

Por el cual se aprueban planos de alinderamiento para propiedad horizontal, del proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-145704, y código catastral No. 2512600000000053649000000000 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 el expediente No. 2-26-0014 de 05 de febrero de 2026, el señor RAFAEL ANTONIO RUIZ FERNANDEZ identificado con C.C. No. 80.501.125 de Cajicá, en calidad de propietario, solicitó ante la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, la aprobación de los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-145704, y código catastral No. 2512600000000053649000000000 del municipio de Cajicá.
2. Que el art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 define en el núm. 5 la aprobación de los planos de propiedad horizontal como: *"la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común"*.

Que los antecedentes urbanísticos del predio presentado para la presente aprobación obedecen a los siguientes:

- **Acto Administrativo No. 25126-2-23-0189** con fecha de expedición 02 de junio de 2023, por medio del cual se otorgó Reconocimiento y Licencia de Construcción en las modalidades de Ampliación, Adecuación, Modificación, Demolición Parcial, Reforzamiento de Estructuras y Cerramiento para los usos de Vivienda Bifamiliar y Comercio y Servicios Grupo I.
3. Que la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" establece en el art. 6 sobre la documentación anexa que *"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común"* y se establece adicionalmente en el parágrafo que *"Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura"*.
 4. Que en cumplimiento de lo exigido en la Resolución No. 0462 de 13 de julio de 2017 "Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes" y en la Resolución No. 0463 de 13 de julio de 2017 "Por medio de la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos", modificadas por la Resolución No. 1025 de 31 de diciembre de 2021 y la Resolución No. 1026 de 31 de diciembre de 2021, el interesado presentó junto con la solicitud los documentos requeridos para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, en especial la manifestación expresa bajo gravedad de juramento en la que consta que la obra aprobada está construida en su totalidad, la cual se allegó el día 05 de febrero de 2026.
 5. Que la presente solicitud corresponde a la aprobación de los planos de propiedad horizontal definida en el núm. 5 del art. 2.2.6.1.3.1. del D.U.R. 1077 de 2015 para el proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón y no autoriza ningún tipo de división material del predio en la presente actuación.



EXPEDIENTE No. 2-26-0014

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0135 DE 28 ABR 2026

Por el cual se aprueban planos de alindamiento para propiedad horizontal, del proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-145704, y código catastral No. 2512600000000005364900000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

Que el cuadro general de áreas arquitectónicas del proyecto aprobado es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
AREA DE LOTE	780.21 M2
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	321.87M2
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	139.11 M2
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	139.11 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUIDA	600.09 M2

Nota: En el presente Acto Administrativo se aclaran áreas construidas según el uso planteado, sin modificar el área total construida por piso ni área total construida.

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

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar aprobación de planos de propiedad horizontal para el proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-145704, y código catastral No. 2512600000000005364900000000 del municipio de Cajicá, de conformidad con la Ley 675 de 2001, presentada por el señor RAFAEL ANTONIO RUIZ FERNANDEZ identificado con C.C. No. 80.501.125 de Cajicá, en su calidad de propietario conforme a la parte considerativa.

Hace parte integral del presente acto administrativo cuatro (4) planos de alindamiento y cuadro de áreas, el cual contiene la información de la aprobación de los planos de propiedad horizontal correspondientes y demás documentos presentados bajo el expediente con radicado No. 2-26-0014 de 05 de febrero de 2026.

ARTICULO SEGUNDO. Aprobar el cuadro de áreas general de la propiedad horizontal presentado así:

CUADRO DE AREAS PROPIEDAD HORIZONTAL								
AREA DEL PREDIO						780,21 M2		
UNIDADES PRIVADAS	NIVEL	USO	AREAS PRIVADAS M2		ARAS COMUNES M2		CONSTRUIDA M2	COEFIENTE %
			CONSTRUIDAS	LIBRES	CONSTRUIDAS	LIBRES		
UND 1	PRIMER PISO	VIVIEDA	183,69				183,69	33,59
		ANTEJARDIN				97,78		
		AISLAMIENTO POST.				115,09		
		MUROS Y COLUMNAS			10,04		10,04	
		SUB-TOTAL	183,69		10,04	212,87		
UND 2	PRIMERO PISO	COMERCIO	64,65				64,65	11,82
		ANTEJARDIN				28,26		
		AISLAMIENTO POST.						
		MUROS Y COLUMNAS			6,29		6,29	
		SUB-TOTAL	64,65		6,29	28,26		

EXPEDIENTE No. 2-26-0014

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0135

DE

28 ABR 2026

Por el cual se aprueban planos de alínderamiento para propiedad horizontal, del proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-145704, y código catastral No. 25126000000000053649000000000 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

UND 3	PRIMER PISO	GARAJES	43,64			43,64	54,59
		PUNTO FIJO	5,35				
		MURO Y COL. ESCALERA		1,55		6,90	
		AISLAMIENTO POST.			50,67		
		MUROS Y COLUMNAS		6,66		6,66	
	SEGUNDO PISO	VIVIENDA	124,77			124,77	
		MUROS Y COLUMNAS		14,34		14,34	
	TERCER PISO	VIVIENDA	124,77			124,77	
		MUROS Y COLUMNAS		14,34		14,34	
	SUB - TOTAL		298,53		35,34		
AREA TOTAL CONSTRUIDA UND 1,2,3		546,87		51,67		600,09	100,00

ARTÍCULO TERCERO. La presente aprobación de los planos de propiedad horizontal para el proyecto denominado "VILLA DALU" PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el LOTE 4 SAN LUIS, Vereda Canelón, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-145704, y código catastral No. 25126000000000053649000000000 del municipio de Cajicá, es válida para la protocolización en la escritura pública de sometimiento a régimen de propiedad horizontal del predio objeto del trámite, de conformidad con lo establecido en los arts. 6 y 7 de la Ley 675 de 2001 y forma parte integral de la decisión que se adopta mediante el presente acto administrativo.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,

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



Ejecutoriada a los

14 MAY 2026

PARRA ROJAS, ANDREA
 CURADORA URBANA N° 2
 CAJICÁ



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