

REFERENCIA: 25126-2-25-0273

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 126 - 2 - 26 - 0091

DE

20 MAR 2026

*Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", ubicado en la KR 18 B 4 C 28 S, identificado con el código catastral 2512600000000050261000000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).*

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

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

**CONSIDERANDO**

1. Que bajo la referencia número 25126-2-25-0273 de 01 de diciembre de 2025, la señora **MARIA CRISTINA ROBAYO GARZÓN** identificada con C.C. No. 52.665.807 de Cajicá y la señora **MARIA DEL CARMEN ROBAYO GARZÓN** identificada con C.C. No. 52.665.156 de Cajicá, actuando en calidad de propietarias, presentaron ante esta curadora urbana solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", ubicado en la KR 18 B 4 C 28 S, identificado con el código catastral 2512600000000050261000000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, ubicado en la Vereda Canelón del municipio de Cajicá Cundinamarca.
2. Que el predio objeto de la presente solicitud, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 004 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 Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", según plano FG-01 Clasificación del Territorio se encuentra en suelo Rural y según plano FG-02 Modelo de Ocupación Territorial se encuentra en Área de Actividad Rural Suburbano Residencial.
3. Que el artículo 2.2.6.1.1.6 del D.U.R. No. 1077 de 2015, modificado por el art. 9 del Decreto No. 1783 de 2021, define la subdivisión rural, como "la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes".
4. Que los arts. 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 establecen que salvo las excepciones que se señalan en el art. 45, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona y en consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA, no obstante se exceptúan de lo dispuesto en el art. 44, los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola; y se indica a continuación que la existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme el art. 44, no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva

REFERENCIA: 25126-2-25-0273

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 26 - 0091 DE 20 MAR 2026

**Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", ubicado en la KR 18 B 4 C 28 S, identificado con el código catastral 2512600000000050261000000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).**

escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

Que el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 precisa que *"Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona"*.

Que el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 establece que:

*"Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- a. *Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b. *Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
- c. *Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d. *Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

*La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:*

1. *En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado"*
5. Que el área del predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", identificado con el código catastral 2512600000000050261000000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, es las siguientes:

"LOTE UNO SANTA LUCIA"	
ÁREA TOTAL	2.949.30 m2

Las dimensiones o linderos del predio corresponden a las consignadas en la Escritura Pública No. 0955 de 03 de junio de 2014 otorgada por la Notaría Primera de Zipaquirá, debidamente inscrita en la matrícula inmobiliaria del predio.

REFERENCIA: 25126-2-25-0273

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 2 6 - 0 0 9 1

DE

20 MAR 2026

*Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", ubicado en la KR 18 B 4 C 28 S, identificado con el código catastral 2512600000000005026100000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).*

6. Que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No.176-141757 surgió como consecuencia de la división material del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No.176-26804 y protocolizada mediante escritura pública 955 de 3 de junio de 2014 de la notaría primera de Zipaquirá.
7. Que la cláusula sexta de la escritura pública 955 de 3 de junio de 2014 establece que los predios objeto de la subdivisión predial serán destinados para vivienda campesina en los términos de la Ley 160 de 1994.
8. Que adicionalmente, y mediante contrato privado de 19 de julio de 2023, suscrito entre la señora **MARÍA CRISTINA ROBAYO GARZÓN** y **MARÍA JULIA GARZÓN DE ROBAYO**, la primera prometió transferir a la segunda a título de venta, un área de terreno, producto de la presente subdivisión, para un fin principal distinto a la explotación agrícola.
9. Que la subdivisión presentada se acoge y da cumplimiento a las condiciones establecidas en el literal b del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, razón por la cual es procedente la aprobación de la subdivisión del predio en dos lotes resultantes con áreas inferiores al área de la Unidad Agrícola Familiar.
10. Que la presente solicitud de licencia de subdivisión rural se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del D.U.R No. 1077 de 2015, modificado en por el art. 9 del Decreto No. 1783 de 2021 y en fundamento del literal b del art. 45 de la Ley 160 de 1994.
11. Que según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del D.U.R. No. 1077 de 2015 en las solicitudes de subdivisión no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.
12. Que la presente actuación de subdivisión no presenta hechos generadores de plusvalía, ni son exigibles en dicha licencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo Ley No. 0019 de 2012.

