

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-26-0218 DE 12 JUN 2026

Por el cual se aprueba los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUE”, ubicado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 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 las leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 675 de 2001, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia número 2-26-0053 del 17 de marzo de 2026, el señor FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA, identificado con cédula de ciudadanía 19.210.216 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la sociedad IV3 ARQUITECTURA S.A.S., con NIT. 830.073.989-2, sociedad fideicomitente del fideicomiso XUE FIDUBOGOTA con Nit. 830.055.897-7, solicitó ante esta Curadora Urbana, la aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUE”, ubicado en el predio localizado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).
2. Que mediante Resolución No. URB+REC+ON+CRR+PH 317 del 11 de octubre de 2022, la Secretaria de Planeación de Cajicá otorgó Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo, reconocimiento de la existencia de una edificación, Licencia de Construcción modalidad de Obra Nueva Etapa 1 Torre A, Sala de ventas, Apartamento modelo y cerramiento – Construcciones temporales y Aprobación de Planos de Propiedad Horizontal, del Proyecto Ciudadela El Dorado Vivienda Multifamiliar Agrupada, Uso Residencial Mixto Comercial Tipo 1.
3. Que mediante Acto Administrativo No. 25126-2-25-0479 del 30 de diciembre de 2025, la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, Arq. Andrea Parra Rojas otorgó Modificación de Licencia de Construcción Vigente del Proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUE”, modificación correspondiente a la ampliación de la Torre B destinada al uso de vivienda multifamiliar agrupada y comercio grupo I, quedando el proyecto con un total de ciento cuarenta y seis (146) unidades de vivienda, ciento cincuenta y un (151) estacionamientos privados y treinta y seis (36) estacionamientos para visitantes de la vivienda y tres (3) estacionamientos privados para el comercio, se prevén ciento cincuenta y cinco (155) depósitos y dos (2) cupos para personas con movilidad reducida que hacen parte de los estacionamientos para visitantes.

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25126-2-26-0218** DE **12 JUN 2020**

Por el cual se aprueba los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”, ubicado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

4. Que verificando el contenido el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0479 del 30 de diciembre de 2025 se pudo constatar que por error involuntario se identifico en el resuelve del Acto Administrativo los folios de matricula Nos. 176-152223 Y 176-49218, siendo lo correcto citar el folio de matricula inmobiliaria No. 176-237006.
5. Que de conformidad con el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, como documentación anexa a la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal, deben 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 sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.
6. Que con la solicitud el interesado presentó los documentos requeridos para la Aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas correspondiente.
7. Que el presente Acto Administrativo corresponde a la aprobación de los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ” y no autoriza la subdivisión del área útil objeto de la presente actuación.
8. Que una vez verificado el contenido del Acto Administrativo No. 25126-2-25-0479 del 30 de diciembre de 2025, se pudo constatar que por error involuntario se consigno un área de sótano de 1.252,60 m2, área que según la resolución No. URB+REC+ON+CRR+PH 317 del 11 de octubre de 2022 correspondía a área del semisótano, siendo lo correcto citar como área de semisótano un área de 2.604,00 m2.
9. Que producto de la revisión del contenido de los planos arquitectónicos aprobados en la gestión anterior y de los cuadros de áreas de propiedad horizontal presentados, se pudo evidenciar que por error involuntario se cuantifico de forma equivocada el área total construida del proyecto donde se consigno como área total construida un área de 17.676,47 m2, siendo lo correcto citar 17.649,47 m2.
10. Que el Artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece sobre la Corrección de errores formales. “En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda”.

REFERENCIA: 2-26-0053

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25126-2-26-0218** DE **12 JUN 2026**

Por el cual se aprueba los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”, ubicado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

11. Que considerando que la corrección de la información identificada como área construida de sótano y semisótano así como la corrección de la sumatoria del área total construida no afecta la decisión de fondo adoptada mediante la Resolución No. URB+REC+ON+CRR+PH 317 del 11 de octubre de 2022 y el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0479 del 30 de diciembre de 2025, se considera procedente la corrección y adopción del plano arquitectónico 1 de 13, en lo referente únicamente a la sumatoria del área total construida, manteniéndose la demás información de la misma forma a la adoptada inicialmente.
12. Que el cuadro general de áreas arquitectónicas del proyecto aprobado es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”	
Área Total de Lote	4.177,45 M2
Área Sótano	0,00 M2
Área Semisótano	2.604,00 M2
Área Construida Piso 1	2.219,36 M2
Área Construida Pisos Restantes	12.853,11 M2
Área Total Construida	17.649,47 M2
Área Libre	1.958,09 M2

13. Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos de alindramiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante esta Curadora Urbana para su aprobación, corresponden con las áreas y linderos contenidos en los títulos de propiedad y plano de loteo, y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6° y 7° de la citada Ley, y corresponden, adicionalmente, con las licencias urbanísticas debidamente aprobadas para el predio objeto del presente acto administrativo.
14. Que por encontrarse vigente la Licencia de Construcción, no es necesario anexar la declaración de que trata el artículo 2.2.6.1.3.2. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 1197 de 2016.

