



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICA EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EN ESPECIAL DE LAS QUE LE CONFIEREN EL ARTÍCULO 311 Y 315 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL, NUMERAL 5 DEL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 388 DE 1997, EL ARTÍCULO 91 DE LA LEY 136 DE 1994 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 1551 DE 2012, EL DECRETO 019 DE 2012, EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y EL ACUERDO MUNICIPAL 16 DE 2014, Y

CONSIDERANDO:

I. Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 311 dispone que *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

II. Que el 18 de julio de 1997, el Congreso expidió la Ley 388 de 1997 *"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"*.

III. Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 3º establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*.

IV. Que la Ley 388 de 1997 en el numeral 2º del artículo 15, modificado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004 dispone que la normas urbanísticas generales *"Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. (...)"*.

V. Que de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley"*.

VI. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los*



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

*beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

VII. Que el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 consagra que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente Ley."

VIII. Que el 10 de enero de 2012 el Gobierno Nacional expidió el Decreto 019 de 2012 "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública".

IX. Que de acuerdo con el artículo 184 del Decreto Nacional 19 de 2012, los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en este caso en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sin que requieran adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo Municipal u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.

X. Que mediante la Resolución 1574 de 31 de julio de 2008, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR estableció los parámetros sobre determinantes ambientales para planes parciales en la jurisdicción de la CAR y adopta el procedimiento para el pronunciamiento de la Corporación, en el marco del artículo 6 del Decreto Nacional 4300 de 2007 compilado en el artículo 2.2.4.1.1.6. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

XI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto Nacional 1478 de 2013, la solicitud de determinantes es un paso optativo en el proceso de adopción de planes parciales, razón por la cual se presentó directamente la formulación del presente Plan Parcial a la Secretaría de Planeación de Cajicá. No obstante lo anterior, las determinantes ambientales fueron expedidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR mediante Oficio No. 20152128757 del 7 de septiembre de 2015 y acogidas en su integralidad en el presente Plan Parcial.

XII. Que el 26 de mayo de 2015, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", el cual compiló, entre otros, los Decretos 1504 de 1998, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1469 de 2010, 075 de 2012.

XIII. Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, reglamentó las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, socialización, concertación y adopción.

XIV. Que el numeral 1 del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece como condición para realizar actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados y específicamente en suelo de expansión urbana, la adopción del respectivo Plan Parcial.

XV. Que el 27 de diciembre de 2014, el Consejo Municipal de Cajicá promulgó el Acuerdo 16 de 2014 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

*Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004 y 21 de 2008”.*

XVI. Que en el literal a) del artículo 13 del PBOT de Cajicá se delimita con sus respectivas coordenadas el polígono de los predios ubicados en suelo de Expansión Urbana en el Sector El Pomar de la vereda Chuntame, del cual forman parte los inmuebles sujetos al Plan Parcial No. 4 de conformidad con el Plano CU-8 “Áreas Sujetas a Plan Parcial”.

XVII. Que la sección quinta del capítulo 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece el sistema equitativo de cargas y los beneficios en los planes parciales y comprende los artículos 2.2.4.1.5.1. y 2.2.4.1.5.2.

XVIII. Que el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define las cargas locales como aquellas “... que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.”

XIX. Que de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

XX. Que en relación con las cargas urbanísticas generales en suelos de expansión urbana el inciso segundo del mencionado artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que “Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada Plan Parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial”.

XXI. Que el artículo 97 del PBOT de Cajicá reglamentó el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios.

XXII. Que el numeral 1° del artículo 106 del PBOT de Cajicá estableció a través de las Fichas normativas NUG-U-03, NUG-U-04 y NUG-U-05 las normas urbanísticas generales aplicables a los predios a los cuales se les haya asignado el tratamiento de desarrollo.

XXIII. Que el párrafo segundo del artículo 107 del PBOT de Cajicá señala que “Para las zonas urbanas y de expansión urbana, previa adopción del Plan Parcial, con tratamiento de desarrollo y



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

*como resultado de la aplicación del artículo 97 del presente acuerdo, se podrán desarrollar proyectos habitacionales y de comercio y servicios hasta ocho pisos de conformidad con las alturas definidas en el presente artículo de este acuerdo municipal.”*

XXIV. Que el Plan Parcial de que trata este Decreto se origina en la formulación radicada en legal y debida forma de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO EL POMAR actual propietario de los predios solicitantes objeto del Plan Parcial No. 4.

XXV. Que dentro del trámite del Plan Parcial No. 4 de que trata el presente acto administrativo y de conformidad el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se surtieron las siguientes actuaciones:

A. Radicación del Proyecto.

Mediante comunicación del 21 de julio de 2015, MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA identificado con cedula de ciudadanía No. 80.495.743 y portador de la tarjeta profesional de arquitecto A25071999-80495743 de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y GLORIA HENAO GONZÁLEZ identificada con cedula de ciudadanía No. 52.192.330 y portadora de la tarjeta profesional de abogada 100.004 del C.S. de la Judicatura actuando como apoderados especiales del FIDEICOMISO EL POMAR, propietario de los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-75451, 176-75452, 176-75453, 176-75455 y 176-75456 radicaron ante la Secretaría de Planeación la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana No. 4.

B. Cumplimiento de Observaciones:

Mediante Oficio AMC-OSP-0965-2015 del 25 de agosto de 2015 la Secretaría de Planeación expidió las observaciones a la formulación del Plan Parcial No. 4.

Por medio del Oficio No. 20152128757 del 7 de septiembre de 2015 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR expidió las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial No. 4.

Mediante Radicado del 25 de septiembre de 2015, el solicitante ajustó la formulación del Plan Parcial No. 4 atendiendo las observaciones propuestas por la Secretaría de Planeación e incorporando las determinantes ambientales expedidas por la CAR.

C. Información pública: citación a propietarios, vecinos y demás interesados:

De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se surtió la fase de información pública a propietarios, vecinos y demás interesados en el área objeto del Plan Parcial No. 4, para lo cual se adelantaron las siguientes actuaciones:

- La Secretaría de Planeación Municipal adelantó la citación a terceros interesados en los términos del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 para la socialización del trámite del Plan Parcial No. 4 a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto de éste.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- La reunión de socialización se llevó a cabo el día 24 de septiembre de 2015.

D. Concepto favorable de viabilidad:

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Secretaría de Planeación realizó el estudio del proyecto del Plan Parcial No. 4, encontrando que la formulación se ajusta a las normas nacionales vigentes y a las disposiciones del Acuerdo 16 de 2014 (PBOT Cajicá); por lo que mediante la Resolución No. 0872 del 9 de octubre de 2015 la Secretaría de Planeación otorgó la viabilidad al desarrollo del Plan Parcial No. 4, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.

E. Concertación Ambiental:

Mediante Oficio No. 20151132455 AMC-0015-1138-2015 del 14 de octubre de 2015, la Secretaría de Planeación radicó ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 4 para adelantar la etapa de concertación ambiental.

Que mediante Resolución No. 3023 del 30 de Diciembre de 2015, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Reglamentario Único 1077 de 2015, el Alcalde Municipal, el Secretario de Planeación de Cajicá y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial No. 4, en lo relativo a:

F. Factibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios:

Las empresas de servicios públicos, previa solicitud presentada por el FIDEICOMISO EL POMAR, se pronunciaron aprobando la factibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios, según comunicados que se relacionan a continuación:

EMPRESA	OFICIO
Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP	Oficio del 30 de junio de 2015.
Codensa S.A. ESP	Oficio Solicitud de Servicio 29307120 del 16 de junio de 2015.
Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá ETB	Oficio del 4 de mayo de 2015.

XXVI. Que debido a que se dio cumplimiento a los procedimientos y etapas señalados en la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario Único 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014 (PBOT de Cajicá) y demás normas que reglamentan la materia, el Alcalde Municipal de Cajicá en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, adopta el Plan Parcial No. 4 en los siguientes términos.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

DECRETA

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO No. 4.** Por medio del presente Decreto se adopta el Plan Parcial No. 4 en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana, con fundamento en lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Resolución CAR 1574 de 2008 y el Acuerdo Municipal 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá (PBOT).

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.** Los objetivos del Plan Parcial son:

- Planificar integralmente el territorio, en especial los suelos de expansión urbana con la finalidad de lograr una adecuada articulación con la ciudad consolidada.
- Orientar los procesos de ocupación y transformación del territorio, a través del análisis proyectivo y prospectivo de sus componentes.
- Mejorar y expandir la infraestructura de servicios públicos domiciliarios en el municipio, para el mejoramiento de la calidad de vida sus habitantes.
- Conectar la ciudad de occidente a oriente generando nuevos sistemas de movilidad que lo posicionen competitivamente en la región.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad, promoviendo y mejorando la calidad urbanística del municipio.
- Garantizar que el espacio público responda a su función estructurante dentro del ordenamiento urbano, en concordancia con Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá.

**ARTÍCULO 3. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y PREDIOS SUJETOS AL PLAN PARCIAL.** La Localización y delimitación del área de planificación del Plan Parcial No. 4 se encuentra contenida en el artículo 157 y Plano No. CU-08 "Áreas Sujetas a Planes Parciales" del PBOT de Cajicá.

El Plan Parcial No. 4 se encuentra ubicado en la Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, cuenta con un área de planificación de 81.663.41 M2 de acuerdo con en el Plano No. 2.1. "Plano General de la Propuesta Urbana", y está contenido dentro de las siguientes coordenadas tomadas del artículo 157 del PBOT:



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

PLAN PARCIAL 4											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1.005.596	1.036.561	8	1.005.567	1.036.558	15	1.005.588	1.036.852	22	1.005.850	1.036.696
2	1.005.599	1.036.547	9	1.005.460	1.036.650	16	1.005.556	1.036.773	23	1.005.747	1.036.641
3	1.005.598	1.036.543	10	1.005.403	1.036.670	17	1.005.623	1.036.745	24	1.005.660	1.036.595
4	1.005.589	1.036.532	11	1.005.404	1.036.681	18	1.005.631	1.036.728	1	1.005.596	1.036.561
5	1.005.583	1.036.528	12	1.005.421	1.036.753	19	1.005.688	1.036.704			
6	1.005.575	1.036.533	13	1.005.447	1.036.824	20	1.005.775	1.036.713			
7	1.005.569	1.036.541	14	1.005.471	1.036.898	21	1.005.858	1.036.714			

Los predios incluidos dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 4, son los que se relacionan a continuación:

#	PREDIO	CÓDIGO CATASTRAL	FOLIO-MATRICULA	ÁREA	%
<b>PREDIOS PLAN PARCIAL</b>					
1	San José I	00-00-0002-1408-000	176-75451	4.508,35	5,52%
2	San José II	00-00-0002-1409-000	176-75452	5.541,18	6,79%
3	San José III	00-00-0002-1410-000	176-75453	6.475,80	7,93%
4	San José IV	00-00-0002-1411-000	176-75454	4.271,62	5,23%
5	San José V	00-00-0002-1412-000	176-75455	4.145,15	5,08%
6	San José VI	00-00-0002-1413-000	176-75456	3.906,99	4,78%
7	San José VII y VIII (en mayor extensión)	00-00-0002-1414-000 00-00-0002-1415-000	176-75457 176-75458	8.070,03	9,88%
8	Caminos de San José	00-00-0002-1407-000	176-75459	4.178,19	5,12%
9	Canta Rana	00-00-0002-0223-000	176-10450	23.229,91	28,45%
10	La Ilusión	00-00-0002-1486-000	176-48848	17.336,20	21,23%
<b>TOTAL</b>				<b>81.663,41</b>	<b>100,00%</b>

**PARÁGRAFO.** El área final y los linderos del polígono del Plan Parcial No. 4 serán los resultantes del respectivo levantamiento que se requiera para el trámite de expedición de licencias urbanísticas, razón por la cual podrá diferir de los planos y áreas aquí aprobados, en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados.

**ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Hacen parte integral del presente Decreto, los siguientes documentos:

- Documento Técnico de Soporte (DTS) del Plan Parcial No.4.
- Concepto favorable de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación.
- Acta de Concertación con la CAR.
- Memoria del proceso de información y concertación con propietarios y vecinos.

**DECRETO No. 076 DE 2015****(30 DE DICIEMBRE)****"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "**

- Oficios de Factibilidad de servicios públicos domiciliarios expedidos por las empresas prestadoras.
- Estudio de tránsito.
- Cartografía.
  - Plano 1.1 Plano Topográfico.
  - Plano 1.2 Plano de los sistemas generales.
  - Plano 2.1 Plano General de la Propuesta Urbana.
  - Plano 2.2 Plano de la Red Vial y los Perfiles Viales.
  - Plano 2.3 Plano de Espacio Público.
  - Plano 2.4 Plano de Trazado de redes de servicios públicos.
  - Plano 2.5 Plano de Usos y Aprovechamientos.
  - Plano 2.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.
  - Plano 2.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de Gestión.
  - Plano 2.8 Plano de Etapas de desarrollo previstas.
  - Plano 2.9 Plano Efecto Plusvalía.

**PARÁGRAFO.** Los contenidos de los documentos técnicos de soporte que forman parte integral del presente Decreto, tanto escritos como planimétricos, podrán ser precisados de acuerdo con los soportes debidamente motivados, revisados y aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal. En tal evento, y siempre que no involucren asuntos de estructura ecológica principal, no requerirán revisión, aprobación ni concertación con la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 5. CUADRO DE ÁREAS.** Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial No. 4.

	DESCRIPCIÓN	ÁREAS PLAN URBANÍSTICO	PORCENTAJES
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL NO. 4</b>	<b>81.663,41</b>	<b>100,00%</b>
<b>1.1</b>	<b>Unidad de Gestión Urbanística 1</b>	<b>23.229,91</b>	<b>28,45%</b>
	Lote Canta Rana	23.229,91	28,45%
<b>1.2</b>	<b>Unidad de Gestión Urbanística 2</b>	<b>28.755,65</b>	<b>35,21%</b>
	Lote San José I	4.508,35	5,52%
	Lote San José II	5.541,18	6,79%
	Lote San José III	6.475,79	7,93%
	Lote San José V	4.145,15	5,08%
	Lote San José VI	3.906,99	4,78%
	Caminos de San José	4.178,19	5,12%
<b>1.3</b>	<b>Unidad de Gestión Urbanística 3</b>	<b>17.336,20</b>	<b>21,23%</b>
	Lote La ilusión	17.336,20	21,23%
<b>1.4</b>	<b>Área de Manejo Especial</b>	<b>12.341,65</b>	<b>15,11%</b>
	Lote San José IV	4.271,62	5,23%
	San José VII y VIII (en mayor extensión)	8.070,03	9,88%
<b>2</b>	<b>AREA OBJETO DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN</b>	<b>69.321,76</b>	<b>100,00%</b>

**DECRETO No. 076 DE 2015**

(30 DE DICIEMBRE)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "**

3	<b>AFECTACIONES</b>	<b>2.249,88</b>	<b>2,76%</b>
3.1	<b>ÁREAS DE RESERVA POR AFECTACION VIAL</b>	<b>2.249,88</b>	<b>2,76%</b>
	Vía el Rocío - Capellanía Perfil de 12 MTS	2.249,88	2,76%
4	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)</b>	<b>67.071,88</b>	<b>100,00%</b>
5	<b>CESIÓN PARA ÁREA RECREATIVA DE USO PÚBLICO ÉXIGIDO</b>	<b>16.767,97</b>	<b>25,00%</b>
5.1	<b>TOTAL CESIONES ÁREA RECREATIVA (PROPUESTO)</b>	<b>16.767,97</b>	<b>25,00%</b>
6	<b>ÁREA DEL SISTEMA VIAL LOCAL (EXIGIDO)</b>	<b>3.353,59</b>	<b>5,00%</b>
6.1	<b>ÁREA DEL SISTEMA VIAL LOCAL (PROPUESTO)</b>	<b>9.308,86</b>	<b>13,88%</b>
6.2	<b>TOTAL CESIONES ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL</b>	<b>26.076,83</b>	<b>38,88%</b>
7	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>40.995,05</b>	<b>59,14%</b>

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En todo caso en las licencias urbanísticas que se expidan se efectuarán las precisiones de áreas que sean del caso, sin que dichas precisiones o actualizaciones impliquen la modificación del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanismo, la Secretaría de Planeación Municipal verificará el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Se excluyen para efectos del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios las áreas de manejo especial previstas en el cuadro de áreas del presente Plan Parcial, teniendo en cuenta que son predios consolidados.

## **CAPÍTULO II SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 6. SISTEMA AMBIENTAL.** De conformidad con el Plano CG-02 "Estructura Ecológica Principal" adoptado por el Acuerdo Municipal 16 de 2014 dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 4 no se presentan elementos clasificados dentro de la Estructura Ecológica Principal del municipio ni zonas de amenaza y riesgo.

**PARÁGRAFO.** Una vez se cuente con los diseños y planos topográficos definitivos, si se identificare algún vallado que haga parte de la delimitación del presente Plan Parcial el mismo se incorporará al suelo de expansión urbana objeto del presente Plan Parcial, y el manejo consistirá en su incorporación al sistema de servicios públicos domiciliarios.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**ARTÍCULO 7. SISTEMA GENERAL VIAL.** El Sistema General Vial del Plan Parcial está conformado por el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional del Plan Parcial. Las vías junto con sus perfiles que integran el Sistema General Vial del Plan Parcial están identificadas en el Plano 2.2. “Red Vial y Perfiles Viales”, y son las siguientes:

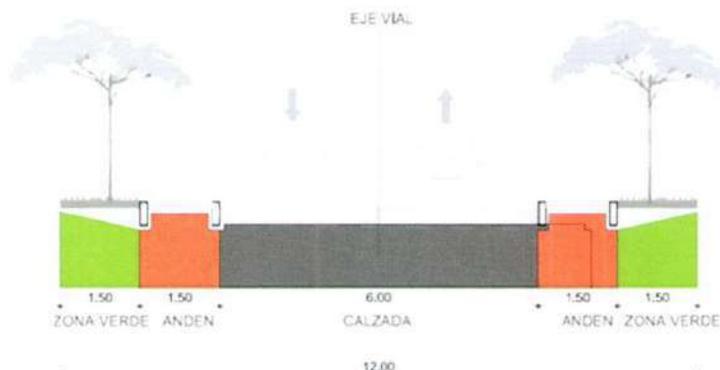
10.1. Malla vial arterial.

10.2. Malla vial local.

**PARÁGRAFO.** Los andenes deberán construirse garantizando su continuidad y deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005, Compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 8. MALLA VIAL ARTERIAL.** De acuerdo con el Plano 2.2. “Red Vial y Perfiles Viales”, las vías de la malla vial arterial que tienen relación con el presente Plan Parcial, son las siguientes:

**VIA EL ROCIO – CAPELLANIA 12 MTS**



**PARÁGRAFO.** Para garantizar el cumplimiento de la construcción de la malla vial arterial, en este Plan Parcial se determinan alternativas que permitan al urbanizador la ejecución de tales obras con cargo al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el presente Decreto.

**ARTÍCULO 9. MALLA VIAL LOCAL.** En el Plano 2.2. “Red Vial y Perfiles Viales”, se identifican las vías que integran la malla vial local que tienen relación con el presente Plan Parcial.

El sistema vial local para el Plan Parcial No. 4, cumple con el porcentaje para cesiones tipo A en desarrollos por urbanización señalado en el artículo 90 del PBOT tanto para áreas de actividad residencial como comercial. Para efectos legales, la obligación de destinar suelos para la malla vial local se considera una carga local.

