

BORRADOR DEL DECRETO N.º
()

"POR MEDIO DEL CUAL SE DEROGA EL DECRETO MUNICIPAL 034 DE 2013, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA SECTOR 'EL ROCÍO' DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, SE GARANTIZAN LAS SITUACIONES JURÍDICAS CONSOLIDADAS DERIVADAS DE SU EJECUCIÓN, SE DEFINE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE A LOS PREDIOS NO DESARROLLADOS DEL SECTOR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ, CUNDINAMARCA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 209 y 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política; el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; los artículos 1º y 6º de la Ley 1551 de 2012; los artículos 15, 19, 27 y 28 de la Ley 388 de 1997; el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021; el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; la Ley 1437 de 2011; y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto Municipal 034 del 14 de junio de 2013, la Alcaldía de Cajicá adoptó el Plan Parcial de la zona de expansión urbana Sector "El Rocío", comprendido en un área de 262.966,86 m² (26,29 Ha), con fundamento en el Acuerdo Municipal 021 de 2008 y en el Decreto Nacional 2181 de 2006, clasificando dicho polígono como suelo de expansión urbana.

Que con posterioridad a la expedición del Decreto Municipal 034 de 2013, el Concejo Municipal de Cajicá adoptó, mediante el Acuerdo Municipal 016 de 2014, la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.

Que en el marco del proceso de formulación y concertación de dicha revisión general, y según consta en el decreto de adopción el Municipio de Cajicá y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR adelantaron dicha etapa la cual culminó el día tal como consta en el Acta de Concertación Ambiental debidamente suscrita.

Que así mismo en el proceso de Revisión General Ordinara del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se surtió durante el año 2014, el cual culminó con la adopción del Acuerdo 16 de 2014, conforme a la etapa de concertación ambiental, se dejó expresa constancia de que *"el aumento del tamaño del casco urbano obedece a que los planes parciales de las antiguas zonas de expansión ya fueron adoptados y están desarrollados en más del sesenta por ciento (60%), por lo cual estas áreas se incorporan a suelo urbano"*, incluyendo dentro de dichas áreas el sector correspondiente al Plan Parcial "El Rocío".

Que como consecuencia de lo anterior, desde la adopción del Acuerdo Municipal 016 de 2014 el sector "El Rocío" dejó de tener la clasificación de suelo de expansión urbana y quedó incorporado directamente al suelo urbano del municipio, circunstancia que fue mantenida por el Acuerdo Municipal 004 de 2025, el cual asignó a dicho polígono los tratamientos urbanísticos de

Consolidación y Desarrollo y las correspondientes áreas de actividad, sin remitir su desarrollo a un plan parcial autónomo.

Que mediante el Decreto Municipal 0239 del 23 de diciembre de 2025 se compilaron, en un solo cuerpo normativo, las disposiciones de los Acuerdos Municipales 016 de 2014 y 004 de 2025 que integran el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, y que el listado de planes parciales reconocidos en dicho decreto (identificados como Planes Parciales No. 1 a 6 en el plano FU-01) no incluye al Plan Parcial "El Rocío", en consonancia con su previa incorporación al suelo urbano.

Que a través del Oficio AMC-SP-0000-2026, la Secretaría de Planeación Municipal fijó como posición institucional que los predios del polígono "El Rocío" que no fueron objeto de actuación urbanística (licencia de urbanización) bajo el Plan Parcial se rigen, en cuanto a clasificación del suelo, tratamientos, usos e índices, por el régimen general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Municipal 0239 de 2025, y que el Decreto Municipal 034 de 2013 conserva sus efectos únicamente respecto de las actuaciones urbanísticas aprobadas y ejecutadas a su amparo.

Que el artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 2° del Decreto Nacional 1783 de 2021, dispone que los suelos de expansión urbana se entienden incorporados al perímetro urbano cuando se acredite la calidad de áreas urbanizadas, esto es, cuando se hayan culminado y entregado las obras de cesión obligatoria a cargo del urbanizador, o se haya efectuado su compensación en dinero, criterio técnico y objetivo que resulta aplicable a los predios efectivamente urbanizados dentro del sector "El Rocío".

