

REFERENCIA: 25126-2-26-0109

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0291

DE

10 SEP 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE B", identificado con el código catastral 2512600000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, ubicado en la Vereda Canelón, 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 la referencia número 25126-2-26-0109 de 16 de junio de 2026, la señora **ELSA INES VELANDIA VELANDIA** identificada con C.C. No. 20.422.259 de Cajicá, el señor **JOSÉ DE JESÚS VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 80.399.017 de Chía, el señor **MANUEL ANTONIO VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 2.994.725 de Chía, la señora **NINFA ESPERANZA VELANDIA VELANDIA** identificada con C.C. No. 20.424.036 de Cajicá y el señor **NORBERTO VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 79.186.311 de Cajicá, actuando en calidad de propietarios, presentaron ante esta curadora urbana solicitud de Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio ubicado en la CL 11 S 10 151 159 / CL 11 B S 10 B 48 LOTE B, identificado con el código catastral 2512600000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, ubicado en la Vereda Canelón del municipio de Cajicá Cundinamarca.
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 se encuentra en suelo Rural y plano FG-02 Modelo de Ocupación Territorial, zonificando el predio en Área de Actividad Rural Suburbano Residencial.
3. Que el predio objeto de la presente solicitud, se radicó en vigencia del Decreto No. 0239 del 23 de diciembre de 2025 (PBOT) *"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"*.
5. 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.



REFERENCIA: 25126-2-26-0109

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0291 DE 10 SEP 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE B", identificado con el código catastral 25126000000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

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"*.

Que el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 establece que:

"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.*

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. 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"*.

6. Que los solicitantes aportaron copia de Contrato de Transacción en la que se evidencia contractualmente que los predios resultantes de la subdivisión serán destinados para un fin distinto del agrícola, en el marco del literal b del art. 45 de la Ley 160 de 1994.
7. Que el área del predio denominado **"LOTE B"**, identificado con el código catastral 25126000000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, es la siguiente:

"LOTE B"	
ÁREA TOTAL	4.897.55 M2

Las dimensiones o linderos del predio corresponden a las consignadas en la Escritura Pública No. 482 de 26 de diciembre de 2001 de la Notaría Única de Cajicá, debidamente inscrita en la matrícula inmobiliaria del predio.

8. Que la presente solicitud de licencia de subdivisión rural se tramitó de conformidad con lo dispuesto en 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 y en fundamento del lit. b del art. 45 de la Ley 160 de 1994.
9. Que según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del D.U.R. No. 1077 de 2015 en las solicitudes de subdivisión no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

REFERENCIA: 25126-2-26-0109

ACTO ADMINISTRATIVO No. **25126-2-26-0291** DE **10 SEP 2026**

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE B", identificado con el código catastral 25126000000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

10. Que la presente actuación de subdivisión no presenta hechos generadores de plusvalía, ni son exigibles en dicha licencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo Ley No. 0019 de 2012.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Conceder Licencia de Subdivisión en modalidad Rural sobre el predio ubicado en la CL 11 S 10 151 159 / CL 11 B S 10 B 48 LOTE B, identificado con el código catastral 25126000000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, a los señores **ELSA INES VELANDIA VELANDIA** identificada con C.C. No. 20.422.259 de Cajicá, **JOSÉ DE JESÚS VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 80.399.017 de Chía, **MANUEL ANTONIO VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 2.994.725 de Chía, **NINFA ESPERANZA VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 20.424.036 de Cajicá y **NORBERTO VELANDIA VELANDIA** identificado con C.C. No. 79.186.311 de Cajicá, cuyos nuevos linderos y áreas están contenidos en los planos que para tales efectos presentaron los solicitantes mediante el presente trámite contenido en el expediente con referencia No. 25126-2-26-0109 y que se resuelve de la siguiente manera:

TITULARES DE LA LICENCIA	ELSA INES VELANDIA VELANDIA C.C. No. 20.422.259 de Cajicá JOSÉ DE JESÚS VELANDIA VELANDIA C.C. No. 80.399.017 de Chía MANUEL ANTONIO VELANDIA VELANDIA C.C. No. 2.994.725 de Chía NINFA ESPERANZA VELANDIA VELANDIA C.C. No. 20.424.036 de Cajicá NORBERTO VELANDIA VELANDIA C.C. No. 79.186.311 de Cajicá
CALIDAD DEL TITULAR	TITULAR DEL DERECHO REAL PRINCIPAL
RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO	EDGAR GIOVANNI AYALA MORA C.C. No. 79.779.385 de Bogotá T.P. 01-13246