*AB*

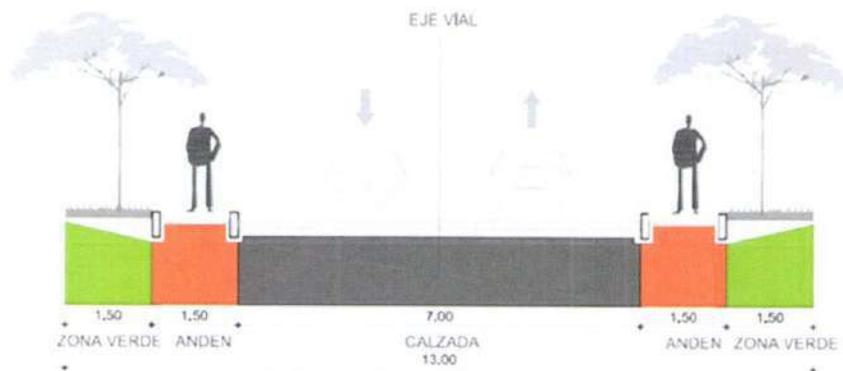


DECRETO No. 076 DE 2015

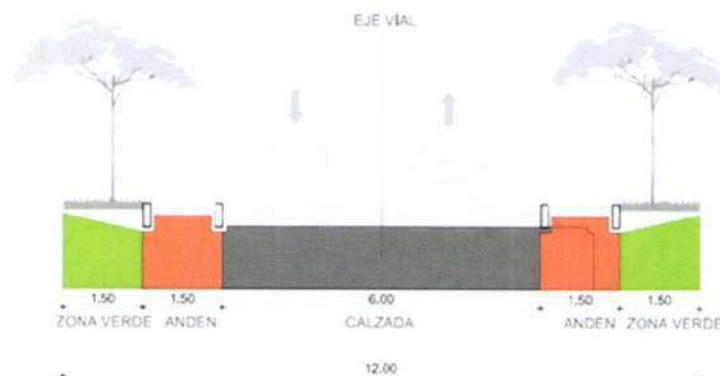
(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

### MALLA VÍA LOCAL PERFIL DE 13 MTS



### MALLA VÍA LOCAL PERFIL DE 12 MTS



**PARÁGRAFO PRIMERO.** La nomenclatura vial enunciada en el presente Decreto es indicativa y será definida posteriormente por la autoridad competente, en todo caso la nomenclatura definitiva asignada se entenderá incorporada al presente Plan Parcial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las vías deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Cajicá.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Se podrán realizar ajustes a las intersecciones y diseños viales establecidos en el sistema vial del Plan Parcial teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas, previa aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, sin que se requiera modificación del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las vías de malla vial local, una vez hayan sido ejecutadas, deberán ser cedidas gratuitamente por el urbanizador al Municipio de Cajicá, de conformidad con la normatividad aplicable. En el caso que las vías de la malla vial local no tengan continuidad con el trazado urbano, éstas podrán tener retorno dentro del mismo proyecto.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**PARÁGRAFO QUINTO.** Una vez se apruebe la licencia de urbanismo de cualquiera de las unidades de gestión del Plan Parcial, que incluya la delimitación de las vías (públicas o privadas) que generan acceso a las respectivas manzanas, lotes y áreas de manejo especial, se entenderán levantadas por sustracción de materia las servidumbres (de paso, tránsito, de servicios públicos, o cualquier otra que existiere), inscritas o aparentes, que recaigan sobre aquellos predios (o secciones de los predios) que en adelante no se requieran para el paso, el tránsito, el paso de redes de servicios públicos, o similares, y en consecuencia se podrán adelantar los trámites para que se cancelen las correspondientes inscripciones en el registro de instrumentos públicos.

La cancelación de las correspondientes inscripciones de servidumbres podrá efectuarse a través de la escritura pública de constitución de la urbanización, en virtud de la cual se materializa la nueva subdivisión predial y se identifican las nuevas áreas públicas y privadas (incluyendo las vías correspondientes), las cuales deberán garantizar el acceso adecuado a cada uno de los respectivos predios de las correspondientes unidades de gestión y/o del área de manejo especial del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO SEXTO.** No se requerirá de la suscripción por parte de los propietarios de los predios que gozaren de tales servidumbres (de paso, tránsito, de servicios públicos, o cualquier otra que existiere) de la licencia de urbanismo o del plan general de urbanismo, ni de la correspondiente escritura de constitución de urbanismo.

**ARTÍCULO 10. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** El Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios está compuesto por el conjunto de infraestructuras y redes requeridas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios en el área objeto del Plan Parcial.

El Sistema General de Servicios Públicos se encuentra integrado así:

- 10.1. Acueducto.
- 10.2. Alcantarillado Sanitario.
- 10.3. Alcantarillado Pluvial.
- 10.4. Energía Eléctrica.
- 10.5. Telecomunicaciones.

Las factibilidades de las empresas prestadoras de servicios públicos que hacen parte del presente Plan Parcial son las siguientes:

EMPRESA	OFICIO
Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP	Oficio del 30 de junio de 2015.
Codensa S.A. ESP	Oficio Solicitud de Servicio 29307120 del 16 de junio de 2015.
Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá ETB	Oficio del 4 de mayo de 2015.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**PARÁGRAFO PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, una vez concedidas las factibilidades, no podrán negar la disponibilidad inmediata del servicio, siempre y cuando el solicitante haya cumplido con las condiciones técnicas exigidas en las factibilidades.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las redes matrices y locales de servicios públicos deberán construirse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 o las normas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan y las especificaciones técnicas que entreguen las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El urbanizador extenderá y conectará las redes locales a los puntos de conexión matrices dispuestos por las respectivas empresas prestadoras.

**PARÁGRAFO CUARTO.** En las licencias de urbanismo que se expidan para el desarrollo del Plan Parcial deberán estar sustentadas, con base en los estudios técnicos, las disponibilidades de servicios públicos expedidas por las respectivas empresas prestadoras. Los diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios deberán ser sometidos a aprobación de las respectivas empresas prestadoras. El urbanizador podrá incluir en los diseños definitivos de la licencia de urbanismo, con fundamento en la disponibilidad que otorgue la respectiva empresa prestadora, la infraestructura de redes para servicio público domiciliario de gas, lo cual no se entenderá una modificación del presente Plan Parcial.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Los vallados de vocación rural existentes dentro de la delimitación del presente Plan Parcial, se integrarán al sistema de servicios públicos domiciliarios. El urbanizador o propietario podrá incluir en los diseños definitivos del correspondiente plan general urbano o licencia de urbanismo, con base a estudios y diseños de detalle, cámaras o tanques de amortiguación que permitan presentar alternativas técnicas para canalizar o entubar los vallados existentes y/o propuestos. (o secciones de estos), lo cual no se entenderá una modificación del presente Plan Parcial.

**ARTÍCULO 11. SISTEMA DE ACUEDUCTO.** La factibilidad para la prestación del servicio público de acueducto fue otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP mediante el Oficio del 30 de junio de 2015.

Mediante el Oficio del 30 de junio de 2015, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP establece que *“La prestación del servicio público de acueducto está condicionada a la consecución del permiso por parte de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P. para la segunda conexión de la red de acueducto a la tubería de 60” pulgadas del acueducto de Bogotá que viene desde Tibitoc. El urbanizados cumplirá previamente las construcciones civiles necesarias para conducción de agua que requiera el plan parcial, la derivación se hará desde la red existente en el sector Chuntame, construyendo una red principal de conducción paralela a la Avenida principal del proyecto (Montepincio) hasta la carrera 6 y haciendo una proyección final por el mismo corredor vial para hacer conexión con la red proyectada en la variante a Zipaquirá costado oriental.”*

En respuesta de la solicitud radicada el 23 de octubre de 2015, mediante Oficio del 29 de octubre de 2015, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP se pronunció sobre la disponibilidad de servicios para una primera fase del Plan de acuerdo con lo siguiente:



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

La Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP establece que “de acuerdo al comité de aprobación según el acta 011 de 2015 se autorizó la viabilidad y disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo para la construcción de 1.000 unidades de vivienda siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- *El constructor debe asumir en su totalidad los costos de expansión o reposición de redes de acueducto y alcantarillado.*
- *Incluir un sistema de aprovechamiento de aguas lluvias, tanques de almacenamiento, sumideros, que permitan la infiltración a capas drenantes del subsuelo.*
- *El constructor se compromete a que las edificaciones cuenten con un sistema de recolección y almacenamiento temporal de basuras o material residual, para lo cual deberán tener ambientes adecuados para la disposición de los desperdicios en el cumplimiento de la Ley de 1979 Artículos 23,26,28 y Decreto 2981 de 2013 sobre servicio domiciliario de aseo.*
- *Durante el tiempo de ejecución de las obras civiles y de construcción, el constructor se obliga a incluir dentro del proyecto, el diseño y separación de una rampa separadora del predio y la vía pública, con ancho no menor a 3.20 metros que permita el vado y limpieza del barro adherida a las llantas o partes bajas del vehículo a efecto de neutralizar su esparcimiento en la vía pública*
- *El constructor se compromete a aplicar los programas PGIRS (Plan de Gestión integral de Residuos sólidos) y PUEFAAC (Programa de usos eficiente y ahorro del agua en Cajicá) programas que dependen de un trabajo mancomunado entre la comunidad, la Administración Municipal de Cajicá y la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.*
- *El constructor debe dar cumplimiento a la norma NSR-10-capítulo J.2-Requisitos generales para protección contra incendios en las edificaciones.*
- *El sistema de medición micromedidores deben ser R-160 preequipado suministrados por la Constructora al igual que la infraestructura y el concentrador que permita integrar en tiempo real las lecturas de todos los micromedidores y macromedidores a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá para que sea posible su facturación.*
- *Además, los micromedidores y macromedidores serán instalados únicamente por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ES.P (EPC).*
- *La presente viabilidad está sujeta a la autorización de conexión a la red de 60” de acueducto de la Empresa de Acueducto de Bogotá.*
- *Así mismo, el urbanizador realizará el estudio hidráulico que garantice la entrega de aguas lluvias, tanto del proyecto como la continuidad del mismo.*
- *Las reparaciones y mantenimientos a las redes internas de acueducto, como la expansión de redes tanto de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias, en beneficio al desarrollo y requerimiento técnico por parte de la EPC, serán responsabilidad de la constructora y/o conjuntos residenciales y no de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ES.P (EPC). Los cauces de agua, canales abiertos (vallados) identificados en el PBOT del municipio de Cajicá como parte de la estructura ecológica principal con los que al momento el proyecto*



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

*tenga en sus urbanizaciones, se debe tener en cuenta todos y cada uno de los requerimientos, especificaciones y comunicados emitidos por la autoridad ambiental competente.*

- *La conexión al sistema de alcantarillado sanitario del proyecto de la referencia se realizará de manera provisional en 2 puntos de entrega, el primero se realizara al pozo PZ915 ubicado al costado oriental del proyecto en el cruce del camino del Gacho con el camino San Benito – El Pomar, el segundo punto de conexión para las primeras 1000 unidades de vivienda se realizara al PZ2105 por lo que la expansión y reposición de las respectivas conexiones serán asumidas directamente por el urbanizador.*
- *Así mismo el urbanizador realizará dichas descargas en las horas valle del servicio, por lo cual realizará la construcción de un tanque de almacenamiento de aguas residuales con la capacidad suficiente para retener la cantidad de aguas servidas producidas por el proyecto para su posterior bombeo en las horas valle a las redes municipales de alcantarillado, dichos trámites para la implementación de estos tanques de almacenamiento serán asumidos a costo propio por el urbanizador.*
- *Por otra parte se debe construir un tanque de almacenamiento para la totalidad de las aguas lluvias correspondientes a las 1000 viviendas que comprenden esta primera etapa del proyecto, y los excesos no mayores al 10% del volumen total de las mismas serán vertidas al canal abierto (vallado) colindante al proyecto por el costado occidental, así mismo a costo propio y en beneficio de los planes parciales 2 y 4 realizara la adecuación y/o mejoramiento de dicho cuerpo superficial con el fin de garantizar la descarga y continuidad de dicho vallado, para lo anteriormente solicitado el urbanizador adelantara los estudios hidráulicos correspondientes que garanticen dicha continuidad y funcionamiento y posteriormente adelantará los trámites para la obtención de permisos para intervención de dichos espacios.*
- *Cabe resaltar que la presente autorización y punto de conexión al sistema de alcantarillado tanto sanitario como pluvial son entregas provisionales al 20% del proyecto, el cual una vez adelante la construcción de la planta de tratamiento de aguas domésticas, cumpliendo con los requisitos y parámetros inicialmente establecidos para el 100% del desarrollo del proyecto.*

**ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO y ASEO.** La factibilidad para la prestación del servicio público de alcantarillado sanitario y aseo fue otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP mediante el Oficio del 30 de junio de 2015.