Que el examen técnico-jurídico adelantado por la Secretaría de Planeación evidenció que el Decreto Municipal 034 de 2013 fundamenta su clasificación del suelo, su normograma y su cartografía en disposiciones vigentes para la época de su expedición, como son el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Nacional 1469 de 2010 y el Decreto Nacional 1504 de 1998 —todos ellos compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015— así como el Acuerdo Municipal 021 de 2008, derogado por el Acuerdo Municipal 016 de 2014, y los planos CU-01, CU-02 y CU-07, sin vigencia cartográfica frente a los planos FU-01, FU-05 y FU-05A adoptados por el Acuerdo Municipal 004 de 2025, los cuales se encuentran superpuestos sobre el área de expansión urbana del mencionado plan parcial El Rocío.

Que dicho examen evidenció además diferencias sustanciales entre el régimen del Decreto Municipal 034 de 2013 y el del Decreto Municipal 0239 de 2025 en materia de tratamientos urbanísticos y áreas de actividad, perfiles y jerarquía vial, proyectos de infraestructura de acueducto y alcantarillado, elementos de espacio público, la incorporación de la gestión del riesgo y cambio climático, y sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, siendo estos aspectos sustancialmente más comprehensivo y ajustado a las exigencias vigentes de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, lo cual conlleva a concluir que en el proceso de revisión general ordinaria que culminó con la adopción del Acuerdo 16 de 2014, así como la modificación excepcional adoptada en el Acuerdo 04 de 2025, los componentes del plan parcial no fueron objeto de estudio y análisis, lo cual conlleva a una inconsistencia sustancial y material para la debida ejecución del ordenamiento territorial propuesto y actualmente vigente.

Que la Sección Primera del Consejo de Estado, en sentencia del 2 de febrero de 2012 (Rad. 76001-23-31-000-2006-02757-02), precisó que los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, no pueden contradecirlo ni modificarlo, y se encuentran siempre subordinados a este, de manera que su contenido debe ajustarse a las determinaciones del ordenamiento territorial vigente. Sin embargo en el presente caso, el plan parcial adoptado en el Decreto 034 de 2013 fue previaa la adopción del Acuerdo 16 de 2014, lo que hacía necesario que con ocasión de aquel y su vigencia, se tuviera la debida armonización y articulación de su ejecución con el nuevo ordenamiento territorial, sin embargo, esta situación no se cumplió, lo cual conllevó a que el ordenamiento territorial vigente al no tener en cuenta lo consagrado en el decreto del plan parcial, presente una inconsistencia técnica y jurídica para la debida ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en caso de permanecer la vigencia del plan parcial.

Que esta inconsistencia se ve reflejada de manera particular en el desarrollo de algunas actuaciones urbanísticas, que se fundamentaron en las disposiciones del Acuerdo 16 de 2014 en relación con predios al interior del polígono del mencionado plan parcial, pero que en virtud de su incorporación al perímetro urbano en los términos de la concertación ambiental y en especial a través de la adopción del citado acuerdo, consagraron derechos de desarrollo bajo este régimen normativo, entre los cuales se encuentra: Ciudadela El Dorado, Proyecto Canarias, Campus Club, Rocio Reserva, en los cuales las normas urbanísticas de desarrollo aplicables fueron las del Acuerdo 16 de 2014 y no el Decreto 034 de 2013, a pesar de hacer parte del mencionado polígono del plan parcial.

Que la Corte Constitucional, en sentencia C-192 de 2016, señaló que las normas de uso del suelo son de orden público y de aplicación inmediata, que no existe un derecho a su intangibilidad, y que únicamente se consolida una situación jurídica protegida —asimilable a un derecho adquirido— cuando, al amparo de una licencia urbanística vigente, se hayan ejecutado efectivamente las obras o construcciones autorizadas.

Que en consecuencia, resulta jurídicamente procedente derogar el Decreto Municipal 034 de 2013, salvaguardando de manera expresa los efectos jurídicos derivados de las licencias de urbanización y/o construcción que, a su amparo, hubieren sido ejecutadas total o parcialmente antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, en aplicación del principio de protección de las situaciones jurídicas consolidadas y de la buena fe (artículos 58 y 83 de la Constitución Política).

Que el parágrafo 3° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, dispone que la vigencia de un plan parcial no se altera por la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación, mecanismo que debe garantizarse a quienes, a la fecha de expedición del presente Decreto, tengan solicitudes de licencia urbanística radicadas en legal y debida forma ante las Curadurías Urbanas del municipio con fundamento en el régimen del Decreto Municipal 034 de 2013, en este sentido, la derogatoria del plan parcial permitirá a los propietarios de los predios no desarrollados mediante actuaciones urbanísticas debidamente expedidas, que se acojan en su desarrollo a las disposiciones del ordenamiento territorial compiladas en el Decreto No. 239 de 2025.

