

REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° 25126-2-26-0248 DE 16 JUL 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 25126000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon 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 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 129 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia número 25126-2-26-0033 del 27 de febrero de 2026, los señores LILIA MERCEDES BELLO DE BELLO, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.537.557, ANA ISABEL BELLO VILLAMIL, identificada con cédula de ciudadanía No. 35.402.491, ANA SOFIA BELLO VILLAMIL, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.420.683, ARCELIA BELLO VILLAMIL, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.422.696, CARLOS ARTURO BELLO VILLAMIL, identificado con cédula de ciudadanía No. 197.415, CARMEN ELISA BELLO VILLAMIL, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.421.121, FABIO ALBERTO BELLO VILLAMIL, identificado con cédula de ciudadanía No. 197.414, JOSE LUIS BELLO VILLAMIL, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.976.699, MARLEN ROCIO BELLO VILLAMIL, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.423.897, RAFAEL ANTONIO BELLO VILLAMIL, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.976.163, RICARDO ENRIQUE BELLO VILLAMIL, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.186.009 y WILSON ORLANDO BELLO VILLAMIL, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.187.520, propietarios del predio identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960, con código catastral 25126000000000050560000000000, ubicado en la Vereda Canelón, presentaron ante esta Curaduría Urbana, solicitud de licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio citado anteriormente.
2. Que 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”, adoptó plano FG-01 Clasificación del Territorio el predio objeto de solicitud se encuentra en suelo Rural y plano FG-02 Modelo de Ocupación Territorial, zonificando el predio se encuentra en Centro Poblado.*
3. Que el Municipio de Cajicá el día 23 de diciembre de 2025 expidió el Decreto 239, *“Por medio del cual se compilan las normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial contenidas en los Acuerdos Municipales 16 de 2014 y 04 de 2025 del Municipio de Cajicá, Cundinamarca”.*
4. 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”.*



REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° 25126-2-26-0248 DE 16 JUL 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 25126000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

5. Que el parágrafo 3 del artículo 185 del Decreto 239 del 23 de diciembre de 2025 “Por medio del cual se compilan las normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial contenidas en los Acuerdos Municipales 16 de 2014 y 04 de 2025 del Municipio de Cajicá, Cundinamarca” define que:

“Parágrafo 3: Bajo las condiciones de desarrollo definidas en el presente artículo y en parágrafo anterior, queda prohibida la subdivisión de predios en centros poblados rurales, salvo las excepciones señaladas en el artículo 179 del presente acuerdo referentes a la ley 160 de 1994.”

6. Que el parágrafo 2 del Artículo 179 del Decreto 239 de 2025 precisa que:

“Parágrafo 2: Se acogen las excepciones a las subdivisiones por debajo de la UAF de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994”.

7. 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 escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
8. 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”.*
9. Que el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 establece que:

“Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
 - 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;*
 - 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;*
 - 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:*

REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° 25126-2-26-0248 DE 16 JUL 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 25126000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

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”.*
10. Que de conformidad con la información contenida en el plano CG-08 correspondiente a la definición de las categorías de protección y desarrollo restringido en suelo rural clasifica a los predios objeto de solicitud como suelos agrológicos III.
11. Que como lo menciona la Directiva 4 de 2020 de la Procuraduría General de la Nación:

“La protección del suelo agrícola fue reforzada en el régimen jurídico con la previsión que introdujera el Código de Régimen Municipal, Ley 1333 de 1986, que dispone:

«Artículo 54. No podrá extenderse el perímetro urbano de manera tal que incorpore dentro del área por él determinada, suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi pertenezcan a las clases I, II o III, ni a aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.»

Tal disposición fue modificada por el artículo 9 del Decreto 4821 de 2010 y por el artículo 21 de la Ley 1469 de 2011 que, al referirse a la clasificación del suelo, establece que:

*«Artículo 21. Clasificación del suelo. Además de lo previsto en el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, **los planes de ordenamiento territorial señalarán los límites físicos y las condiciones generales del uso de los suelos rurales que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, teniendo en cuenta la necesidad del crecimiento urbano y la adecuada utilización agrológica de dichas zonas.***

(negrilla y subraya fuera de texto)

12. Que el párrafo del artículo 3 del Decreto 097 de 2006 “por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.” Define que:

*“Párrafo. **Los municipios y distritos señalarán los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales,** según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.”*

(negrilla y subraya fuera de texto)

13. Que el numeral 2 del artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 “por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.”, respecto a las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales reglamenta que:

REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° **25126-2-26-0248** DE **16 JUL 2026**

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 25126000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

*“2. **Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.** Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Dentro de esta categoría se incluirán, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, ni aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.”*

(negrilla y subraya fuera de texto)

14. Que el Decreto 239 del 23 de diciembre de 2025 en su artículo 158 definió las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, donde se encuentran únicamente incluidas las áreas de actividad Agropecuario Tradicional, Agropecuario semi mecanizado o semi -Intensivo y Explotaciones y/ o aprovechamiento bajo invernadero.
15. Que si bien la Ley 160 define en su artículo 44 define que 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*”. De igual forma en su artículo 45 define excepciones a esta disposición en cuatro condiciones específicas incluyéndose dentro de estas la contenida en el literal b donde se precisa:

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:

(negrilla y subraya fuera de texto)

16. Que como se mencionó anteriormente en el numeral 2 del artículo 4 del Decreto 3600 de 2007 respecto a las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales. Define que “*estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual*”.