Mediante el Oficio del 30 de junio de 2015, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP establece que *“para el desarrollo total del Plan Parcial se deberán realizar los diseños desde el sector Chuntame hasta entregar al sector Rincón Santo y se realizará la construcción de alcantarillado sanitario. Sin embargo para la fase inicial, correspondiente al 20% del desarrollo del Proyecto, se realizará el tratamiento de aguas mediante la previa implementación de una planta de tratamiento ubicada al interior del plan parcial contemplando la descarga directamente al emisario final y no sobre las redes de alcantarillado del municipio de Cajicá, o en su defecto, en la ubicación definitiva si se encuentran adjudicados los predios donde se desarrollará la vía entre la Carrera 6 y la variante. La planta de tratamiento se encuentra a cargo del urbanizador siguiendo los requerimientos de diseño y tratamiento solicitados por la empresa.”*



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

En cuanto al manejo de basura (aseo) se indicó *"el proyecto con cargo al urbanizador para transporte, disposición final y manejo de residuos reciclables domiciliarios, deben ser presentados por el constructor, contando con el apoyo y directrices de la Empresa de Servicios públicos de Cajicá S.A. E.S.P."*

Igualmente mediante Oficio del 29 de octubre de 2015, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP establece que *"de acuerdo al comité de aprobación según el acta 011 de 2015 se autorizó la viabilidad y disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo para la construcción de 1.000 unidades de vivienda siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:*

- *El constructor debe asumir en su totalidad los costos de expansión o reposición de redes de acueducto y alcantarillado.*
- *Incluir un sistema de aprovechamiento de aguas lluvias, tanques de almacenamiento, sumideros, que permitan la infiltración a capas drenantes del subsuelo.*
- *El constructor se compromete a que las edificaciones cuenten con un sistema de recolección y almacenamiento temporal de basuras o material residual, para lo cual deberán tener ambientes adecuados para la disposición de los desperdicios en el cumplimiento de la Ley de 1979 Artículos 23,26,28 y Decreto 2981 de 2013 sobre servicio domiciliario de aseo.*
- *Durante el tiempo de ejecución de las obras civiles y de construcción, el constructor se obliga a incluir dentro del proyecto, el diseño y separación de una rampa separadora del predio y la vía pública, con ancho no menor a 3.20 metros que permita el vado y limpieza del barro adherida a las llantas o partes bajas del vehículo a efecto de neutralizar su esparcimiento en la vía pública*
- *El constructor se compromete a aplicar los programas PGIRS (Plan de Gestión integral de Residuos sólidos) y PUEFAAC (Programa de usos eficiente y ahorro del agua en Cajicá) programas que dependen de un trabajo mancomunado entre la comunidad, la Administración Municipal de Cajicá y la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá.*
- *El constructor debe dar cumplimiento a la norma NSR-10-capitulo J.2-Requisitos generales para protección contra incendios en las edificaciones.*
- *El sistema de medición micromedidores deben ser R-160 preequipado suministrados por la Constructora al igual que la infraestructura y el concentrador que permita integrar en tiempo real las lecturas de todos los micromedidores y macromedidores a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá para que sea posible su facturación.*
- *Además, los micromedidores y macromedidores serán instalados únicamente por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P (EPC)*
- *La presente viabilidad está sujeta a la autorización de conexión a la red de 60" de acueducto de la Empresa de Acueducto de Bogotá.*
- *Así mismo, el urbanizador realizará el estudio hidráulico que garantice la entrega de aguas lluvias, tanto del proyecto como la continuidad del mismo.*
- *Las reparaciones y mantenimientos a las redes internas de acueducto, como la expansión de redes tanto de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias, en beneficio al desarrollo y requerimiento técnico por parte de la EPC, serán responsabilidad de la constructora y/o*



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

*conjuntos residenciales y no de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ES.P (EPC). Los cauces de agua, canales abiertos (vallados) identificados en el PBOT del municipio de Cajicá como parte de la estructura ecológica principal con los que al momento el proyecto tenga en sus urbanizaciones, se debe tener en cuenta todos y cada uno de los requerimientos, especificaciones y comunicados emitidos por la autoridad ambiental competente.*

- *La conexión al sistema de alcantarillado sanitario del proyecto de la referencia se realizará de manera provisional en 2 puntos de entrega, el primero se realizara al pozo PZ915 ubicado al costado oriental del proyecto en el cruce del camino del Gacho con el camino San Benito – El Pomar, el segundo punto de conexión para las primeras 1000 unidades de vivienda se realizara al PZ2105 por lo que la expansión y reposición de las respectivas conexiones serán asumidas directamente por el urbanizador.*
- *Así mismo el urbanizador realizará dichas descargas en las horas valle del servicio, por lo cual realizará la construcción de un tanque de almacenamiento de aguas residuales con la capacidad suficiente para retener la cantidad de aguas servidas producidas por el proyecto para su posterior bombeo en las horas valle a las redes municipales de alcantarillado, dichos trámites para la implementación de estos tanques de almacenamiento serán asumidos a costo propio por el urbanizador.*
- *Por otra parte se debe construir un tanque de almacenamiento para la totalidad de las aguas lluvias correspondientes a las 1000 viviendas que comprenden esta primera etapa del proyecto, y los excesos no mayores al 10% del volumen total de las mismas serán vertidas al canal abierto (vallado) colindante al proyecto por el costado occidental, así mismo a costo propio y en beneficio de los planes parciales 2 y 4 realizara la adecuación y/o mejoramiento de dicho cuerpo superficial con el fin de garantizar la descarga y continuidad de dicho vallado, para lo anteriormente solicitado el urbanizador adelantara los estudios hidráulicos correspondientes que garanticen dicha continuidad y funcionamiento y posteriormente adelantará los trámites para la obtención de permisos para intervención de dichos espacios.*
- *Cabe resaltar que la presente autorización y punto de conexión al sistema de alcantarillado tanto sanitario como pluvial son entregas provisionales al 20% del proyecto, el cual una vez adelante la construcción de la planta de tratamiento de aguas domésticas, cumpliendo con los requisitos y parámetros inicialmente establecidos para el 100% del desarrollo del proyecto.*

**ARTÍCULO 13. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL.** La factibilidad para la prestación del servicio público de alcantarillado pluvial fue otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP mediante el Oficio del 30 de junio de 2015.

Mediante el Oficio del 30 de junio de 2015, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP establece que *“para el desarrollo total del Plan parcial se deberán realizar los diseños hidrosanitarios, pasando por el sector Rincón Santo hasta entregar al río Bogotá; sin embargo para la fase inicial correspondiente al 20% del desarrollo del proyecto se harán planteamientos de retención de aguas mediante la implementación de canales superficiales de conducción a lagos provisionales y vallados naturales, los cuales serán localizado en los parques o zonas verdes contiguas; posteriormente y de forma temporal, se evacuarán los excesos en los sistemas de escorrentía donde se hará la conexión en*



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

la Carrera 6 con el corredor denominado Puerta del Sol que descarga al río Bogotá, en una longitud aproximada de 450 m, dichos costos serán asumidos por el urbanizador. A futuro, se hará la construcción de alcantarillado pluvial, incluidos pozos y cabezal de descargue desde el sector Chuntame hasta el sector Rincón Santo del Municipio de Cajicá, siendo lo anterior a esto en su totalidad a cargo del desarrollador del proyecto y teniendo en cuenta las herramientas del POT para cruces de cargas y beneficios y otros costos asociados.”.

ARTÍCULO 14. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. La factibilidad para la prestación del servicio público de energía eléctrica fue otorgada por la CODENSA S.A. E.S.P. mediante el Oficio Solicitud de Servicio 28912436 del 26 de mayo de 2015, en la cual se indica, entre otra cosa:

CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO		No. de Solicitud de Servicio	28912436		
Fecha de Solicitud	18mayo2015	Fecha de Respuesta	18052015	Fecha de Vencimiento	18mayo2016
Fecha de Impresión	26052015	Usuario que Imprime	Taxista	Impresión Número	2

CODENSA instalará los activos mencionados con la red de uso que sean aprobados en el diseño eléctrico, esos activos pueden corresponder a transformadores de distribución, interruptores de media y/o baja tensión, celdas, obras civiles asociada a la expansión de la red de uso.

**Requisitos técnicos:**

- Se requiere elaborar un diseño eléctrico de acuerdo a las normas técnicas de CODENSA S.A. E.S.P. para proyecto de redes y proyecto de subestación entrada salida por cada uno a instalar, de fácil acceso al personal de operación y mantenimiento. Punto de conexión: Se definirá punto de conexión en la revisión y aprobación del proyecto.
- Para las cuerdas con carga mayor a 54 kV instalar un grupo de medida en baja tensión. Los CT<sub>g</sub> y deben cumplir con una corriente mínima de corto circuito de 10 kA en el punto de instalación, la corriente de carga promedio debe estar entre 80% - 120% corriente nominal primaria del CT y la carga máxima del circuito secundario debe estar entre 25 ± 100% de la V.A. del CT, el error máximo permitido es del 0.5% entre el 20 ± 120% corriente nominal del CT.
- Para las cuerdas con carga mayor a 300 kV instalar o Adecuar celda de medida en media tensión 11.4 kV 13.2 KV ó 34.5 kV. Los CT<sub>g</sub> y PT<sub>g</sub> deben cumplir con una corriente mínima de corto circuito de 8 kA (nivel 2) en el punto de instalación, la corriente de carga promedio debe estar entre 80% - 120% corriente nominal primaria del CT y la carga máxima del circuito secundario debe estar entre 25 ± 100% de la V.A. del CT, el error máximo permitido es del 0.5% entre el 20 ± 120% corriente nominal del CT.

