Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado "LOCALES MILLA DE ORO", ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000004056900000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable, de igual forma se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento se fijan obligaciones a cargo del constructor responsable.

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

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia No 25126-2-26-0012 de 02 de febrero de 2026, la Sociedad ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT No. 901046525-1 representada legalmente por MARIA CAMILA SOSA CARREÑO identificada con C.C. No. 1.014.216.678 de Bogotá, actuando en calidad de propietaria del proyecto denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"**, ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000004056900000000 solicitó ante la Curadora Urbana Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

2. Que el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", define a la Licencia de Parcelación como *"la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes."*

3. Que de conformidad con lo establecido en el plano FG-02 MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL del Acuerdo Municipal 004 de 2025, el predio objeto de Licencia se localiza en suelo Rural Suburbano – Corredor Vial de Primer Orden.

4. Que de conformidad con la Cartografía adoptada por el Acuerdo Municipal 004 de 2025, el predio objeto de licencia no se encuentra en zona de inundación ni en zona de riesgo por remoción en Masa.

5. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015 con respecto a la obligación de aportar copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios se aportó copia de la Resolución 038 de 20 de enero de 2026, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá. En caso de desarrollar actividades diferentes a las mencionadas en la resolución mencionada, se deberá modificar la concesión otorgada.

6. Que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá, mediante Sentencia SN de catorce (14) de noviembre de 2023, con número de expediente 25899-33-33-002-2022-00487-00 acumulada con 25899-33-33-002-2023-00043-00, demandante: JUAN CARLOS MARTINEZ SANCHEZ Y PROMOTORA QUINTAS DEL MOLINO S.A.S. y demandado: MUNICIPIO DE CAJICÁ por medio de medio de control de nulidad simple, indicó que *"se encuentra suficientemente claro en las normas urbanísticas lo referente a las cesiones gratuitas en el ámbito urbano, no sucediendo lo mismo respecto al componente rural (…) en donde se observa que ninguno de los aspectos que debe comprender este componente alude a cesión gratuita de áreas, lo que lleva a concluir a esta agencia judicial que conforme a la norma que regula lo concerniente al ordenamiento y planeación del territorio – ley 388 de 1997-, esta situación no fue reglamentada para construcciones de carácter rural".*

7. En fundamento de lo anterior, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá resolvió declarar nulo el art. 133 del Acuerdo 16 de 2014, así como la palabra *"parcelación"* citada en los artículos primero y segundo del Decreto 067 del 2016, el artículo tercero del Decreto 067 de 2017 y el artículo segundo del Decreto

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

065 de 2022 expedidos por la Alcaldía Municipal de Cajicá, mediante el cual se establecía la exigencia de Cesiones Tipo A en desarrollos por parcelación, subdivisión predial y edificación con destino a usos residenciales, dotacionales, recreacionales, comerciales y de servicios e industriales. Adicionalmente la sentencia que declara la nulidad de un acto administrativo en un proceso tendrá fuerza de cosa juzgada *erga omnes* y en ese sentido no son exigibles las áreas de Cesión Tipo A para las licencias de parcelación.

8. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, mediante oficios de fecha 12 de marzo de 2026 los cuales fueron recibos el día 08 de abril de 2026.

9. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 25126-2-26-0012, correspondiente a la aprobación de la Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento del proyecto ubicado en la vereda Calahorra, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma.

10. Que esta Curadora Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto de Parcelación denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo asignándose a dicho plano el número **PARC-2-26-0004**.

11. Que la presente solicitud de aprobación de Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para el proyecto ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. Que el proyecto no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

13. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para suelo Rural Suburbano – Corredor Vial de Primer Orden adoptadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto No. 0239 de 2025 *Compilatorio del Acuerdo 16 de 2014 y Acuerdo 04 de 2025*, por lo tanto, es aceptado por esta Curadora Urbana No. 2 de Cajicá.

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

RESUELVE

CAPITULO I: DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 1. Aprobar la Licencia de Parcelación para el proyecto denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"** ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, Vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000040569000000000, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado "LOCALES MILLA DE ORO", ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000040569000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable, de igual forma se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento se fijan obligaciones a cargo del constructor responsable.

ARTÍCULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO DE PARCELACIÓN.

