

Expediente 25126-2-26-0038

25 12 6 - 2 - 26 - 02 12

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de

10 JUN 2026

Por la cual se niega una solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural para el predio ubicado CL 11 1 56 66 72 del municipio de Cajicá.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003 y Ley 1796 de 2016, el D.U.R. No. 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 0129 de 2021 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado No. 25126-2-26-0038 de 3 de marzo de 2026, el señor Horacio Sandoval Martínez identificado con cédula de ciudadanía No.197.327 radicó ante la curadora urbana No. 2 de Cajicá, solicitud de licencia de subdivisión en modalidad subdivisión rural, para el predio ubicado CL 11 1 56 66 72, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-139447 y código catastral 251260000000000030401000000000.
2. Que de conformidad con la documentación aportada al expedición, el predio cuenta con un área total de 2904.78 m2.
3. Que los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 señalan:

***“ARTÍCULO 44.** 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.*

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.

***ARTÍCULO 45.** 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.*

Expediente 25126-2-26-0038

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25 12 6 - 2 - 26 - 0 2 1 2

de

10 JUN 2026

Por la cual se niega una solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural para el predio ubicado CL 11 1 56 66 72 del municipio de Cajicá.

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.*
- 2. 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”.*
4. Que el parágrafo 2 del artículo 174 del Decreto Municipal 239 de 2025, compilatorio establece:
“Los predios en suelo rural no podrán ser subdivididos por debajo de la UAF, que de conformidad con lo establecido en la Resolución 041 de 1996 para el Municipio de Cajicá, se establece para las zonas planas como UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: 2 hectáreas”.
5. Que la solicitud de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural referida en el primer considerando del presente acto administrativo se acogió a las excepciones previstas en el ya citado artículo 45 de la Ley 160 de 1994.
6. Que el Ministerio de Vivienda en oficio No. 2022EE0063474 de 6 de julio de 2022, reiterado en oficio No. 2023EE0103737 de 14 de noviembre de 2023, conceptuó:

“En ese orden, para autorizar subdivisiones en el suelo rural primero debe revisarse la restricción del artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y sus excepciones establecidas en el artículo 45 de la misma Ley. Al respecto se debe destacar que los municipios y distritos y los curadores urbanos no son autoridades agrarias, por lo cual, no les es dable hacer análisis pormenorizados ni de fondo del asunto sino verificar que, en el evento en que el solicitante justifique alguna de las excepciones, esta corresponda a algunas de las señaladas en el artículo 45 de la mencionada Ley.

Así mismo, la destinación que se manifieste que tendrá el predio en la justificación de las excepciones deberá cumplir con los usos del plan de ordenamiento territorial, así como las áreas y condiciones mínimas dispuestas en este. (Subrayado fuera de texto)

7. Que el predio objeto de la solicitud se ubica en Suelo Rural, Suelo Rural Suburbano, Área de Actividad Corredor Vial, Corredor Vial de Primer Orden.
8. Que el artículo 133 del Acuerdo 04 de 2025, modificatorio del artículo 139 del Acuerdo 016 de 2014, compilado en el artículo 179 del Decreto 239 de 2026, al adoptar la norma urbanística general aplicable en el suelo rural, incorpora el cuadro correspondiente al área de corredor vial suburbano el cual señala lo siguiente:

Expediente 25126-2-26-0038

25 126 - 2 - 26 - 0212

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de

10 JUN 2026

Por la cual se niega una solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural para el predio ubicado CL 11 156 66 72 del municipio de Cajicá.