**Requisitos legales:**

- Presentar certificado de tradición y libertad o licencia de construcción.
- En caso de intervención del espacio público el cliente debe Tramitar autorización de Planeación Municipal para intervenir espacio público.
- En caso de intervención del espacio público el cliente debe Tramitar licencia de excavación, certificación de recto de obra del IDU y plan de manejo de tráfico expedido por la Secretaría de la Movilidad, cuando se requiere realizar la construcción de cámaras y/o comunicaciones en anillo o vía pública.
- Presentar una carta de autorización del propietario del predio o del administrador para realizar el trámite de la solicitud de conexión.

**Nota:**

- Centro de distribución de referencia CD: 47103.
- El cliente debe presentar demás requisitos legales que se requieren de acuerdo al proyecto a presentar.
- Para atender esta nueva carga CODENSA requiere expedir un proyecto de inversión, por esto se debe Radicar una carta dirigida a la División Planeación de la Red indicando la fecha de energización de la nueva carga como mínimo con ocho (8) meses de anticipación.

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES. La factibilidad para la prestación del servicio público de telecomunicaciones fue otorgada por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB mediante Oficio del 19 de mayo de 2015, en la cual se dispone, entre otras cosa:



Código Postal Bogotá 110311  
NIT 899 999 115-8

Bogotá, 19 de Mayo de 2015.

CUN: 4347-15-0001762124

La prestación del servicio de telecomunicaciones para el predio del asunto puede atenderse por el municipio de Cajica. Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3x4 m<sup>2</sup> por cada 1590 servicios y/o de 2x3 m<sup>2</sup> por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

**ARTÍCULO 16. ARTÍCULO GAS NATURAL NO UTILIZADO**

**ARTÍCULO 17. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** En los términos del artículo 89 del PBOT de Cajicá, el Sistema de Espacio Público en desarrollos por urbanización está integrado por las áreas destinadas para parques, zonas verdes, campos deportivos abiertos, plazas y plazoletas. Para todos los efectos legales, la obligación de destinar suelos para espacio público se considera una carga local.

Los elementos que integran el Sistema de Espacio Público en el Plan Parcial se encuentran identificados en el Plano 2.3. "Espacio Público".

**PARÁGRAFO.** Los suelos destinados para las vías de la malla vial arterial y local identificados en el presente Decreto hacen parte integral del Sistema de Espacio Público.

**ARTÍCULO 18. DISTRIBUCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO - CESIONES TIPO A.** En cumplimiento del artículo 90 del PBOT de Cajicá, los porcentajes del área neta urbanizable que se deben destinar a espacio público efectivo – Cesiones Tipo A que componen el Sistema de Espacio Público del presente Plan Parcial, son los que se indican a continuación:

AREAS PARA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	Área de Actividad Residencial		AA Comercial % del Área Neta Urbanizable
	Uso Residencial % del Área Neta Urbanizable	Uso Residencial (VIS) % del Área Neta Urbanizable	
Áreas recreativas de uso público	Mínimo 25%	Mínimo 25%	Mínimo 25%
Áreas del sistema vial local	Mínimo 5%	Mínimo 5%	Mínimo 5%

En el planteamiento urbanístico del presente Plan Parcial, se destinan las siguientes áreas recreativas de uso público - Cesiones Tipo A para parques y zonas verdes:

ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO - CESIONES TIPO A		
PARQUES	M2	%
<b>EXIGIDO</b>	<b>16.767,97</b>	<b>25% DEL A.N.U</b>
UNIDAD DE GESTIÓN UNO	5.807,48	
UNIDAD DE GESTIÓN DOS	7.138,18	
UNIDAD DE GESTIÓN TRES	3.822,32	
<b>PROPUESTO</b>	<b>16.767,97</b>	

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La localización y configuración de las áreas recreativas de uso público - Cesiones Tipo A deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 90 del PBOT de Cajicá y el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La escrituración, transferencia y entrega material de las áreas recreativas de uso público - Cesiones Tipo A se hará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.4.6 y

**DECRETO No. 076 DE 2015****(30 DE DICIEMBRE)****"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "**

2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

**ARTICULO 19. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** En los términos del artículo 89 del PBOT de Cajicá, para la conformación del Sistema de Equipamiento Comunal Público el municipio será el encargado de la adquisición de los predios necesarios para tal fin en cualquier tipo de tratamiento y área de actividad. De conformidad con el Plano CU-04 del PBOT de Cajicá, los equipamientos colectivos urbanos planteados están por fuera de la delimitación del Plan Parcial No. 4.

**CAPÍTULO III**  
**CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 20. CUADRO GENERAL DE ÁREAS.** Se adopta el siguiente cuadro general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

	DESCRIPCIÓN	ÁREAS PLAN URBANÍSTICO	PORCENTAJES
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL NO. 4</b>	<b>81.663,41</b>	<b>100,00%</b>
<b>1.1</b>	<b>Unidad de Gestión Urbanística 1</b>	<b>23.229,91</b>	<b>28,45%</b>
	Lote Canta Rana	23.229,91	28,45%
<b>1.2</b>	<b>Unidad de Gestión Urbanística 2</b>	<b>28.755,65</b>	<b>35,21%</b>
	Lote San José I	4.508,35	5,52%
	Lote San José II	5.541,18	6,79%
	Lote San José III	6.475,79	7,93%
	Lote San José V	4.145,15	5,08%
	Lote San José VI	3.906,99	4,78%
	Caminos de San José	4.178,19	5,12%
<b>1.3</b>	<b>Unidad de Gestión Urbanística 3</b>	<b>17.336,20</b>	<b>21,23%</b>
	Lote La ilusión	17.336,20	21,23%
<b>1.4</b>	<b>Área de Manejo Especial</b>	<b>12.341,65</b>	<b>15,11%</b>
	Lote San José IV	4.271,62	5,23%
	San José VII y VIII (en mayor extensión)	8.070,03	9,88%
<b>2</b>	<b>AREA OBJETO DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN</b>	<b>69.321,76</b>	<b>100,00%</b>
<b>3</b>	<b>AFECTACIONES</b>	<b>2.249,88</b>	<b>2,76%</b>
<b>3.1</b>	<b>ÁREAS DE RESERVA POR AFECTACION VIAL</b>	<b>2.249,88</b>	<b>2,76%</b>
	Vía el Rocío - Capellanía Perfil de 12 MTS	2.249,88	2,76%
<b>4</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)</b>	<b>67.071,88</b>	<b>100,00%</b>
<b>5</b>	<b>CESIÓN PARA ÁREA RECREATIVA DE USO PÚBLICO ÉXIGIDO</b>	<b>16.767,97</b>	<b>25,00%</b>
<b>5.1</b>	<b>TOTAL CESIONES ÁREA RECREATIVA (PROPUESTO)</b>	<b>16.767,97</b>	<b>25,00%</b>



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

6	ÁREA DEL SISTEMA VIAL LOCAL (EXIGIDO)	3.353,59	5,00%
6.1	ÁREA DEL SISTEMA VIAL LOCAL (PROPUESTO)	9.308,86	13,88%
6.2	TOTAL CESIONES ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL	26.076,83	38,88%
7	ÁREA ÚTIL	40.995,05	59,14%

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El área definitiva de las manzanas así como la localización de las áreas recreativas de uso público -Cesiones Tipo A para parques y zonas verdes- es aproximada e indicativa, el área definitiva de las mismas será la que resulte de los trazados definitivos de la malla vial arterial, la malla vial local, y la localización definitiva de los demás espacios públicos, elementos que se establecerán en las licencias urbanismo derivadas del presente Plan Parcial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En las licencias de urbanismo y con base en los planos topográficos actualizados, se podrá modificar y/o redefinir el trazado, paramentos, accesos vehiculares y/o radios de giro de los perfiles viales, y por ende el diseño del proyecto urbanístico.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Al presente Plan Parcial le es aplicable el párrafo del artículo 94 del PBOT de Cajicá que señala que para las manzanas urbanas con tratamiento de desarrollo cuya área sea menor a los 10.000 M2, solo se permitirá realizar el desarrollo por urbanización, el cual, en los términos del artículo 84 del PBOT de Cajicá se define como *“el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana, previa adopción el plan parcial de la zona, es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.”*

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las manzanas pueden estar compuestas por uno o varios lotes independientes. Cada lote podrá obtener las respectivas licencias de urbanismo o plan general de urbanismo y desarrollarse, sin encontrarse condicionados a la obtención de las licencias de urbanismo, plan general de urbanismo o desarrollo de otros lotes, manzanas o unidades de gestión.

**ARTÍCULO 21. UNIDADES DE GESTIÓN.** De conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el presente Plan Parcial está integrado por tres (3) unidades de gestión, cada una de las cuales se desarrollará mediante un proyecto general urbanístico y/o a través de las licencias de urbanismo independientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El presente Plan Parcial incluye una zona con tratamiento de consolidación que ha sido determinada como área de manejo especial que se encuentra identificada en el Plano 2.7 *“Plano del Proyecto de Delimitación de las Unidades de Gestión”* que hace parte integral del presente Decreto, y a la cual se le aplica la normatividad establecida en las respectivas licencias parcelación y/o construcción expedidas.

La denominada área de manejo especial en el Plan Parcial cuenta con licencias otorgadas que indican la normatividad aplicable a cada sector, y que se evidencian principalmente en: i) Licencia de Parcelación 0336 del 5 de mayo de 2014 para el predio San José IV; ii) La Resolución 0313 de 2010 por

**DECRETO No. 076 DE 2015****(30 DE DICIEMBRE)****"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "**

la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Baskinta Etapa I (antes San José VII); y iii) La Resolución 489 de 2012 2010 por la cual se aprueban los planos de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Baskinta Etapa II (antes San José VIII), ejecutadas. En consecuencia el área de manejo especial, no asumirá cargas ni será objeto de aprovechamiento alguno que no se encuentre respaldado en la respectiva licencia que le dio origen al correspondiente desarrollo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El área de manejo especial no hace parte de ninguna unidad de gestión del presente Plan Parcial, por lo que para el desarrollo de las unidades de gestión no se requerirá de la aprobación, autorización o anuencia de ninguno de los propietarios de los predios que conforman el área de manejo especial.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Cada unidad de gestión asumirá las cargas locales y participará en las cargas generales asignadas a su unidad de manera independiente y autónoma, las cuales deberán ser recuperadas en los términos del presente decreto.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Cada una de las unidades de gestión será autónoma y no dependerán de las licencias, autorizaciones, permisos, ejecuciones, obras, desarrollos, etc., de las demás unidades de gestión. En consecuencia, el desarrollo de cada unidad de gestión será independiente y no estará supeditado al desarrollo de las demás unidades de gestión. Tanto las cargas locales como generales son totalmente independientes para cada unidad de gestión, de manera que no será necesario que se efectúen las inversiones u obras de las demás unidades de gestión para el desarrollo de cada unidad de gestión.