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

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO.** Conceder Licencia de Subdivisión en modalidad Rural a las señoras **MARIA CRISTINA ROBAYO GARZÓN** identificada con C.C. No. 52.665.807 de Cajicá y **MARIA DEL CARMEN ROBAYO GARZÓN** identificada con C.C. No. 52.665.156 de Cajicá, cuyos nuevos linderos y áreas están contenidos en el plano que para tales efectos presentó el solicitante mediante el presente trámite contenido en el expediente con referencia No. 25126-2-25-0273, y que se resuelve de la siguiente manera:

REFERENCIA: 25126-2-25-0273

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25 126 - 2 - 26 - 0091** DE **20 MAR 2026**

*Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", ubicado en la KR 18 B 4 C 28 S, identificado con el código catastral 2512600000000050261000000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).*

<b>TITULAR DE LA LICENCIA</b>	<b>MARIA CRISTINA ROBAYO GARZÓN</b> C.C. No. 52.665.807 <b>MARIA DEL CARMEN ROBAYO GARZÓN</b> C.C. No. 52.665.156 de Cajicá
<b>CALIDAD DEL TITULAR</b>	TITULAR DEL DERECHO REAL PRINCIPAL
<b>RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO</b>	<b>RAFAEL EDUARDO VENEGAS LOVERA</b> C.C. No. 79.186.264. de Cajicá T.P. 01-10502 CPNT

### SUBDIVISIÓN

<b>"LOTE UNO SANTA LUCIA"</b>	
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>2.949.30 m<sup>2</sup></b>

<b>LOTE 1A</b>			
NORTE	M4A	M2A	52.85 M
ORIENTE	M2A	M3	24.91 M
SUR	M3	M4	53.23 M
OCCIDENTE	M4	M4A	25.52 M
<b>ÁREA TOTAL: 1.353.58 m<sup>2</sup></b>			

<b>LOTE 1B</b>			
NORTE	M1	M2	52.50 M
ORIENTE	M2	M2A	30.53 M
SUR	M2A	M4A	52.85 M
OCCIDENTE	M4A	M1	30.00 M
<b>ÁREA TOTAL: 1.595.72 m<sup>2</sup></b>			

**ARTICULO SEGUNDO.** El término de vigencia de la presente licencia será de doce (12) meses improrrogables contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que la otorga, para adelantar por parte del titular las actuaciones de protocolización y registro a que se refieren el art. 7 de la Ley 810 de 2003 y el art. 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de esta subdivisión en la cartografía oficial del municipio de conformidad con el art. 2.2.6.1.2.4.1 del D.U.R. No. 1077 de 2015, modificado por el art. 27 del Decreto No. 1783 de 2021.

**ARTICULO TERCERO.** Las dimensiones y áreas de los predios denominados **LOTE 1A** y **LOTE 1B** que se aprueba mediante el presente acto administrativo se dan de acuerdo con el esquema presentado en un (1) plano, así como con los documentos anexos al expediente con referencia 25126-2-25-0273.

REFERENCIA: 25126-2-25-0273

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 126 - 2 - 26 - 0091

DE


20 MAR 2026

*Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE UNO SANTA LUCIA", ubicado en la KR 18 B 4 C 28 S, identificado con el código catastral 251260000000005026100000000 y matrícula inmobiliaria 176-141757, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).*

**ARTICULO CUARTO.** La subdivisión que se aprueba no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados en el marco del parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.1.6 del D.U.R. No. 1077 de 2015 así como establecer que el presente acto administrativo, no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de subdivisión.

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

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**

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



Ejecutoriada a los

27 MAR 2026



**ESPACIO BLANCO**



+57 311 486 8739  
FIJO: (601) 815 0630



servicioalcliente@curaduria2cajica.com



curaduria2cajica.com



CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR  
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103