Adoptar un (1) plano que contiene el Proyecto de Parcelación denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"**, distinguido con el número **PARC-2-26-0004** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá.

ARTÍCULO 3. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la Sociedad ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT No. 901046525-1 representada legalmente por MARIA CAMILA SOSA CARREÑO identificada con C.C. No. 1.014.216.678 de Bogotá, actuando en calidad de propietaria del proyecto denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"** ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000040569000000000, Licencia de Parcelación.

La presente Licencia de Parcelación se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto de Parcelación y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curadora Urbana bajo la referencia 25126-2-26-0012 de 02 de febrero de 2026.

ARTÍCULO 4. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Parcelación del proyecto a la Sociedad ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT No. 901046525-1 representada legalmente por MARIA CAMILA SOSA CARREÑO identificada con C.C. No. 1.014.216.678 de Bogotá.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE PARCELACIÓN**

Establecer como parcelador y constructor responsable del proyecto al Arquitecto JAVIER ENRIQUE GALLEGOS ANGARITA identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.541.475 y matrícula profesional No. A251332009-80541475.

ARTÍCULO 5. La ejecución de las obras de parcelación correspondiente al proyecto deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 18 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de parcelación y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Publicas del Municipio.

ARTÍCULO 6. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 Nº 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

Por la cual se aprueba la Licencia de Parcelación para el Proyecto denominado "LOCALES MILLA DE ORO", ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000040569000000000, se establecen las normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del parcelador responsable, de igual forma se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento se fijan obligaciones a cargo del constructor responsable.

1. *INFORMACIÓN DEL PREDIO.*

- **Nombre del proyecto de parcelación:** **"LOCALES MILLA DE ORO"**
- **Dirección:** KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces,
- **Folio de matrícula inmobiliaria:** 176-28043
- **Código catastral:** 25126000000000040569000000000
- **Área Bruta:** 1.000.00 m²
- **Área Neta Parcelable:** 1.000.00 m²

2. *DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.*

Terreno que cobija: El área neta parcelable para el proyecto denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"**

3. *DE LA DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y SANEAMIENTO BASICO*

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.9 del Decreto 1077 de 2015, con respecto a la autorización que sustente la forma en que se prestaran los servicios públicos domiciliarios se aportó copia de la Resolución 038 de 20 de enero de 2026 "*Por medio de la cual se otorga viabilidad de servicios públicos* expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.

ARTÍCULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número PARC-2-26-0004 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º. El proyecto cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS	
PREDIO "LOCALES MILLA DE ORO"	1000.00 m²
ÁREAS PROYECTO PARCELACIÓN	
ÁREA BRUTA:	1000.00 m²
ÁREA NETA PARCELABLE:	1000.00 m²
ÁREA ÚTIL:	1000.00 m²

Los detalles de estas áreas están contenidos en el plano número **PARC-2-26-0004,** que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Para el proyecto se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto No. 0239 de 2025 *Compilatorio del Acuerdo 16 de 2014 y Acuerdo 04 de 2025* y aquellas que los complementen, así:

ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

Normatividad:	Decreto No. 0239 de 2025 (Compilación PBOT).
Categoría del Suelo:	Rural Suburbano.
Área de Actividad:	Corredor Vial Suburbano.
Amenaza por Inundación	NO
Amenaza por Remoción	NO

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 Nº 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con el planteamiento urbanístico propuesto para el proyecto, contenido en el plano No. PARC-2-26-0004, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014.

1. NORMAS SOBRE USOS

(Artículo 128 del Acuerdo N° 16 del 2014 - PBOT)

Conforme a lo establecido en el artículo 167 del Decreto 0239 de 2025, en lo pertinente a usos, para el SUELO RURAL - ÁREAS DE CORREDOR VIAL SUBURBANO, en la ficha NUG-RS-02, adoptada por el Artículo 167 del Decreto No. 0239 del 23 de diciembre de 2025 (PBOT), los usos permitidos son los siguientes:

USOS PRINCIPALES

USOS COMERCIALES.