Que es deber de la Administración Municipal garantizar la seguridad jurídica, la coherencia normativa y la unidad del ordenamiento territorial, evitando la coexistencia indefinida de regímenes urbanísticos superpuestos sobre un mismo polígono, y que la derogatoria del Decreto Municipal 034 de 2013, en los términos y con las salvedades del presente Decreto, contribuye a la consolidación de un modelo de ocupación homogéneo para el sector y al cumplimiento efectivo de las políticas, objetivos y estrategias trazadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

Que de conformidad con el artículo 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política y el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994, corresponde a la Alcaldesa Municipal dirigir la acción administrativa del municipio y reglamentar los Acuerdos Municipales, potestad que comprende la de expedir los actos administrativos necesarios para garantizar la depuración, coherencia y correcta aplicación del ordenamiento territorial vigente.

Que el presente Decreto se motiva en debida forma, en los términos del artículo 42 de la Ley 1437 de 2011, y no requiere surtir un nuevo trámite de participación ciudadana ni de concertación ambiental, por cuanto no modifica la clasificación del suelo, los tratamientos urbanísticos, los usos ni los demás contenidos sustantivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial —los cuales ya fueron objeto de la respectiva concertación y adopción mediante los Acuerdos Municipales 016 de 2014 y 004 de 2025—, sino que se limita a derogar un instrumento de planificación intermedia cuyo presupuesto de clasificación del suelo ha sido superado por dichos Acuerdos.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. OBJETO. Derogar el Decreto Municipal 034 del 14 de junio de 2013, "Por el cual se adopta Plan Parcial Zona de Expansión Urbana Sector El Rocío del Municipio de Cajicá", garantizando las situaciones jurídicas consolidadas derivadas de su ejecución y definiendo el régimen urbanístico aplicable a los predios no desarrollados del sector, en los términos del presente Decreto.

ARTÍCULO 2°. DEROGATORIA DEL DECRETO MUNICIPAL 034 DE 2013. Deróguese en su integridad el Decreto Municipal 034 del 14 de junio de 2013, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial de la zona de expansión urbana Sector "El Rocío" del Municipio de Cajicá, así como todas las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o desarrollen, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 3°. SITUACIONES JURÍDICAS CONSOLIDADAS. La derogatoria dispuesta en el artículo anterior no afecta ni desconoce las situaciones jurídicas consolidadas al amparo del Decreto Municipal 034 de 2013. En consecuencia, conservarán plenos efectos jurídicos:

- a) Las licencias de urbanización y/o construcción expedidas con fundamento en el Decreto Municipal 034 de 2013 cuyas obras de urbanización hayan sido ejecutadas y cuyas áreas de cesión obligatoria hayan sido entregadas a satisfacción del Municipio o de las empresas de servicios públicos correspondientes, o cuya compensación en dinero haya sido efectuada, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
- b) Las licencias de urbanización y/o construcción vigentes a la fecha de expedición del presente Decreto, expedidas con fundamento en el Decreto Municipal 034 de 2013,

respecto de las cuales se encuentren en ejecución las obras autorizadas, sin perjuicio de las prórrogas, modificaciones o revalidaciones a que haya lugar conforme al régimen de transición previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

- c) Las cesiones urbanísticas, obligaciones y cargas ya cumplidas o en proceso de cumplimiento derivadas de las licencias a que se refieren los numerales anteriores.

Parágrafo. Para los efectos del presente artículo, la Secretaría de Planeación Municipal, con el apoyo de las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Cajicá, elaborará y mantendrá actualizado un inventario de las licencias urbanísticas expedidas al amparo del Decreto Municipal 034 de 2013, identificando el estado de ejecución de las obras de urbanización y de las cesiones obligatorias correspondientes a cada una.

