3 USOS PROHIBIDOS:

Los demás.

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

(Artículo 139 del Acuerdo N° 16 del 2014 – PBOT)

Los aspectos de edificabilidad y volumetría se encuentran establecidos en la ficha **NUG-RS-04**, reglamentada por el numeral 2 del artículo 139 del Acuerdo 016 de 2014 – PBOT Cajicá. Ahora bien, teniendo en cuenta que el predio objeto de consulta fue segregado según División Material por la Sentencia SN del 30 de junio de 2016 otorgada por el Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Cajicá y producto de esta Sentencia se derivó un total de 26 lotes con vías internas, los predios resultantes tienen una capacidad predial en área inferior a 1000m². Según lo anterior, la ficha normativa mencionada debe aplicarse según área del predio que corresponda:

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

SUELO RURAL SUBURBANO - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL			Ficha	
			NUG - RS - 04	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Lotes < 1000	Lotes >1000 < 2000	Vivienda Agrupada > 2000 < 20.000 M2	Vivienda Agrupada
Frete mínimo de lote	10 ML - O EL EXISTENTE	15 ML - O EL EXISTENTE	30 ML	50 ML
Densidad	1 unidad	1 unidad	8 unidades	10 unidades
Índice Máximo de Ocupación	30%	30%	20%	20%
Índice Máximo de Construcción	70%	70%	40%	40%
Aislamiento Lateral Mínimo	N.A.	2 ML	5 ML	5 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	2	2	2	2
Altillos	SI	SI	SI	SI
CRITERIOS				
Reforestación	30%	30%	30%	30%
Reforestación	Especies nativas			
Cerramientos	Antepecho de 0.6 MI y máximo 1.90 MI de malla o reja, o cerca viva.			

Nota 1: Para el desarrollo de actividades dotacionales Tipo I, el índice máximo de ocupación y construcción será del 15% y 30% respectivamente.

Nota 2: Para el desarrollo de vivienda agrupada en predios con áreas > 2000 M2 y < 20.000 M2 la densidad será la equivalente de multiplicar el máximo de unidades por hectárea (8 por hectárea), por su respectiva área, medida en hectáreas (Ha).

Nota 3: Las construcciones destinadas a pérgolas y depósitos, cuartos de bombas, garajes, BBQ, que no estén integradas estructuralmente a las viviendas, deberán ser licenciadas.

Nota 4: En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantará a 2.5 MI a cada lado del cauce. (En lotes menores de 15 MI de fondo, el aislamiento de construcciones será de 3 MI).

Nota 5: En los predios localizados en suelo rural suburbano – actividad residencial, solamente se permitirán alturas de dos pisos y altillo del 50% del 2 piso.

3. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Son componentes de esta categoría de cesiones privadas los siguientes: Los usos recreativos, representados por parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, piscinas y/o zonas

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

húmedas y otros similares, los servicios comunales y administrativos, representados por salones múltiples, lavanderías, cafeterías y/o restaurantes, depósitos, guarderías, oficinas de administración, puestos de celaduría, enfermería y otros similares y las vías internas, los estacionamientos de los propietarios y los estacionamientos para visitantes, que se encuentran al interior de los proyectos urbanísticos para el disfrute de sus residentes y/o propietarios, los cuales no hacen parte de las Cesiones Obligatorias a Título Gratuito.

7. 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 contemplan.

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO.

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

8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

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

- Deberán ser construidos según la “*CARTILLA DEL ANDENES*”.
- 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.

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- 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.

9. 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 **ISARCO**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976. En lo que no sea contrario a las normas vigentes.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel municipal y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del municipio.
- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto y Saneamiento Básico, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010, Decreto 092 del 17 de enero de 2011 y 340 del 13 de febrero de 2012 NSR-10.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 12 6 - 2 - 2 6 - 0 0 0 4 DE 09 ENE 2016

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Código de Policía (Ley 1801 de 2016) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016 en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE:** Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

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

Plan de Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá: Acuerdo 16 de 2014 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

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

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

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

ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES GENERALES DEL PARCELADOR.

- a) Son obligaciones del parcelador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:
- b) Ejecutar las obras de parcelación, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- 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 parcelación, 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.
- f) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaria de Planeación y la Secretaria de Obras Publicas 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.

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- 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.

ARTÍCULO 11. OTRAS OBLIGACIONES DEL PARCELADOR RESPONSABLE.

- a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá, así como las obligaciones establecidas en la resolución 159 del 29 de abril de 2025 .
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto de Parcelación denominado **ISARCO**, en la escritura Pública de la Parcelación expresando que este Acto implica cesión gratuita voluntaria de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio.
- c) La obligación de entregar al Municipio de Cajicá, las áreas correspondientes a Espacio Público para parque y vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en el plano No. PARC-2-25-0026, adoptado por medio del presente Acto Administrativo.

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 25126000000000040138000000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- d) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1180 10 de mayo de 2003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- e) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en la cartilla del espacio público y aquellas que la modifiquen o complementen, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar.
- f) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la Secretaría de Planeación de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- g) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- h) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- i) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 12 6 - 2 - 26 - 0 0 0 4 DE

09 ENE 2026

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- 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 adiciones o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

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

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

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

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

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 25126000000000040142000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

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

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

ARTÍCULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, parcelador responsable y constructor responsable de las obras de parcelación del Proyecto denominado **ISARCO**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto de Parcelación denominado **ISARCO**, radicado bajo la referencia 25126-2-25-0093.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros instalada en el predio.
- c) El plano del Proyecto de Parcelación denominado **ISARCO**, aprobado bajo el número PARC-2-25-0026 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-25-0093.
- d) La Viabilidad de servicio público de Acueducto y Alcantarillado otorgada mediante la Resolución No. 159 del 29 de abril de 2025, por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos para los predios objeto de licencia por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.
- e) Un (1) Plano de Parcelación.

ACTO ADMINISTRATIVO No 25 12 6 - 2 - 2 6 - 0 0 0 4 DE

09 ENE 2026

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 2512600000000004013800000000 y 2512600000000004014200000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

- f) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

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

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

- a) Toda licencia de parcelación se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario y parcelador. Así mismo se entiende condicionada a que el parcelador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.
- b) Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de parcelación, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- c) Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o parcelador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Municipio de Cajicá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de parcelación.

ARTÍCULO 15. 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 existe inscripción de la participación en plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038, se hace exigible el pago de la participación en

ACTO ADMINISTRATIVO No

25 126 - 2 - 26 - 0004 DE

09 ENE 2026

Radicación: 25126-2-25-0093

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado ISARCO, ubicado en los lotes identificados como LOTE N 1. Ubicado en la DG 3 S 0 358 y LOTE SAN LUIS, (Actual), con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 176-5362 y 176-2038 y códigos catastrales Nos. 251260000000000401380000000000 y 251260000000000401420000000000 y se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable.

plusvalía para la expedición de la licencia solicitada, para lo cual se aportó copia de los recibos de pago de la mencionada participación con fecha del 19 de diciembre de 2025.

ARTICULO 16. IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de acreditar el pago del impuesto de delineación definido por Acuerdo 12 de 2024 se aportó copia del recibo No. 2025000640 con fecha de pago 19 de diciembre de 2025.

ARTÍCULO 17. NOTIFICACIONES Y RECURSOS

El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curadora Urbana y el de Apelación ante la oficina de Planeación del municipio (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9), los cuales deben ser presentados dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


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



Ejecutoriado a los

19 ENE 2026

ESPACIO BLANCO

