

EXPEDIENTE No. 2-26-0128

ACTO ADMINISTRATIVO No. 25126-2-26-0272 DE 28 AGO 2026

Por el cual se aprueba la modificación de planos de alinderamiento para propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CHAVELA", ubicado en la DG 9 10 B 40 identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) 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. 2-26-0128 de 10 de junio de 2026, la señora RAQUEL TENJICA GONZALEZ identificada con C.C. No. 52.623.492 de Cajicá, el señor MIGUEL ANGEL CASTRO GOMEZ identificado con C.C. No. 79.128.517 de Bogotá, la señora KAREN DANIELA PEÑA ESTUPIÑAN identificada con C.C. No. 1.076.667.735 de Ubaté, el señor WILLIAM BELTRÁN CASALLAS identificado con C.C. No. 79.810.852 de Bogotá, la señora ANDREA VIVIANA VARGAS RINCON identificada con C.C. No. 1.000.513.311 de Bogotá, el señor JOSÉ EDUARDO VARGAS SUAREZ identificado con C.C. No. 19.370.254 de Bogotá, en calidad de propietarios, solicitaron ante la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá, la aprobación de los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto ubicado en la DG 9 10 B 40 – UNIDADES 1, 2, 3, 4, 5 y 6, identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión), del municipio de Cajicá (Cundinamarca).
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 cuáles 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"*.
3. Que los antecedentes urbanísticos del predio presentados para la presente aprobación obedecen a los siguientes:
 - Acto Administrativo No. 25126-2-24-0355 expedido el 26 de diciembre de 2024 y con fecha de ejecutoria 07 de enero de 2025, por medio del cual se otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para el uso de Vivienda Multifamiliar, expedido por la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.
 - Acto Administrativo No. 25126-2-25-0024 expedido el 28 de enero de 2025 y con fecha de ejecutoria 07 de febrero de 2025, por medio del cual se aprobó planos de alinderamiento para propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CHAVELA".
 - Acto Administrativo No. 25126-2-26-0016 expedido el 22 de enero de 2026 y con fecha de ejecutoria 29 de enero de 2026, por medio del cual se otorgó Modificación Licencia (Vigente) de Construcción, para el uso de Vivienda Multifamiliar, expedido por la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.
 - Acto Administrativo No. 25126-2-26-0138 expedido el 30 de abril de 2026 y con fecha de ejecutoria 13 de mayo de 2026, por medio del cual se otorgó Modificación Licencia (Vigente) de Construcción, para el uso de Vivienda Multifamiliar, expedido por la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.
 - Acto Administrativo No. 25126-2-26-0231 expedido el 30 de junio de 2026 y con fecha de ejecutoria 14 de julio de 2026, por medio del cual se otorgó Modificación Licencia (Vigente) de Construcción, para el uso de Vivienda Multifamiliar, expedido por la Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.

EXPEDIENTE No. 2-26-0128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0272

DE

28 AGO 2026

Por el cual se aprueba la modificación de planos de alínderamiento para propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CHAVELA", ubicado en la DG 9 10 B 40 identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

4. 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".
5. Que los Actos Administrativos que otorgaron Licencias de Construcción a la fecha se encuentran vigentes hasta el día 06 de enero de 2028 y en esa medida no es necesario aportar la manifestación expresa de que la obra aprobada está construida en su totalidad, 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.
6. Que la presente solicitud corresponde a la modificación 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 ubicado en la DG 9 10 B 40 – UNIDADES 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y no autoriza ningún tipo de división material del predio en la presente actuación.
7. Que en el Acto Administrativo No. 25126-2-26-0231 el cuadro de áreas tiene error en cuanto la cuantificación de áreas aprobadas y consecutivamente el consolidado de áreas del proyecto, por lo cual se aclara las áreas aprobadas en el presente acto administrativo en el siguiente cuadro:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS							
DESCRIPCIÓN	Cuarto Basuras	TORRE La Chavela de Raquel	Casa 3	Casa 4	Casa 5	Casa 6	TOTAL
ÁREA DEL LOTE							597.00
ÁREA PRIMER PISO	3.56	128.00	40.80	40.80	40.80	59.05	313.01
ÁREA SEGUNDO PISO		136.50			44.40	59.05	239.95
ÁREA TERCER PISO		132.85			44.40	54.57	231.82
ÁREA CUARTO PISO		132.85					132.85
ÁREA QUINTO PISO		81.13					81.13
ÁREA TOTAL	3.56	611.33	40.80	40.80	129.60	172.67	998.76

8. Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los planos de alínderamiento 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 ubicado en la DG 9 10 B 40 – UNIDADES 1, 2, 3, 4, 5 y 6, identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) del municipio de Cajicá (Cundinamarca), de conformidad con la Ley 675 de 2001, presentada por los señores RAQUEL TENJICA GONZALEZ identificada con

EXPEDIENTE No. 2-26-0128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0272 DE 28 AGO 2026

Por el cual se aprueba la modificación de planos de alinderamiento para propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CHAVELA", ubicado en la DG 9 10 B 40 identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

C.C. No. 52.623.492 de Cajicá, MIGUEL ANGEL CASTRO GOMEZ identificado con C.C. No. 79.128.517 de Bogotá, KAREN DANIELA PEÑA ESTUPIÑAN identificada con C.C. No. 1.076.667.735 de Ubaté, WILLIAM BELTRÁN CASALLAS identificado con C.C. No. 79.810.852 de Bogotá, ANDREA VIVIANA VARGAS RINCON identificada con C.C. No. 1.000.513.311 de Bogotá, JOSÉ EDUARDO VARGAS SUAREZ identificado con C.C. No. 19.370.254 de Bogotá, en calidad de propietarios, conforme a la parte considerativa.

Hacen parte integral del presente acto administrativo cuatro (4) planos de alinderamiento y cuadro de áreas, los cuales contienen la información de la aprobación de los planos de propiedad horizontal correspondientes y demás documentos presentados bajo el expediente con radicado No. 2-26-0128.

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

ÁREA PRIVADA										
TORRE LA CHAVELA DE RAQUEL										
DESCRIPCION	APARTAMENTO 201	APARTAMENTO 202	APARTAMENTO 301	APARTAMENTO 302	APARTAMENTO 401	APARTAMENTO 402	APARTAMENTO 501	PARQUEADERO 1	PARQUEADERO 2	
	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA
PRIMER PISO	PRIVADA PRIMER PISO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PATIO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	JARDIN	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PARQUEOS PRIVADOS	/	/	/	/	/	/	15,05 M2	2,60 M2	20,00 M2
	PARQUEO 3	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PARQUEO 4	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PARQUEO 5	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PARQUEO 6	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PARQUEO 7	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	ESPACIO TANQUE AGUA	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	POTABLE Y CUARTO BOMBAS	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	ACCESO A LA TORRE	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PUNTO FUEO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	VACIO TORRE	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	MUROS	/	/	/	/	/	/	/	/	/
SUBTOTAL PRIMER PISO	CONSTRUIDA	/	/	/	/	/	/	15,05 M2	2,60 M2	20,00 M2
	LIBRE	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PRIVADA	58,00 M2	49,00 M2	/	/	/	/	/	/	/
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 201	4,21 M2	/	/	/	/	/	/	/	/
SEGUNDO PISO	PUNTO FUEO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	MUROS	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	JARDIN	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	CONSTRUIDA	62,21 M2	49,00 M2	/	/	/	/	/	/	/
TERCER PISO	PRIVADA	/	/	55,20 M2	48,30 M2	/	/	/	/	/
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 301	/	/	4,21 M2	/	/	/	/	/	/
	MUROS	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PUNTO FUEO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
CUARTO PISO	PRIVADA	/	/	/	/	55,20 M2	48,30 M2	/	/	/
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 401	/	/	/	/	4,21 M2	/	/	/	/
	MUROS	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	PUNTO FUEO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
QUINTO PISO	PRIVADA CERRADA	/	/	/	/	/	55,20 M2	/	/	/
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 501	/	/	/	/	/	4,21 M2	/	/	/
	PUNTO FUEO	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	MUROS	/	/	/	/	/	/	/	/	/
SUBTOTAL QUINTO PISO	TERRAZA	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	CONSTRUIDA	/	/	/	/	/	59,41 M2	/	/	/
	LIBRE	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	TOTAL	62,21 M2	49,00 M2	59,41 M2	48,30 M2	59,41 M2	48,30 M2	59,41 M2	15,05 M2	2,60 M2
COEFICIENTES		7,84 %	6,17 %	7,48 %	6,09 %	7,48 %	6,09 %	7,48 %	1,96 %	2,52 %

EXPEDIENTE No. 2-26-0128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0272 DE 28 AGO 2026

Por el cual se aprueba la modificación de planos de alindramiento para propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CHAVELA", ubicado en la DG 9 10 B 40 identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