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO		Ficha	
		NUG - RS - 05	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios	Recreacional	Dotacional
Área mínima de Lote	5.000 M2	20.000 M2	5.000 M2
Frente mínimo de lote	30 ML	50 ML	50 ML
Índice Máximo de Ocupación	30%	30%	30%
Índice Máximo de Construcción	180%	90%	150%
Aislamiento Lateral Mínimo	5 ML	10 ML	10 ML
Aislamiento Posterior Mínimo	5 ML	10 ML	10 ML
Aislamiento Antejardín Mínimo	5 ML	10 ML	10 ML
Aislamiento contra vías	S/Plan Vial	S/Plan Vial	S/Plan Vial
Número de Pisos	6	3	5
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS		CRITERIOS	
Sótanos y semisótanos	SI	SI	SI
Cerramientos	Antepecho de 0.6 Mi y máximo 1.90 Mi de malla o reja, o cerca viva.		
CONDICIONAMIENTO DE USOS			
Las zonas duras destinadas a vías internas, parqueaderos y demás elementos comunales deberán ser localizados dentro del índice de ocupación del 30%, a fin de garantizar que el 70% no ocupado se mantenga en condiciones naturales manteniendo la ruralidad del predio. La reforestación será del 30% al interior del predio.			
Las franjas de aislamiento y la calzada de desaceleración deberán entregarse como área de cesión pública obligatoria o voluntaria si aquella no fuere exigible, así como las fajas de retiro de la ley 1228 de 2008.			
El Corredor vial de primer orden cuyos predios están localizados con frente sobre: carrera 5 costado sur del perímetro urbano; sobre la Vía Cajicá Zipaquirá, desde la Variante hasta el Sector Manas y desde la variante hasta el sector de Buena suerte y Canelón a lado y lado de la vía tendrán un ancho máximo de 300 metros conforme a lo señalado en el artículo 2.2.2.2.2.2. del Decreto Único 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.			
Calzada de desaceleración para permitir ingreso a los predios, cuyo ancho mínimo será de diez (10) metros lineales, a partir del borde de la franja de aislamiento.			
Las alturas aplicables para el desarrollo volumétrico de los proyectos serán las mismas definidas en el Artículo 122, literal A del presente Decreto.			
Los desarrollos mixtos de comercio y servicios y otro uso en un mismo edificio podrán localizar el comercio en el primer piso y los otros usos en los pisos restantes sin sobrepasar la altura máxima de cinco (5) pisos, salvo para los predios de corredor vial localizados sobre la vía nacional de primer orden que podrán tener una altura máxima de 6 pisos.			
En el tramo de la vía Cajicá - Chia (antigua vía -carrera 6a), localizado en el extremo sur del perímetro urbano, en el costado oriental de esta se encuentra suelo rural suburbano correspondiente al área de actividad de corredor vial, la aplicación de las exigencias en cuanto a la calzada de desaceleración y los accesos y salidas a la vía principal quedarán sujetas al tipo de proyecto y a las condiciones del predio que se va a desarrollar.			
En el tramo de la vía Cajicá - Tabio, localizado en el extremo occidental del perímetro urbano y la intersección de esta vía con la vía Molino - Manas, a cuyos lados se encuentra suelo rural suburbano correspondiente al área de actividad de corredor vial, no aplican las exigencias en cuanto a la calzada de desaceleración y los accesos y salidas a la vía principal.			
En los tramos de la Avenida 6 localizados entre el extremo norte del perímetro urbano y la glorieta en donde termina la variante, al norte del centro poblado Rincón Santo y entre el extremo sur del perímetro urbano y el puente en donde empieza la variante al sur del casco urbano, y los tramos sobre la variante (vía nacional) a cuyos lados se encuentra suelo rural suburbano correspondiente al área de actividad de corredor vial, se permite el licenciamiento del primer piso con doble altura no mayor está a 7.50 ML.			
Para los proyectos de comercio y servicios que se acojan a la doble altura del primer piso, la revisión volumétrica y arquitectónica será la equivalente a un proyecto de 7 pisos según lo definido en el Artículo 122, literal A del presente Decreto.			

- Que de la propuesta de subdivisión surgen cuatro (4) predios, de 533.97 m2, de 716.81 m2, de 827 m2 y de 827 m2, incumpliendo las exigencias mínimas respecto del área y el frente para los predios que pretendan desarrollarse.
- Que el artículo 2.2.6.1.2.3.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone:

Expediente 25126-2-26-0038

25 126 - 2 - 26 - 0212

ACTO ADMINISTRATIVO No.

de 10 JUN 2026

Por la cual se niega una solicitud de licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión rural para el predio ubicado CL 11 1 56 66 72 del municipio de Cajicá.

“Cuando el acto que resuelva negar una solicitud de licencia, se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la niegue pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano, indicando las razones por las cuales fue negada.

En el evento que en el municipio o distrito exista la figura del curador urbano, este informará también a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces y a los demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada”.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arquitecta Andrea del Pilar Parra Rojas,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Negar la solicitud de licencia de subdivisión en modalidad subdivisión rural, radicada bajo el consecutivo No. 2-26-0038 de 3 de marzo de 2026, para el predio ubicado CL 11 1 56 66 72, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-139447 y código catastral 25126000000000030401000000000, presentada por el señor Horacio Sandoval Martínez identificado con cédula de ciudadanía No.197.327, conforme la parte considerativa.

ARTICULO SEGUNDO: Informar del presente acto administrativo a la inspección de policía, a la secretaría de planeación y al curador urbano 1 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

ARTICULO TERCERO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los recursos de reposición ante este curador urbano y de apelación ante la oficina de Planeación del municipio, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ARQ. ANDREA PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICA



Ejecutoriada a los

25 JUN 2026