Artículo 162 del Decreto No. 0239 del 2025 – PBOT

Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo rural en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:

COMERCIO GRUPO II: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o parcelaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
c. Generación mediana de empleo.
d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
g. Los campos de tejo podrán funcionar, siempre y cuando la localización de las canchas se realice a una distancia no menor de 5 ml respecto de los linderos del predio y treinta (30) ml respecto de las viviendas y el establecimiento esté dotado de unidad sanitaria independiente de la vivienda y cumpla con la norma
h. de niveles sonoros establecidos en la normativa vigente. El funcionamiento de este uso debe ajustarse a los horarios establecidos por la autoridad competente a nivel municipal. Esta

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

actividad no se podrá desarrollar a una distancia no menor de doscientos (200) ml desde el perímetro de establecimientos o equipamientos educativos, de bienestar social o de salud. Para estas actividades las áreas de
parqueo se deben implementar al interior del predio.

Pertenecen al Comercio Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades.

- **Venta de alimentos y bebidas al detal:** Supermercados, Restaurantes y comidas rápidas.
- **Venta de servicios recreativos y personales:** Salones de juegos, clubes sociales y deportivos, saunas, baños turcos, salas y/o centros de estética, gimnasios.
- **Venta de servicios de hospedaje:** Hoteles, hostales, servicios especiales de vivienda para suministro de bienes compartidos.
- **Venta se servicios financieros y de seguros:** Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa.
- **Venta de servicios de parqueo de vehículos y estaciones de servicio** para automóviles y vehículos livianos.
- **Restaurantes con finalidades campestres** en áreas con espacio libre garantizando espacios de parqueo al interior de estas y en horarios diurnos de atención al público

Nota 1: Corresponde a la categoría de uso prohibido el de gallera, bien sea como actividad principal o como actividad complementaria en campos de tejo y otros establecimientos comerciales y de servicios, en todas las áreas de actividad dentro del suelo urbano, de expansión urbana, así como en el suelo rural.

Nota 2: Norma de emisión de ruido y ruido ambiental, todas las actividades que se desarrollen en el municipio de Cajicá deben dar cumplimiento a la resolución 627 de 2007 y las demás normas que lo modifiquen, deroguen o complementen, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo territorial, sobre emisiones de ruido y ruido ambiental.

La Circular Normativa 01 de 2025 en el numeral 14 precisa que la siguiente disposición definida para suelo urbano, es igualmente aplicable para suelo rural:

Nota 3: En este tipo de establecimientos está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local, sujeta a las disposiciones que sobre horario de atención al público fije la autoridad Municipal competente, así como a las restricciones sobre la venta a menores de edad. Siempre y cuando no se localicen en áreas cuyo uso principal sea residencial; así mismo no podrá realizarse a una distancia menor de 200 ML, a la redonda desde el perímetro, respecto de establecimientos educativos, de salud y de bienestar social.

COMERCIO Y SERVICIOS GRUPO III: De conformidad con el Decreto No. 0239 del 2025 el cual establece como requisito para el desarrollo de esta clasificación que el predio sea mayor a dos (2) hectáreas, se concluye que el predio objeto de consulta no cumple con dicha exigencia.

Nota 1: Podrá autorizarse el desarrollo, mediante la actuación de parcelación, de los usos de comercio y servicios en predios con un área inferior a 5.000 m² siempre que estos hayan sido conformados antes del 27 de diciembre de 2014, de conformidad con la Circular Normativa 01 de 2025 y demás disposiciones aplicables.

USOS COMPATIBLES

USOS RECREACIONALES.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

Artículo 163 del Decreto No. 0239 del 2025 – PBOT

Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo pasivo o de tipo activo.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

a. Manejo adecuado de ruido de conformidad generando aislamientos para mitigar el impacto auditivo con el fin de no generar conflicto de actividades

1. Aislamientos:

Actividad	Zona de aislamiento	Frente a qué actividad
Actividades de Servicios recreativos	Mínimo de treinta metros (30) con respecto a desarrollos de vivienda. Mínimo de Doscientos (200 metros) respecto de equipamientos educativos, bienestar social o salud.	Otras actividades diferentes a usos de vivienda o equipamientos.