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

REFERENCIA: 2-26-0053

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25126-2-26-0218** DE **12 JUN 2026**

Por el cual se aprueba los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”, ubicado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

RESUELVE

ARTÍCULO 1º Aprobar los Planos de Alinderamiento y los Cuadros de Áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”, ubicado en el predio localizado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con los Folios de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca), de conformidad con la Ley 675 de 2001, solicitado por el señor FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA, identificado con cédula de ciudadanía 19.210.216 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la sociedad IV3 ARQUITECTURA S.A.S., con NIT. 830.073.989-2, sociedad fideicomitente del fideicomiso XUE FIDUBOGOTA con Nit. 830.055.897-7.

ARTICULO 2º Hacen parte integral del presente Acto Administrativo ocho (8) Planos de Alinderamiento y un (1) Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente y demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación 2-26-0053 17 de marzo de 2026.

ARTICULO 3º Aprobar el cuadro resumen de áreas así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS “CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”	
Área Total de Lote	4.177,45 M2
Área Sótano	0,00 M2
Área Semisótano	2.604,00 M2
Área Construida Piso 1	2.219,36 M2
Área Construida Pisos Restantes	12.853,11 M2
Área Total Construida	17.649,47 M2
Área Libre	1.958,09 M2

ARTÍCULO 4º Adoptar el plano arquitectónico No. A-001, el cual anula y reemplaza al plano identificado con el mismo número aprobado mediante el Acto Administrativo No. 25126-2-25-0479 del 30 de diciembre de 2025

REFERENCIA: 2-26-0053

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-26-0218 DE 12 JUN 2026

Por el cual se aprueba los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado “CIUADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ”, ubicado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

CUADRO DE ÁREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CUADRO GENERAL DE ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS DEL PROYECTO “CIUADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ” CAJICÁ - CUNDINAMARCA						
	PRIVADO		COMUN		TOTAL	
PISOS	CONSTRUIDO	LIBRE	CONSTRUIDO	LIBRE	CONSTRUIDO	LIBRE
TORRE A						
PLANTA SEMISÓTANO	0,00	0,00	1.252,60	0,00	1.252,60	0,00
PLANTA PISO 1	0,00	0,00	1.087,40	1.008,85	1.087,40	1.008,85
PLANTA PISO 2	763,70	0,00	276,70	0,00	1.040,40	0,00
PLANTA PISO 3	736,40	0,00	285,20	0,00	1.021,60	0,00
PLANTA PISO 4	738,00	0,00	302,40	0,00	1.040,40	0,00
PLANTA PISO 5	744,10	0,00	277,50	0,00	1.021,60	0,00
PLANTA PISO 6	756,00	0,00	284,40	0,00	1.040,40	0,00
PLANTA PISO 7	718,40	0,00	303,20	0,00	1.021,60	0,00
PLANTA CUBIERTA	0,00	0,00	0,00	1.074,20	0,00	1.074,20
TOTAL TORRE A	4.456,60	0,00	4.069,40	2.083,05	8.526,00	2.083,05
TORRE B						
PLANTA SEMISÓTANO	0,00	0,00	1.351,40	0,00	1.351,40	0,00
PLANTA PISO 1	180,90	0,00	951,06	531,50	1.131,96	531,50
PLANTA PISO 2	837,07	0,00	245,26	0,00	1.082,33	0,00
PLANTA PISO 3	753,28	0,00	259,00	0,00	1.012,28	0,00
PLANTA PISO 4	835,20	0,00	251,77	0,00	1.086,97	0,00
PLANTA PISO 5	753,28	0,00	259,00	0,00	1.012,28	0,00
PLANTA PISO 6	835,20	0,00	251,77	0,00	1.086,97	0,00
PLANTA PISO 7	753,28	0,00	259,00	0,00	1.012,28	0,00
PLANTA PISO 8	0,00	0,00	161,90	84,40	161,90	84,40
PLANTA CUBIERTA	0,00	0,00	0,00	972,18	0,00	972,18
TOTAL TORRE B	4.948,21	0,00	3.990,16	1.588,08	8.938,37	1.588,08
CASA (ÁREA RECONOCIDA)						
PLANTA PRIMER PISO	108,20	0,00	76,90	0,00	185,10	0,00
TOTAL CASA RECONOCIDA	108,20	0,00	76,90	0,00	185,10	0,00
TOTAL TORRE A + B + CASA RECONOCIDA	9.513,01	0,00	8.136,46	3.671,13	17.649,47	3.671,13

REFERENCIA: 2-26-0053

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-26-0218 DE 12 JUN 2026

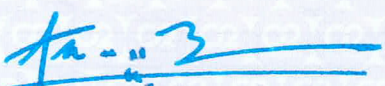
Por el cual se aprueba los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el proyecto denominado "CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ", ubicado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

ARTÍCULO 5° Los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas, que contiene la aprobación de Propiedad Horizontal, para el proyecto denominado "CIUDADELA EL DORADO, ETAPA I – UNIDAD XUÉ", ubicado en el predio localizado en la TV 8 9 70, PREDIO DOS, identificado con los Códigos Catastrales Nos. 251260100000001460042000000000 y 251260100000001460032000000000 y con los Folios de Matricula Inmobiliaria No. 176-237006 del municipio de Cajicá (Cundinamarca), es válido para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO: Copia de los Planos de Alinderamiento y del Cuadro de Áreas, que contiene la información de Propiedad Horizontal y que se aprueban mediante el presente Acto Administrativo, reposarán en el Archivo de esta Curaduría Urbana.

ARTÍCULO 6° 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 esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Oficina de Planeación del municipio, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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



Ejecutoriada a los

01 JUL 2026