**ARTÍCULO 22. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.** El proyecto general urbanístico y las etapas del presente Plan Parcial se desarrollarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, las cuales se indican en el siguiente cuadro contenido en el Plano 2.8. "Etapas de Desarrollo"

ETAPA	UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA	ÁREA NETA URBANIZABLE	ÁREA ÚTIL POR ETAPA	PORCENTAJE SOBRE ÁREA ÚTIL	CESIÓN PARA ÁREA RECREATIVA DE USO PÚBLICO M2	%CESIÓN SOBRE ANU	CESIÓN PARA ÁREA DEL SISTEMA VIAL LOCAL M2	% CESIÓN SOBRE ANU	TOTAL CESIONES AL MUNICIPIO M2
<b>TOTALES</b>		<b>67.071,88</b>	<b>40.995,05</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.767,97</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.308,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>26.076,83</b>
<b>ETAPA 1</b>	U.G.U-2	28.552,71	17.182,83	41,91%	7.138,18	25,00%	4.231,70	14,82%	11.369,88
<b>ETAPA 2</b>	U.G.U-1	23.229,91	13.790,74	33,64%	5.807,48	25,00%	3.631,69	15,63%	9.439,17
<b>ETAPA 3</b>	U.G.U-3	15.289,26	10.021,48	24,45%	3.822,32	25,00%	1.445,47	9,45%	5.267,79
<b>TOTALES</b>		<b>67.071,88</b>	<b>40.995,05</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.767,97</b>		<b>9.308,86</b>	<b>39,91%</b>	<b>26.076,83</b>

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El desarrollo de las etapas se realizará teniendo en cuenta el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, de manera que, la autosuficiencia de las áreas recreativas de uso público de cada una de las etapas se garantice por el planteamiento urbanístico general del área objeto de desarrollo de acuerdo con lo señalado en el presente Decreto.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Tanto las cesiones, como las cargas locales y generales son totalmente independientes para cada etapa, de manera que no será necesario que se efectúen las cesiones, inversiones u obras de otras etapas para el desarrollo de cada etapa individual. En todo caso, si en determinada etapa se realizan cesiones o se asumen cargas locales o generales que excedan los requerimientos mínimos exigidos de conformidad con el PBOT de Cajicá y el presente Plan Parcial para cada etapa, dichas cesiones y cargas asumidas deberán ser acreditadas y reconocidas en el desarrollo de etapas posteriores.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las etapas de desarrollo urbanístico planteadas en el presente Plan Parcial podrán ser modificadas a través del proyecto urbanístico general, lo anterior, siempre y cuando se cumplan con las condiciones señaladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a través de la aprobación del proyecto general urbanístico y sus modificaciones y en especial el sistema de reparto de cargas y beneficios establecido en el presente Decreto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las etapas de desarrollo urbanístico planteadas en el presente Plan Parcial podrán ser modificadas a través del proyecto urbanístico general, lo anterior, siempre y cuando se cumplan con las condiciones señaladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a través de la aprobación del proyecto general urbanístico y sus modificaciones y en especial el sistema de reparto de cargas y beneficios establecido en el presente Decreto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La enumeración de las etapas es meramente indicativa, por lo cual no se exige su desarrollo en orden cronológico.

**CAPITULO IV**  
**NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 23. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO.** De conformidad con el PBOT de Cajicá, el siguiente es el régimen de usos aplicable al presente Plan Parcial:

<b>ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD</b>	
<b>ACTIVIDAD RESIDENCIAL</b>	
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Comercio Grupo I.
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto), Solo en áreas mayores de 10.000 M2
Usos Prohibidos	Los demás



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	
ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS	
Uso Principal	Comercio Grupo I, Comercio Grupo II
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda multifamiliar, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas)
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II, Solo en áreas mayores de 10.000 M2, Comercio III (en áreas mayores a 10.000 M2)
Usos Prohibidos	Los demás

**PARÁGRAFO.** En las respectivas licencias de urbanismo se definirán los usos a los que se destinarán los lotes objeto de la licencia.

**ARTÍCULO 24. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS.** La construcción de las edificaciones que se desarrollen en el Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

**24.1. Normas Urbanísticas Generales.**

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	60%	60%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	180%	180%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A	N.A	N.A	5 ML	N.A	N.A
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	3	3	5	5	3	3
Altillos	No	No	No	No	No	No
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	NA	NA	20 M2	16 M2



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	NA	NA	3 ML	4 ML
Estacionamiento	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	90 M2	120 M2	400 M2	1000 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	12 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	140%	140%	350%	350%	140%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A	N.A	N.A	3 ML	N.A	N.A
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	2	2	5	5	2	2
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	10 M2	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamiento	1 /2 Viviendas	1 /2 Viviendas	1 /2 Viviendas	1 /2 Viviendas	1/200 M2	1/200 M2

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	140 M2	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	300%	300%

*MA*

**DECRETO No. 076 DE 2015****(30 DE DICIEMBRE)****"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "**

Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	1.20	1.20	1.20
Número de Pisos	3	3	5	5	5	5
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamiento	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No se exigirá aislamiento sobre control ambiental en ningún caso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Retrocesos (antejardín), aislamiento lateral y aislamiento posterior, para vivienda multifamiliar y/o agrupaciones cuando se tenga de 6 a 8 pisos de altura será de mínimo 6.00 ML.

**24.2. Alturas.** Para las zonas de expansión urbana, que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos pisos definidos en los cuadros anteriormente y los resultantes del sistema de reparto de cargas y beneficios, este piso se considera como no habitable y no se contabilizara dentro de la altura máxima permitida sin que esta exceda una altura entre pisos de máximo 4.50 ML excluyendo la estructura.

El manejo de las alturas en desarrollo por construcción, se hará conforme a los siguientes parámetros:

**1. Altura de fachada:** Es la distancia máxima en el plano de fachada de la edificación, entre el nivel oficial de la calzada y el nivel de terminación de la fachada del último piso que posea servidumbre visual (Ventanas, ocultos, lucarnas, etc.).

**2. Altura de Edificación:** Es la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cumbrera de cubierta del último piso.

**a) Para construcciones de dos (2) pisos.**

- Altura de Edificación: Nueve y medio metros (9.50 ML).
- Altura de Fachada: Siete y medio metros (7.50 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

**b) Para construcciones de tres (3) pisos.**

- Altura de Edificación: Trece metros (13 ML).
- Altura de Fachada: Once metros (11 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- c) Para construcciones de cuatro (4) pisos.
  - Altura de Edificación: diez y seis metros y medio (16.50 ML).
  - Altura de Fachada: catorce y medio metros (14.50 ML).
  - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
- d) Para construcciones de cinco (5) pisos.
  - Altura de Edificación: veinte metros (20.0 ML).
  - Altura de Fachada: Diez y ocho metros (18 ML).
  - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
- e) Para construcciones de seis (6) pisos.
  - Altura de Edificación: veintitrés y medio metros (23.5 ML).
  - Altura de Fachada: Veintiuno y medio metros (21.5 ML).
  - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
- f) Para construcciones de siete (7) pisos.
  - Altura de Edificación: veintisiete metros (27 ML).
  - Altura de Fachada: veinticinco metros (25 ML).
  - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
  - Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la altura máxima será de cinco (5) pisos.
- g) Para construcciones de siete (8) pisos.
  - Altura de Edificación: veintisiete metros (30,5 ML).
  - Altura de Fachada: veinticinco metros (28,5 ML).
  - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
- h) Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritaria, la altura máxima será de cinco (5) pisos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Como resultado del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definidos en el presente Decreto y según lo permiten los artículos 107 y el numeral 5 del artículo 158 del PBOT de Cajicá, las edificaciones podrán alcanzar una altura de hasta ocho pisos tanto en el suelo de expansión urbana, como en el suelo suburbano con área de actividad de corredor vial incluido en dicho reparto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En las edificaciones que planteen zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos en el primer piso, éste se considerará como no habitable y por lo tanto no se contabilizará dentro de la altura máxima permitida, sin que ésta exceda una altura entre pisos de máximo 4.50 ML excluyendo la estructura.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los proyectos de vivienda y/o comercio y servicios que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos ocho pisos sin incluir el primer piso mencionado, entendiéndose que la altura final del proyecto será la resultante de los ocho pisos más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados siempre y cuando el proyecto presentado este de acuerdo con el párrafo sexto del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, en el cual se establece que el aumento de edificabilidad por la asunción de cargas generales podrá utilizarse en uno o varios predios, siempre que en cada uno no se exceda el 70% del índice de construcción permitido para el mismo, dejando constancia de su uso en la licencia correspondiente.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Para proyectos de comercio y servicios las alturas podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML), con respecto a las definidas para edificación, fachadas y entrepisos.

**24.3. Antejardines.** El antejardín, como elemento natural y ambiental constitutivo del espacio público, no es edificable, ni cubierto en ningún caso. Debe ser empedrado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (60%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonal y vehicular a las edificaciones.

**24.4. Aislamientos.** Los aislamientos tienen el propósito de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios internos de las edificaciones y a los espacios libres circundantes, bien sean públicos o privados. Se clasifican en:

- Aislamientos entre edificaciones.** Aislamientos previstos entre las edificaciones que ocupen un mismo predio.
- Aislamientos contra predios vecinos.** Aislamientos previstos entre dos o más predios colindantes.
- Aislamientos contra el espacio público.** Aislamientos previstos contra las vías vehiculares (antejardines) y contra los demás elementos del espacio público.