SUBDIVISIÓN

"LOTE B"	
ÁREA TOTAL	4.897,55 m2

LOTE 1					
AREA UTIL LOTE 1	NORTE	1A	2	22.19 ML	861.17 M²
	ORIENTE	2	2A	38.46 ML	
	SUR	2A	1B	22.89 ML	
	OCCIDENTE	1B	1A	38.37 ML	
SERVIDUMBRE	NORTE	1	1A	4.00 ML	151.44M²
	ORIENTE	1A	1B	38.37 ML	
	SUR	1B	1C	4.00 ML	
	OCCIDENTE	1C	1	38.33 ML	
AREA TOTAL: 1.012,61 M²					

REFERENCIA: 25126-2-26-0109

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0291 DE 10 SEP 2026

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE B", identificado con el código catastral 25126000000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

LOTE 2					
AREA UTIL LOTE 2	NORTE	1B	2A	22.89 ML	864.24 M²
	ORIENTE	2A	3	27.54 ML	
	ORIENTE	3	4	4.35 ML	
	ORIENTE	4	4A	7.17 ML	
	SUR	4A	4B	27.92 ML	
	OCCIDENTE	4B	1B	34.77 ML	
SERVIDUMBRE	NORTE	1C	1B	4.00 ML	137.83 M²
	ORIENTE	1B	4B	34.77 ML	
	SUR	4B	4E	4.00 ML	
	OCCIDENTE	4E	1C	34.77 ML	
AREA TOTAL: 1.002,07 M²					

LOTE 3					
AREA UTIL LOTE 3	NORTE	4B	4A	27.92 ML	870.67 M²
	ORIENTE	4A	4C	31.25 ML	
	SUR	4C	4D	28.52 ML	
	OCCIDENTE	4D	4B	30.87 ML	
SERVIDUMBRE	NORTE	4E	4B	4.00 ML	120.87 M²
	ORIENTE	4B	4D	30.87 ML	
	SUR	4D	4F	4.00 ML	
	OCCIDENTE	4F	4E	30.88 ML	
AREA TOTAL: 991.54 M²					

LOTE 4					
AREA UTIL LOTE 4	NORTE	4D	4C	28.52 ML	871.60 M²
	ORIENTE	4C	5A	30.65 ML	
	SUR	5A	5B	29.15 ML	
	OCCIDENTE	5B	4D	30.26 ML	
SERVIDUMBRE	NORTE	4F	4D	4.00 ML	117.93 M²
	ORIENTE	4D	5B	30.26 ML	
	SUR	5B	6A	4.00 ML	
	OCCIDENTE	6A	4F	30.19 ML	
AREA TOTAL: 989.53 M²					

LOTE 5					
AREA UTIL LOTE 5	NORTE	6A	5A	29.15 ML	901.80 M²
	ORIENTE	5A	5	27.43 ML	
	SUR	5	6	33.90 ML	
	OCCIDENTE	6	6A	26.83 ML	
AREA TOTAL: 901.80 M²					

REFERENCIA: 25126-2-26-0109

ACTO ADMINISTRATIVO No.

25126-2-26-0291 DE **10 SEP 2026**

Por la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Subdivisión Rural para el predio denominado "LOTE B", identificado con el código catastral 25126000000000050559000000000 y matrícula inmobiliaria 176-92345, ubicado en la Vereda Canelón, del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

ARTICULO SEGUNDO. 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 el art. 7 de la Ley 810 de 2003 y el art. 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 de conformidad con el art. 2.2.6.1.2.4.1 del D.U.R. No. 1077 de 2015, modificado por el art. 27 del Decreto No. 1783 de 2021.

ARTICULO TERCERO. Las dimensiones y áreas de los predios denominados **LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3, LOTE 4 y LOTE 5** que se aprueban mediante el presente acto administrativo se dan de acuerdo con el esquema presentado en dos (2) planos, así como con los documentos anexos al expediente con referencia 25126-2-26-0109.

ARTICULO CUARTO. La subdivisión que se aprueba no autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados en el marco del párrafo primero del artículo 2.2.6.1.1.6 del D.U.R. No. 1077 de 2015 así como establecer que el presente acto administrativo, no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre el inmueble objeto de subdivisión.

ARTICULO QUINTO. 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

06 OCT 2026

ESPACIO PLANO