ARTÍCULO 4°. RÉGIMEN APLICABLE A LOS PREDIOS NO DESARROLLADOS. Los predios comprendidos dentro del polígono que fue objeto del Plan Parcial "El Rocío" —delimitado por las coordenadas del artículo 1° del Decreto Municipal 034 de 2013— que a la fecha de expedición del presente Decreto no hayan sido objeto de licencia de urbanización, o que, habiéndola tenido, no hayan ejecutado las obras de urbanización ni entregado las cesiones obligatorias correspondientes, se regirán en su integridad por las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, compilado en el Decreto Municipal 0239 de 2025, en cuanto a clasificación del suelo, tratamientos urbanísticos, usos, índices de ocupación y construcción, cesiones, sistema vial, sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios y demás normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 5°. SOLICITUDES DE LICENCIA URBANÍSTICA EN TRÁMITE. Las solicitudes de licencia urbanística radicadas en legal y debida forma ante las Curadurías Urbanas de Cajicá con anterioridad a la fecha de expedición del presente Decreto, y que a dicha fecha se encuentren en trámite con fundamento en las normas del Decreto Municipal 034 de 2013, se resolverán de conformidad con las siguientes reglas:

1. Como regla general, dichas solicitudes continuarán su trámite y serán resueltas con base en las normas urbanísticas vigentes al momento de su radicación, esto es, las contenidas en el Decreto Municipal 034 de 2013, en aplicación del principio de protección del derecho al trámite y de lo previsto en el artículo 234 del Decreto Municipal 0239 de 2025.
2. No obstante, y siempre que no se haya emitido acta de observaciones, el interesado podrá manifestar expresamente y por escrito, ante la respectiva Curaduría Urbana, dentro del trámite en curso, su voluntad de acogerse a las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, compilado en el Decreto Municipal 0239 de 2025, en los términos del parágrafo 3° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021. Presentada dicha manifestación, la solicitud se resolverá con fundamento en las normas del Decreto Municipal 0239 de 2025, sin que ello dé lugar al reconocimiento de derechos adquiridos frente a las normas del Decreto Municipal 034 de 2013.
3. La manifestación de acogimiento voluntario a que se refiere el numeral anterior es irrevocable dentro del respectivo trámite y deberá ir acompañada, cuando a ello haya lugar, del ajuste de la solicitud y de los documentos técnicos correspondientes a las normas urbanísticas del Decreto Municipal 0239 de 2025.

ARTÍCULO 6°. PROPIETARIOS DE PREDIOS SIN SOLICITUD DE LICENCIA EN TRÁMITE. Los propietarios de predios comprendidos dentro del polígono del Plan Parcial "El Rocío" que, sin tener

solicitud de licencia urbanística en trámite, estimen que sus predios cuentan con situaciones jurídicas consolidadas en los términos del artículo 3° del presente Decreto, podrán solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal la expedición de la certificación correspondiente, aportando los soportes de la licencia urbanística, el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, el acta de recibo o entrega de las cesiones obligatorias, o de la compensación efectuada, según el caso.

ARTÍCULO 7°. ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA Y DEL EXPEDIENTE MUNICIPAL. La Secretaría de Planeación Municipal adelantará, dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente Decreto, la revisión para la respectiva precisión de la cartografía oficial y del expediente municipal de ordenamiento territorial, que permita establecer que el polígono que fue objeto del Plan Parcial "El Rocío" se encuentra dentro del régimen general de suelo urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente conforme a los polígonos del perímetro urbano allí adoptados, sin perjuicio de las anotaciones especiales que deban mantenerse respecto de los predios con situaciones jurídicas consolidadas conforme al artículo 3° de este Decreto.

ARTÍCULO 8°. COMUNICACIÓN A LAS CURADURÍAS URBANAS. Comuníquese el contenido del presente Decreto a las Curadurías Urbanas 1 y 2 de Cajicá, para lo de su competencia en relación con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas que se soliciten respecto de predios comprendidos en el polígono a que se refiere este Decreto.

ARTÍCULO 9°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, deroga el Decreto Municipal 034 de 2013 y todas las disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio de las situaciones jurídicas consolidadas y de las reglas de tránsito previstas en los artículos 3° y 5° del presente Decreto.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Ing. **FABIOLA JÁCOME RINCÓN**
Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró y Revisó	Dr. Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico SP
Revisó	Arq. Nicolas Iván Ayala Pinzon		Director de Desarrollo Territorial
	Dr. Hugo Alejandro Palacios Santafé		Asesor de Despacho Alcaldesa
	Dra. Marta Nieto Ayala		Secretaria Jurídica
Revisó y aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente documento y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			