(negrilla y subraya fuera de texto)

17. Que en el caso particular de los predios localizados en centros poblados en la Revisión excepcional hecha al Plan Básico de Ordenamiento Territorial frente a los usos de suelo en el artículo 186 del Decreto 239 de 2025 se adoptó la ficha No. NUG-R-15, donde se define el siguiente régimen de usos:

REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° 25126-2-26-0248 DE 16 JUL 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 25126000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

SUELO RURAL - CENTROS POBLADOS		Ficha No. NUG – R – 15
ÁREA DE CENTROS POBLADOS RURALES		
USOS		
Uso Principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y en agrupación	
Usos Compatibles	Comercio y Servicios Grupo I, Dotacional Grupo I.	
Usos condicionados	Comercio y servicios grupo II, dotacional grupo II, (solo en aquellos predios que tengan frente sobre vías de primer y segundo orden con áreas mayores a 5000 metros cuadrados y frente mínimo de 50 ML).	
Usos Prohibidos	Los demás	

18. Que la ficha No. NUG-R-15 adoptada dentro del artículo 184 del Decreto 239 de 2025, dentro de los usos principal, compatible, condicionado o prohibido no contempla el uso agrícola tradicional, intensivo, o mecanizado dentro de los usos permitidos.
19. Que producto de la revisión adelantada a la propuesta presentada se pudo evidenciar que la propuesta de subdivisión se enmarca en las excepciones contempladas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 sin que ello implique una alteración o cambio de su uso actual, garantizándose que los lotes resultantes son desarrollables en virtud de la aplicación de las disposiciones normativas contenidas en el Decreto 239 de 2025.
20. Que el área y dimensiones del lote con número catastral 25126000000000050705000000000 son las siguientes:

LOTE 1A 176-150960			ÁREA: 1.714,61
	PUNTO	DISTANCIA / ML	COLINDANTE
NORTE	9	29,41	CAMINO DE LOS UMAÑA
	13		
ORIENTE	13	34,27	SERVIDUMBRE / 176-145744
	19		
SUR	19	28,17	LOTE 2
	7		
OCCIDENTE	7	32,89	25126000000000050561000000-000
	8		
	9		

21. Que la presente solicitud de licencia de subdivisión en suelo rural se tramitó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado en por el artículo 9° del Decreto 1783 de 2021.
22. Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en las solicitudes de subdivisión no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° 25126-2-26-0248 DE 16 JUL 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 25126000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

23. Que la presente actuación de subdivisión no presenta hechos generadores de plusvalía, ni son exigibles en dicha licencia de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo Ley 019 de 2012.

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

RESUELVE

ARTICULO 1º Conceder Licencia de Subdivisión en suelo rural, para el predio identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960, con código catastral 25126000000000050560000000000, ubicado en la Vereda Canelón, de acuerdo con la solicitud presentada por los señores , propietarios de los predios y cuyos nuevos linderos y áreas están contenidos en el plano que para tales efectos presentaron los solicitantes mediante el presente trámite contenido en el expediente con referencia No. 25126-2-26-0033.

ARTICULO 2º LOTES RESULTANTES DE LA SUBDIVISIÓN

ÁREAS GENERALES:

LOTE 1A RESULTANTE			ÁREA: 996,50
	PUNTO	DISTANCIA / ML	COLINDANTE
NORTE	9	24,77	LOTE 2A
	13A		
	13B	28,06	LOTE 2A RESULTANTE
	13C		
ORIENTE	13A	25,59	LOTE 2A RESULTANTE
	13B		
	13C	6,5	
	19		
SUR	19	31	SERVIDUMBRE / 176-145733
	20A		
	7	23,12	
OCCIDENTE	7	21,08	25126000000000050826000000-000
	8		
	9	11,03	

REFERENCIA: 25126-2-26-0033

ACTO ADMINISTRATIVO N° 25126-2-26-0248 DE 16 JUL 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el lote identificado como LOTE UNO A (1A), con folio de matrícula inmobiliaria No. 176- 150960 y con el código catastral 251260000000000050705000000000, ubicado en la Vereda Canelon del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

LOTE 2A RESULTANTE			ÁREA: 718,11
	PUNTO	DISTANCIA / ML	COLINDANTE
NORTE	13A	28,07	LOTE 2A
	13		
ORIENTE	13	25,58	SERVIDUMBRE / 176-145733
	13C		
SUR	13C	28,06	LOTE 1A RESULTANTE
	13B		
OCCIDENTE	13B	25,59	LOTE 1A RESULTANTE
	13A		

ARTICULO 3° VIGENCIA DE LA LICENCIA

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 los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 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. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27° del Decreto 1783 de 2021)

ARTICULO 4° Las dimensiones y el área de los lotes identificados como LOTE 1A RESULTANTE y LOTE 2A RESULTANTE, 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 25126-2-26-0033.

ARTICULO 5° La Subdivisión que se aprueba, no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados. (Parágrafo 1° del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015)

ARTICULO 6° El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría de Planeación (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.3.9, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación (artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Cajicá, a los 16 JUL 2026

Arq. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
CURADORA URBANA N° 2 DE CAJICÁ.

Ejecutoriada en Cajicá a los 03 AGO 2026



ESPACIO BLANCO