2. De conformidad con lo establecido en la Resolución 627 de 2006, se establece que las actividades de centros deportivos, recreativos, gimnasios, canchas sintéticas, se clasifican en el SECTOR C. Ruido Intermedio Restringido, y para ello se establecen los máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresado en decibeles DB (A), así:

DIA ..... 70 Db (A)

NOCHE ..... 60 Db (A)

Zonas con usos relacionados como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos:

DIA ..... 80 Db (A)
NOCHE ..... 75 Db (A)

En todo caso este tipo de actividades deberá acatar las disposiciones ambientales adoptadas por las autoridades competentes.

Pertenecen al Grupo Recreacional, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

• **Recreación Activa:** Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, recreativas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

• **Recreación pasiva:** Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

Nota: El uso recreacional, anteriormente definido se encuentra permitido, dado que el predio cuenta con fecha de apertura del folio de matrícula del 24 de noviembre de 1987, conforme al certificado de tradición y libertad aportado.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

USOS DOTACIONALES.

Artículo 164 del Decreto No. 0239 del 2025 – PBOT y Circular normativa 01 de 2025

Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

DOTACIONAL GRUPO I: Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios básicos o de primera necesidad, con cobertura local y bajo impacto urbanístico, arquitectónico y ambiental. Este tipo de equipamientos puede generar niveles reducidos de tráfico vehicular, afluencia de peatones, ruidos o emisiones derivadas de su operación, razón por la cual deben ubicarse en edificaciones o instalaciones adecuadas que permitan mitigar dichos impactos.
Estos equipamientos pueden funcionar en locales adaptados o parcialmente adaptados en edificaciones de uso residencial, ocupar la totalidad del primer piso de dichas edificaciones, o localizarse en edificaciones construidas específicamente para tal fin, manteniendo compatibilidad con el uso principal predominante del entorno.

Condiciones generales mínimas aplicables:

a. Requerir un (1) módulo de construcción, preferiblemente diseñado específicamente para el desarrollo del servicio dotacional.
b. Generar afluencia y permanencia moderada de personas, acorde con la escala local del servicio.
c. Exigir vías de acceso de segundo o tercer orden, así como áreas para estacionamiento, cargue y descargue, dimensionadas según la dinámica funcional del equipamiento, garantizando que no se produzca congestión sobre la vía pública en ninguna de sus jerarquías.
d. En el caso de instituciones educativas, dar cumplimiento estricto a las normas técnicas NTC 4595 y NTC 6304, o a aquellas que las modifiquen o sustituyan.
e. Garantizar que la actividad no genere afectaciones significativas sobre el uso agropecuario predominante, ni alteraciones negativas en la estructura ecológica principal o en áreas de protección ambiental.

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

Culturales: Bibliotecas, salones culturales o comunales, adecuación y conservación de los bienes de interés cultural.
Educacionales: jardines infantiles, guardería públicas y privadas, básica primaria pública y privada.
Asistenciales: Destinados a satisfacer las necesidades básicas sociales de la población como son; Guarderías, puestos de salud, ancianatos, hogares geriátricos, centros para atención a las personas con condición de discapacidad, centros de desarrollo infantil y similares.
Administrativas y de Seguridad: Tales como inspección de Policía, comisarías de familia, centros de atención a usuarios de manera integral o especial.
Recreativas y Deportivas: Destinados a satisfacer las necesidades básicas en la práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio, tales como: canchas múltiples, gimnasios al aire libre, parques infantiles, ecológicos o de recreación pasiva, polideportivos a escala local, y centros de desarrollo deportivo y recreativo con servicios complementarios, entre otros.
Religiosos y de Culto: Capillas, Iglesias y Centros de Culto para menos de 100 personas.

DOTACIONAL GRUPO II: Comprende equipamientos cívicos y dotacionales destinados a atender la demanda de la población de todo el municipio. Generalmente se desarrollan en edificaciones especializadas, cuentan con horarios específicos de operación, presentan afluencias significativas de

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

usuarios en determinados días u horas y requieren zonas de estacionamiento y atención especial sobre su impacto en la movilidad.

Debido a su escala municipal, estos equipamientos presentan impacto urbanístico medio y bajo impacto ambiental, pudiendo inducir la localización de usos complementarios en su entorno inmediato.