AREA PRIVADA												ÁREAS COMUNES		
	DESCRIPCION	CASA 3		CASA 4		CASA 5		CASA 6		TOTAL		COMUN		DE USO EXCLUSIVO
		CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA
PRIMER PISO	PRIVADA PRIMER PISO	39,76 M2		39,76 M2		39,76 M2		58,40 M2		177,68 M2		/	/	
	PATIO		3,87 M2		3,87 M2		3,87 M2				11,61 M2	/	/	
	JARDIN								2,20 M2		2,20 M2	/	/	
	PARQUEOS PRIVADOS									35,05 M2	2,60 M2	/	/	
	PARQUEO 3	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12,20 M2
	PARQUEO 4	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12,10 M2
	PARQUEO 5	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	11,40 M2
	PARQUEO 6	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12,50 M2
	PARQUEO 7	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12,20 M2
	ESPACIO TANQUE AGUA POTABLE Y CUARTO BOMBAS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	13,57 M2		/
	ACCESO A LA TORRE	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4,95 M2		/
	PUNTO FIJO	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	9,30 M2		/
	VALCLO TORRE	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		2,65 M2	/
	MUROS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	8,50 M2		/
	AI SLAM IENTO	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		0,84 M2	
	TERRENO	/	/	/	/	/	/	/	51,94 M2	/	51,94 M2			
	ACCESO	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		212,74 M2	
	CUARTO BASURAS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3,56 M2		
SUBTOTAL PRIMER PISO	CONSTRUIDA	39,76 M2		39,76 M2		39,76 M2		58,40 M2		212,73 M2		39,88 M2		60,40 M2
	LIBRE		3,87 M2		3,87 M2		3,87 M2		54,14 M2		68,35 M2		215,64 M2	
SEGUNDO PISO	PRIVADA	/	/	/	/	42,83 M2		56,45 M2		/	/		/	
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 201	/	/	/	/					/	/		/	
	PUNTO FIJO	/	/	/	/					/	/	11,95 M2	/	
	MUROS	/	/	/	/					/	/	17,51 M2	/	
	JARDIN	/	/	/	/					/	/		/	
SUBTOTAL SEGUNDO PISO	CONSTRUIDA					42,83 M2		56,45 M2		210,49 M2		29,46 M2		
	LIBRE								2,60 M2		2,60 M2			
TERCER PISO	PRIVADA					42,83 M2		52,82 M2						
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 301													
	MUROS											16,51 M2		
	PUNTO FIJO											11,95 M2		
SUBTOTAL TERCER PISO	CONSTRUIDA					42,83 M2		52,82 M2		203,36 M2		28,46 M2		
CUARTO PISO	PRIVADA													
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 401													
	MUROS											13,19 M2		
	PUNTO FIJO											11,95 M2		
SUBTOTAL CUARTO PISO	CONSTRUIDA									107,71 M2		25,14 M2		
QUINTO PISO	PRIVADA CERRADA	/	/	/	/									
	CONSTRUIDA (BALCON) APTO 501	/	/	/	/									
	PUNTO FIJO	/	/	/	/							11,95 M2		
	MUROS	/	/	/	/							9,77 M2		
	TERRAZA	/	/	/	/								49,50 M2	
SUBTOTAL QUINTO PISO	CONSTRUIDA									59,41 M2		21,72 M2		49,50 M2
	LIBRE												49,50 M2	
	TOTAL	39,76 M2	3,87 M2	39,76 M2	3,87 M2	125,42 M2	3,87 M2	167,67 M2	56,74 M2	793,70 M2	70,95 M2	144,66 M2	265,14 M2	60,40 M2
	COEFICIENTES	5,01 %		5,01 %		15,80 %		21,13 %		100,00 %				

ARTÍCULO TERCERO. La presente aprobación de los planos de propiedad horizontal corresponden al proyecto ubicado en la DG 9 10 B 40 – UNIDADES 1, 2, 3, 4, 5 y 6, identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) y son válidos 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 forman parte integral de la decisión que se adopta mediante el presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Las copias 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.

EXPEDIENTE No. 2-26-0128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0272 DE 28 AGO 2026

Por el cual se aprueba la modificación de planos de alínderamiento para propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CHAVELA", ubicado en la DG 9 10 B 40 identificados con matrículas inmobiliarias No. 176-251870, 176-251871, 176-251872, 176-251873, 176-251874 y 176-251875 y código catastral No. 25126010001450045000 (Mayor Extensión) del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

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 CAJICA



Ejecutoriada a los

16 SEP 2026

ESPACIO BLANCO