Las dimensiones mínimas exigidas de los aislamientos, según el uso y altura a desarrollar son los siguientes:

USOS	ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO MÍNIMO ENTRE EDIFICACIONES (metros)	AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS (metros)
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.	De 1 a 3	5,00	3,00
Vivienda Multifamiliar, en Conjunto o Agrupada Dotacional comercio y servicios	De 1 a 3	5,00	3,00
	De 4 a 5	7,00	4,00
	De 6 a 9	9,00	5,00

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Entre edificaciones que tengan cada una un uso distinto que se encuentren dentro del mismo predio, se tomará la dimensión de aislamiento mayor.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

- b) Entre edificaciones que desarrollen cada una diferente uso, el aislamiento mínimo indicado en la tabla se debe cumplir en todos los puntos de la edificación, tomando la dimensión de aislamiento mayor según el uso que se esté desarrollando.
- c) Entre edificaciones que desarrollen un mismo uso, pero que tengan alturas distintas, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- d) Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes: en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto aislamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.
- e) En los antejardines, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - No se permite el estacionamiento de vehículos ni destinar zonas de circulación de vehículos.
  - No se pueden cubrir, salvo el área permitida de voladizo sobre los antejardines y las áreas de acceso peatonal.
  - En edificaciones con uso residencial, el antejardín debe ser empedrado y arborizado, en al menos un 60% exceptuando las zonas para acceso peatonal y vehicular.

**24.5. Densidades Mínimas.**

DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN			
Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV=AMB x NA x K)	AMB = Área mínima básica	Zonas de expansión	$\geq 35 \text{ m}^2$
		Zonas de vivienda de interés social	$\geq 25 \text{ m}^2$
	NA = Número de alcobas	Mínimo 2 alcobas	
	K= Constante según uso	vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación	0,9
		En vivienda multifamiliar en agrupación	
vivienda en edificaciones de uso múltiple			

Para los proyectos que se conciban bajo la modalidad de apartaestudios se debe garantizar que cada una de las unidades resultantes tenga como área mínima construida 36 M2. Entiéndase como apartaestudio la unidad habitacional que concentra zonas sociales y privadas en un único piso y el número máximo de alcobas es de uno.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

**24.6. Estacionamientos.**

Área de Actividad	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial VIP/VIS	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 10 viviendas
Residencial NO VIP/VIS	1 por cada 1 vivienda	1 por cada 4 viviendas
Comercial	1 por cada 200 M2 de construcción	1 por cada 100 M2 de construcción
Dotacional		1 por cada 200 m2 de construcción

Las dimensiones mínimas de las celdas de los estacionamientos son:

- a) Tipo 1: Celdas convencionales: 4,50 metros x 2,20 metros.
- b) Tipo 2: Celdas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 5,00 metros x 3,80 metros, cuando estén apareados los estacionamientos, las dimensiones mínimas podrá ser de 5,00 metros x 3,15 metros.
- c) Tipo 3: Celdas para vehículos de carga de 2 ejes: 10,80 metros x 2,60 metros.

En todos los casos por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y visitantes) se debe destinar 1 estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida (Tipo 2). Estas celdas de estacionamientos cuentan dentro de la proporción exigida. Cuando se presenten proyectos que tengan menos de 30 parqueaderos exigidos, se debe destinar mínimo un parqueadero de este tipo.

En todos los casos por cada 3 estacionamientos exigidos (privados y visitantes), se deberá prever 1 cupo para estacionamiento de bicicletas. Estos se pueden localizar en toda el área útil del predio excluyendo el área de antejardín.

Para el desarrollo de usos de comercio y servicios por cada 10 estacionamientos exigidos (privados y visitantes), se deberá prever 1 cupo para estacionamiento de motos.

En todos los casos se permiten 2 celdas de estacionamientos con servidumbre, como máximo, en sentido horizontal. Se pueden utilizar módulos biparking; éstas se pueden localizar dentro de la volumetría de los edificios y no se pueden localizar en el aislamiento posterior contra predios vecinos.

**24.7. Áreas de maniobra y rampas de acceso.** Las áreas de maniobra y circulación de vehículos se regirán bajo las siguientes condiciones:

**Áreas de Maniobra para vehículos livianos:**

- a) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: su ancho mínimo será de 5,00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,50 metros.
- b) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4,50 metros.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**Rampas de acceso:** En todos los casos deberán tener una inclinación máxima del 20% y deberán iniciar desde el paramento de construcción.

**24.8. Sótanos y semisótanos.** Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos sin límite de niveles para viviendas multifamiliares, agrupación, dotacionales y comercio y servicios, si y solo si, en esa área donde se desarrollare el proyecto se cuenta con sistemas óptimos de evacuación de aguas lluvias y aguas negras. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén; Si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de demarcación del predio. Los sótanos en ningún caso pueden superar el nivel natural del terreno. Para la obtención de la licencia las áreas destinadas a sótanos y semisótanos, serán liquidadas mas no se cuantificaran en el cálculo de índices de construcción.

**24.9. Voladizos.** Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías vehiculares menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías vehiculares mayores a 10 metros y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías vehiculares mayores a 15 y hasta 20 metros	1.00 mts
Sobre vías vehiculares mayores a 20 metros	1.50 mts

**24.10. Rampas y escaleras.** Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

- No se permiten en el área de antejardín.
- Cuando se presenten diferencias entre el nivel del andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área; las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este numeral.

**24.11. Cerramientos.** Los cerramientos se permiten bajo las siguientes condiciones:

Cerramiento de Antejardines y Aislamientos contra espacio público	Uso residencial	Máximo 1.80 ml. De altura con 90% de transparencia y un zócalo de 0.60 ML incluido dentro de los 1.80 ml.
	Otros Usos	No se permiten.
Cerramiento temporal	Se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:	



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

	- Para cerrar predios sin urbanizar. - Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.
Cerramiento contra predios vecinos dentro del paramento de construcción	Como muro macizo con altura máxima de 2.00ML desde el nivel del terreno o 2.50ML desde la placa superior del semisótano.

**24.12. Conformación del equipamiento comunal privado.** El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada necesarias para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas en la edificación o conjunto de edificaciones que resultan de un proyecto.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, dotacional con más de 800 m2 construidos, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a) Para proyectos VIS o VIP: seis (6) mts2 por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- b) Para proyectos no VIS ni VIP: diez (10) mts2 por cada ochenta (80) m2 de área neta residencial.
- c) Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts2 por cada ciento veinte (120) mts2 de área neta del uso.
- d) Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.
- e) No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a: circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación.
- f) Cuando existan unidades privadas sometidas al régimen de propiedad horizontal se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado.

**24.12.1. Porcentaje y Destinación Equipamiento Comunal Privado.** En los desarrollos se deberán cumplir con los porcentajes de área para equipamiento comunal privado y la destinación que se establece en el siguiente cuadro:

DESTINACIÓN MÍNIMA	PORCENTAJE
Zonas verdes recreativas no cubiertas. Como mínimo el 50% debe localizarse a nivel de terreno o primer piso. (estas áreas incluyen las zonas empedradas recreativas, canchas múltiples, las zonas de juegos infantiles, los caminos, senderos, jardines, antejardines y aislamientos empedrados y plazoletas, entre otros similares)	Mínimo 40%



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

Servicios comunales cubiertos (salones múltiples, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías, baños comunales y vestieres, entre otros similares)	Mínimo 15%
El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	% Restante

**24.12.2. Localización:** El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas.

Para el cálculo del área de estacionamientos adicionales para visitantes para cumplir con el 100% de la exigencia del equipamiento comunal, se tomarán las siguientes áreas: 12,50 m<sup>2</sup> por estacionamiento convencional adicional, 25,00 m<sup>2</sup> por estacionamiento adicional para vehículos que transportan personas con movilidad reducida. En los casos en que se utilicen módulos biparking, por cada módulo se contabilizará 20,00 m<sup>2</sup> de área.

**ARTÍCULO 25. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** La edificabilidad del Plan Parcial está dada por índices de ocupación e índices de construcción. Los índices de construcción están determinados por índices básicos e índices máximos, a los cuales se acceden de conformidad con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014.

La edificabilidad permitida del presente Plan Parcial es la siguiente:

ITEM	MTS <sup>2</sup>	%
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL No. 4	81.663,41	100,00%
ÁREA OBJETO DE PLANIFICACIÓN	69.321,76	84,89%
AFECCIONES VIALES CARGAS GENERALES	2.249,88	3,25%
AREA NETA URBANIZABLE	67.071,88	96,75%
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN	67.071,88	1
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	100.607,82	1,5
METROS CUADRADOS ADICIONALES	33.535,94	100%

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los índices de ocupación y construcción se calculan sobre el área neta urbanizable.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los índices de ocupación y construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área neta urbanizable de cada área útil que contiene cada uso.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Para efectos del cálculo de los índices de ocupación y construcción se tomarán las siguientes áreas:



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**Para el cálculo del Índice de Ocupación:** El área corresponde a la proyección de los pisos superiores al primer piso sobre el nivel del terreno, incluyendo voladizos, balcones y demás elementos que hagan parte de la volumetría de la edificación. De lo anterior, se excluye el área que se proponga cubierta sobre los accesos peatonales.

**Para el cálculo del Índice de Construcción:** El área corresponde a la totalidad del área construida excluyendo las áreas destinadas a: puntos fijos, circulaciones, áreas de instalaciones mecánicas, cuartos de basura, ductos, patios y vacíos, el área del equipamiento comunal propuesta localizada en cualquier nivel de la edificación y el área de los estacionamientos localizada en cualquier nivel de la edificación.

**ARTÍCULO 26. ÁREAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD.** El presente Plan Parcial es receptor de derechos de edificabilidad que se generen por la asunción de cargas generales en los demás planes parciales ubicados en la zona de expansión urbana del municipio, lo anterior en los términos señalados en el artículo 97 del PBOT de Cajicá.

Los derechos de edificabilidad serán aplicados en las respectivas licencias de urbanismo, para lo cual se deberá presentar en el trámite de solicitud de licencia los certificados, contratos o convenios de transferencia de derechos del titular del plan parcial, la unidad de actuación y/o gestión urbanística que asume la carga y cede sus derechos de edificabilidad al titular del predio receptor.

**ARTÍCULO 27. ÁREAS GENERADORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD.** El presente Plan Parcial es generador de derechos de edificabilidad que se podrán trasladar a los demás planes parciales, unidades de actuación y/o de gestión urbanística en la zona de expansión urbana, lo anterior en los términos señalados en el artículo 97 del PBOT de Cajicá. Los derechos de edificabilidad serán aplicados en las respectivas licencias de urbanismo, para lo cual se deberá presentar en el trámite de solicitud de licencia los certificados, contratos o convenios de transferencia de derechos del titular del plan parcial, la unidad de gestión urbanística que asume la carga y cede sus derechos de edificabilidad al titular del predio receptor.