Condiciones generales mínimas aplicables:

a) Requerir edificaciones individuales o agrupadas, especialmente diseñadas para la prestación del servicio.
b) Operar en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en ciertos periodos del día o del año.
c) Generar afluencia y permanencia elevada de usuarios.
d) Exigir vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, además de áreas suficientes para parqueo, cargue y descargue.
e) Por sus características físicas y funcionales, generar un impacto urbanístico medio que requiere soluciones particulares de accesibilidad, movilidad y mitigación de impactos.
f) Disponer de un frente mínimo de treinta (30) metros lineales.
g) En el caso de instituciones educativas, dar pleno cumplimiento a las normas NTC 4595 y NTC 6304, o las que las modifiquen o sustituyan.
h) Demostrar, cuando corresponda, la compatibilidad con actividades agropecuarias circundantes y la no afectación de la estructura ecológica rural.

Pertenecen al uso Institucional Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

- **Educativos:** Escuelas y colegios de enseñanza básica primaria y/o secundaria, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica.
- **Culturales:** Destinados a satisfacer las necesidades básicas del intelecto y actividades artísticas de los habitantes en mayor escales tales como: bibliotecas, auditorios, galerías y similares, escuelas deportivas, escuelas de equitación, escuelas de educación artística y cultural
- **Religiosos y de Culto:** Iglesias, centros de retiro espiritual sin alojamiento o de convivencia sin alojamiento, conventos, capillas e iglesias y centros de culto entre 100 a 500 personas y similares.
- **Administrativos y de Seguridad:** servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana e instalaciones de fuerza pública, estaciones de bomberos, estaciones de policía y similares. Instituciones o dependencias del orden municipal, organismos de orden departamental y/o regional.
- **Asistenciales:** Hospitales y clínicas de II Nivel de Atención y similares, entre otros.
- **Recreativos y Deportivos:** Polideportivos, centros de entrenamiento y rendimiento, parques recreacionales y deportivos, complejos deportivos con alojamiento.
- **Servicios Especiales:** servicios de transporte a escala local.
- **Abastecimiento**, tales como plazas menores de mercado que sirvan para el intercambio comercial de productos agrícolas.

Nota: Los usos DOTACIONALES (I y II), anteriormente definidos se encuentran permitidos, dado que el predio cuenta con fecha de apertura del folio de matrícula del 24 de noviembre de 1987, conforme al certificado de tradición y libertad aportado.

USOS CONDICIONADOS:

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

USOS DOTACIONALES.

Artículo 164 del Decreto No. 0239 del 2025 – PBOT y Circular normativa 01 de 2025

DOTACIONAL GRUPO III: De conformidad con la Circular Normativa 01 de 2025 emitida por la Secretaría de Planeación Municipal, la cual establece como requisito para el desarrollo de esta clasificación que los predios se localicen sobre vías de primer o segundo orden, conforme al sistema jerárquico vial del municipio y que cuenten con un frente mínimo de cincuenta (50) metros lineales para su implantación, se concluye que el predio objeto de consulta no cumple con dicha exigencia.

USOS PROHIBIDOS

Los demás

2. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

Los aspectos de edificabilidad y volumetría se encuentran establecidos en la ficha **NUG-RS-05**, reglamentada por el artículo 133 del Acuerdo 004 de 2025 – PBOT Cajicá, la ficha mencionada señala lo siguiente:

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.		

Nota 1: 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.

Nota 2: 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.

Nota 3: 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

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

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.

Nota 4: 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.

Nota 5: Las alturas aplicables para el desarrollo volumétrico de los proyectos serán las mismas definidas en el Artículo 84, literal A del presente acuerdo.

Nota 6: 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.

Nota 7: 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.

Nota 8: 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 85, literal A del presente Acuerdo.

Nota 9: El desarrollo de los predios que se encuentran en condición de amenaza o en condición de riesgo, está sujeto a la elaboración de estudios detallados de riesgo de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione y/o sustituya, e implementar las obras de mitigación a que haya lugar.

Nota 10: Toda vez que a partir de la adopción del presente acuerdo se establecen los usos del corredor vial conforme al acuerdo 16 de 1998 de la CAR, y no podrán existir usos de vivienda, se respetarán todas las situaciones jurídicas que conforme a las normas urbanística señaladas en el Decreto Único 1077 de 2015 deriven en derechos de desarrollo y construcción para el uso de vivienda con antelación al presente acuerdo.

NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplen.

3. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto de Parcelación adoptado con el presente Acto Administrativo se sujetarán en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público del Municipio y a las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

3.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de parcelación, se sujetarán a las siguientes reglas:

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

- Deberán ser construidos según la "CARTILLA DEL ANDENES".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

4. OTRAS NORMAS.

Para el diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976. En lo que no sea contrario a las normas vigentes.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel municipal y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del municipio.
- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto y Saneamiento Básico, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010, Decreto 092 del 17 de enero de 2011 y 340 del 13 de febrero de 2012 NSR-10.
- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Código de Policía (Ley 1801 de 2016) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE:** Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

5. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá:** Decreto No. 0239 de 2025 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Entrega de zonas de cesión al Municipio:** Decreto 067 de 2016.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PARCELADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES GENERALES DEL PARCELADOR.

Son obligaciones del parcelador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

a) Ejecutar las obras de parcelación, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
b) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, en los artículos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del Decreto 067 de 2016.
c) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión Gratuita Voluntaria para parque, producto del proceso de parcelación, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Municipio de Cajicá.
d) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
e) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Obras Publicas del Municipio de Cajicá.
f) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
g) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
h) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
i) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
j) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
k) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
l) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
m) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

ARTÍCULO 10. OTRAS OBLIGACIONES DEL PARCELADOR RESPONSABLE.

a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos u obligaciones que se perfeccionen con la CAR.
b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto, en la escritura Pública de la Parcelación expresando que este Acto implica cesión gratuita voluntaria de las áreas públicas objeto de cesión al Municipio.
c) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. Lo anterior sin perjuicio de que el parcelador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1180 10 de mayo de 2003, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
d) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en la cartilla del espacio público y aquellas que la modifiquen o complemente, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal publica en zonas desarrolladas o por desarrollar.
e) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Municipio, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la Secretaría de Planeación de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
f) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
g) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
h) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.
i) Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 90708 del 2013 emitida por el Ministerio de Minas y Energía en relación con la norma RETIE y las normas que lo modifiquen o sustituyan.
j) Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".
k) Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura con respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adiciones o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.

ARTÍCULO 11. Para todos los fines legales las obligaciones del titular y parcelador responsable para el proyecto, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

a) La solicitud del interesado de aprobación de licencia de parcelación para el proyecto denominado **"LOCALES MILLA DE ORO",** radicado bajo la referencia 25126-2-26-0012.
b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

c) El plano del Proyecto de Parcelación denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"**, aprobado bajo el número PARC-2-26-0004 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 25126-2-26-0012.
d) La Viabilidad de servicios públicos otorgada mediante Resolución No. 038 de 20 de enero de 2026 *"Por medio de la cual se otorga Viabilidad de Servicios Públicos"* expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.
e) Un (1) Plano de Parcelación.
f) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto de parcelación aprobado.

ARTÍCULO 12. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por parcelación, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

a) Toda licencia de parcelación se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de propietario y parcelador. Así mismo se entiende condicionada a que el parcelador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados conforme a los reglamentos que se expidan para tal efecto.
b) Si los plazos se vencieran sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías la condición se considera fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de parcelación, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
c) Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o parcelador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en el presente Acto Administrativo, y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Municipio de Cajicá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado el proceso de parcelación.

CAPITULO II
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 13. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder a la Sociedad ARQUETIPO CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT No. 901046525-1 representada legalmente por MARIA CAMILA SOSA CARREÑO identificada con C.C. No. 1.014.216.678 de Bogotá, actuando en calidad de propietaria del proyecto denominado **"LOCALES MILLA DE ORO"**, ubicado en la KR 4 11 D 396 S / Lote Los Sauces, vereda Calahorra, con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043 y código catastral No. 25126000000000040569000000000 solicitó ante la Curadora Urbana Licencia de Parcelación y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales y la demás documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curadora Urbana bajo la referencia No. 25126-2-26-0012.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

ARTÍCULO 14. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	Arq. JAVIER ENRIQUE GALLEGOS ANGARITA	A251332009-80541475
ARQUITECTO PROYECTISTA		
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	Ing. JAIR USECHE MACIAS	25202-56174
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA		
INGENIERO TOPOGRAFO	RICARDO RODRIGUEZ LIMAS	01-3147

ARTÍCULO 15. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El proyecto arquitectónico consiste en una (1) edificación de tres (3) pisos de altura con cubierta en placa y acceso para mantenimiento, con destinación a dos (2) Locales Comerciales de Comercio y Servicios. El proyecto plantea cinco (5) cupos de estacionamientos privados para el Comercio y Cerramiento Perimetral.

1. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Predio	1000.00 m2
Área Construida Primer Piso	246.96 m2
Área Construida Segundo Piso	176.46 m2
Área Construida Tercer Piso	246.96 m2
Área Construida Remate Escalera	24.50 m2
Área Total Construida	694.88 m2
Cerramiento	95.58 ml

2. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE
Tipo de Estructura	PÓRTICOS EN ACERO DES
Método de Diseño	Análisis dinámico elástico (Modal)
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Resistencia última

PRECISIONES DEL COMPONENTE ESTRUCTURAL:

- Este proyecto se estudió bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción sismo resistente NSR-10.
- Requiere supervisión técnica de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio de 2016, título i del reglamento nsr-10 y el decreto nacional 1203 de 2017.
- El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.
- En cumplimiento con los requisitos de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente Ley 400 de 1997 – NSR-10 - Ley 926 de marzo de 2010, el diseño estructural es responsabilidad del Ingeniero Jair Useche Macias identificado con C.C 19.420.425 con matrícula profesional M.P. 25202-56174CND.

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103

- En cumplimiento con los requisitos de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente Ley 400 de 1997 – NSR-10 - Ley 926 de marzo de 2010, el Estudio Geotécnico del Ingeniero Jair Useche Macias identificado con C.C 19.420.425 con matrícula profesional M.P. 25202-56174CND.
- Para el presente tramite de licencia se suscribe como urbanizador o constructor responsable el al Arquitecto Javier Enrique gallegos Angarita identificado con C.C 80.541.475 y con matrícula profesional M.P. A251332009-80541475.
- El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título j de NSR-10.
- El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según los numerales J.3 y J.4 y el título k de NSR-10.
- Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán porque los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

ARTÍCULO 16. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012 y como quiera que, y como quiera que, a la fecha no existe inscripción de la participación en plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-28043, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

ARTICULO 17. IMPUESTO DE DELINEACIÓN

Para dar cumplimiento a la obligación de acreditar el pago del impuesto de delineación definido por Acuerdo 10 de 2021, el usuario aportó copia del recibo de pago No. 2026000333 emitido por la Secretaría de Hacienda de Cajicá con fecha de pago de 16 de julio de 2026 por un valor de Ciento treinta y dos millones doscientos ochenta mil ciento veintiún pesos ($132'280.121 COP).

ARTICULO 18. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

El término de la Licencia de Parcelación y de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo, será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 27° del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021).

ARTÍCULO 19. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte de la presente resolución:

- Formulario de solicitud.
- Folio de matrícula inmobiliaria No 176-28043
- Cinco (5) Planos Arquitectónicos.
- Once (11) Planos Estructurales.
- Una (1) Memoria de Cálculo.
- Dos (2) Anexos de Memoria de Cálculo.
- Un (1) Estudio de Suelos.
- Dos (2) Memoriales de Responsabilidad.
- Un (1) Plano de Parcelación

+57 311 486 8738 curaduria2cajica.com CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR

- Una (1) Memoria de Elementos No Estructurales.

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

ARTÍCULO 20. NOTIFICACIONES Y RECURSOS

El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curadora Urbana y el de Apelación ante la oficina de Planeación del municipio (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9), 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. CURADURÍA N°2 CAJICÁ

ARQ. ANDREA DEL PILAR PARRA ROJAS
CURADORA URBANA No. 2 DE CAJICÁ

Ejecutoriado a los 02 SEP 2026

+57 311 486 8739
FIJO: (601) 815 0630
servicioalcliente@curaduria2cajica.com
curaduria2cajica.com
CARRERA 5 N° 3 - 177 SUR
PLAZA COMERCIAL LA QUINTA LC 103