**CAPÍTULO IV**

**OBLIGACIÓN DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA**

**ARTÍCULO 28. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA - VIP.** En cumplimiento de lo señalado en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el presente Plan Parcial se deberá destinar hasta el 20% del área útil destinada al uso de vivienda para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria. Para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIP se considera como una carga urbanística local.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El área resultante de la aplicación del porcentaje obligatorio de destinación para VIP se incluirá en la respectiva licencia urbanística. La identificación de los lotes que se destinarán para el cumplimiento de la obligación de suelo para VIP serán identificados en el proyecto general urbanístico y/o licencia de urbanismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En lo no reglamentado en el presente Decreto sobre la obligación señalada en el presente capítulo serán aplicables las disposiciones vigentes sobre la materia.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**ARTÍCULO 29. CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DESTINACIÓN SUELO VIP.** Para el cumplimiento de la obligación a la que se hace mención en el artículo anterior, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

**29.1. En el mismo proyecto.** Cuando la exigencia de destinar suelo para VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

**29.2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.** La obligación de destinar suelo para VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2=A1x (V1/V2)$$

Donde:

A2= Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para efectos de acreditar el cumplimiento del traslado de la obligación de VIP, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de traslado de VIP, la Secretaría de Planeación al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 de Decreto Único Reglamentario 1007 de 2015.

**29.3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que se creen para el efecto.** La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales



## DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

mediante la compra de derechos fiduciarios. La estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, la Secretaría de Planeación requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** No se entenderá cumplida la obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIP.

**PARÁGRAFO TERCERO.** De conformidad con la normatividad vigente, las entidades públicas celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata la presente capítulo mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

### CAPÍTULO V

#### SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTÍCULO 30. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** El presente Decreto reglamenta el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de las entidades públicas y los propietarios incluidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial, así mismo el régimen de reparto equitativo de cargas y beneficios aplicable.

**ARTÍCULO 31. DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES Y LOCALES.** De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cargas generales y locales se definen como:

**31.1. Cargas Generales:** Corresponden a aquellas cargas que son obligación del municipio y que pueden ser asumidas voluntariamente por el urbanizador o propietario de los predios que integran el Plan Parcial, y en contraprestación podrán acceder a los beneficios definidos en los artículos siguientes.

**31.2. Cargas Locales:** Son cargas locales de la urbanización las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

**ARTÍCULO 32. ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES POR PARTE DEL URBANIZADOR O PROPIETARIO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del PBOT de Cajicá, los urbanizadores o propietarios podrán asumir voluntariamente cargas generales, y como contraprestación accederán a los beneficios que se indican en el artículo siguiente.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

Al interior del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se encuentran las cargas generales que serán objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, las cuales se identifican en el Plano 2.6 “Asignación de Cargas Urbanísticas”, y que corresponden a las siguientes:

- Cesión de suelos requeridos para la construcción de malla vial arterial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos e infraestructura de servicios públicos y suelos de protección (estructura ecológica principal).
- Ejecución y costo de las obras correspondientes de las cargas generales para vías de la malla vial arterial principal.
- Construcción de redes matrices de servicios públicos, infraestructura de servicios públicos domiciliarios (tales como plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas de potabilización, etc.) y equipamientos colectivos.

**PARÁGRAFO.** La asunción de cargas generales se podrá realizar al interior de la delimitación del presente Plan Parcial o por fuera del mismo como cargas generales externas.

**ARTÍCULO 33. BENEFICIOS POR LA ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES.** Los urbanizadores o propietarios recibirán como contraprestación por la asunción voluntaria de cargas generales los siguientes beneficios:

- Otorgamiento de metros cuadrados de construcción adicional con los cuales se podrá aumentar el índice de construcción del básico al máximo.
- Compensación con el valor a pagar por participación en la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.
- Mediante tarifas, contribución de valorización, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Dentro del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, aplicarán las siguientes equivalencias:

TIPOS DE CESION ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos	1	2
Obras de la malla vial arterial	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO CONSTRUCCION	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	2.4



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando se asuman cargas generales a través de cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanismo el área a ceder y se expresará así en la escritura pública por medio de la cual se protocolice la licencia.

**PARÁGRAFO. SEGUNDO.** Los urbanizadores o propietarios que se acojan al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios suscribirán un contrato de fiducia mercantil del cual surgirán derechos fiduciarios en proporción de un (1) derecho fiduciario por un (1) metro cuadrado de suelo. Este mecanismo se regirá por lo establecido por las normas que regulan la materia. A partir de la constitución del fideicomiso, se entenderá que la destinación de los predios aportados es para bienes de uso público.

Los urbanizadores o propietarios en calidad de fideicomitentes deberán transferir al municipio a título gratuito mediante documento privado los derechos fiduciarios que representen los metros cuadrados de suelo que permitan acceder a la edificabilidad o densidad adicionales, previa obtención de la respectiva licencia de urbanismo.

Una vez el municipio sea titular de la totalidad de los derechos fiduciarios exigidos según el caso, el representante legal del fideicomiso deberá efectuar la transferencia del derecho de dominio y entrega material del suelo a la entidad competente.

En el evento en el cual el municipio requiera alguno de los predios aportados al fideicomiso antes de la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios respectivos a ese suelo, el municipio deberá adquirir bien sea el suelo o la totalidad de los derechos fiduciarios que hagan falta para completar el cien por ciento (100%) de los mismos.

**PARÁGRAFO. TERCERO.** Para efectos de determinar el costo de la carga general por la construcción de obras de malla vial arterial, redes matrices, infraestructura de servicios públicos y equipamiento comunal, el fideicomitente elaborará un presupuesto el cual será presentado al comité fiduciario para su revisión y aprobación.

**PARÁGRAFO. CUARTO.** Durante la ejecución de las obras de construcción de las cargas generales, el municipio adelantará la supervisión de las obras y de la correspondiente interventoría, la cual deberá ser contratada por el urbanizador, propietario o fideicomitente según sea el caso. La interventoría realizará el seguimiento de la ejecución de las obras. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos del presupuesto de obra.

El informe final de la interventoría será soporte para el recibo de las obras por parte de la entidad municipal competente.

**ARTÍCULO 34. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL No. 4.** El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto para el presente Plan Parcial es el siguiente:



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

UNIDAD DE GESTIÓN 1

UNIDAD DE GESTIÓN UNO	MTS <sup>2</sup>	%
ÁREA BRUTA UG1	23.229,91	100,00%
AFECTACIONES VIALES CARGAS GENERALES	0,00	0,00%
AREA NETA	23.229,91	100,00%
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN	23.229,91	100% ANU
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	34.844,87	150% ANU
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	11.614,96	50% ANU

METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL UG1

Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial (1 mt <sup>2</sup> de cesión adicional por cada 2mt <sup>2</sup> de construcción adicional)	1 m2 de cesión x 2 m2 de edificabilidad	0,00	0,00%
Obras de la malla vial arterial	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	0,00	0,00%
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	4.698,00	40,45%
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	0,00	0,00%
<b>MT2 de Edificabilidad Adicional para el Reparto</b>		<b>4.698,00</b>	

UNIDAD DE GESTIÓN 2

UNIDAD DE GESTIÓN DOS	MTS <sup>2</sup>	%
ÁREA BRUTA UG2	28.755,65	100,00%
AFECTACIONES VIALES CARGAS GENERALES	202,94	0,71%
AREA NETA	28.552,71	99,29%
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN	28.552,71	100% ANU
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	42.829,06	150% ANU
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	14.276,35	50% ANU

*Handwritten signature*

**DECRETO No. 076 DE 2015****(30 DE DICIEMBRE)****"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "****METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL UG2**

Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial (1 mt <sup>2</sup> de cesión adicional por cada 2mt <sup>2</sup> de construcción adicional)	1 m2 de cesión x 2 m2 de edificabilidad	405,89	2,84%
Obras de la malla vial arterial	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	85,47	0,60%
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	5.815,53	40,74%
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	0,00	0,00%
<b>MT2 de Edificabilidad Adicional para el Reparto</b>		<b>6.306,89</b>	

**UNIDAD DE GESTIÓN 3**

<b>UNIDAD DE GESTIÓN TRES</b>	<b>MTS<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
ÁREA BRUTA UG3	17.336,20	100,00%
AFECCIONES VIALES CARGAS GENERALES	2.046,94	11,81%
AREA NETA	15.289,26	88,19%
<b>ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>15.289,26</b>	<b>100% ANU</b>
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>22.933,89</b>	<b>150% ANU</b>
<b>ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN</b>	<b>7.644,63</b>	<b>50% ANU</b>

**METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL UG3**

Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial (1 mt <sup>2</sup> de cesión adicional por cada 2mt <sup>2</sup> de construcción adicional)	1 m2 de cesión x 2 m2 de edificabilidad	4.093,88	53,55%
Obras de la malla vial arterial	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	862,11	11,28%
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	3.506,06	45,86%
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	1 smmlv x 2.4 m2 de edificabilidad	0,00	0,00%
<b>MT2 de Edificabilidad Adicional para el Reparto</b>		<b>8.462,05</b>	



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las obras y cesiones mencionadas en el presente artículo son indicativas por lo que podrán ser ajustadas con posterioridad, sin que ello implique una modificación del Plan Parcial. En consecuencia el urbanizador o propietario podrá efectuar las obras y cesiones señaladas que considere pertinentes, así como también podrá realizar otras obras y cesiones en los términos del presente decreto, siempre y cuando obedezcan a alternativas previstas en la ley.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los costos aquí mencionados se ajustarán a valor presente al momento de la expedición de la respectiva licencia de construcción, y la edificabilidad adicional se ajustará como producto de esta carga.

**CAPÍTULO VI**

**APLICACIÓN DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS A PREDIOS CLASIFICADOS EN SUELO SUBURBANO DE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL DE PRIMER ORDEN**

**ARTÍCULO 35.** El numeral 5 del artículo 158 del PBOT de Cajicá dispone que *"Para la formulación y aprobación de planes parciales en suelo de expansión urbana que se encuentren lindantes a suelos rurales suburbanos actividad corredor vial de primer orden, o que en un mismo predios se cuente con los dos usos descritos anteriormente y que compartan infraestructura vial y de servicios públicos, se deberá determinar un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios para el área suburbana."*

**ARTÍCULO 36. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS EN SUELO SUBURBANO DE ACTIVIDAD CORREDOR VIAL SUBURBANO.** Al área colindante al Plan Parcial clasificada dentro del suelo suburbano con actividad corredor vial de primer orden, le es aplicable el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios reglamentado en el Capítulo 5 del presente Decreto.

El Plan Parcial No. 4 colinda con los siguientes predios clasificados en suelo suburbano de actividad corredor vial de primer orden.

PREDIOS SUBURBANO DE CORREDOR VIAL DE PRIMER ORDEN				
1	Predio del corredor suburbano San Jacinto	00-00-0002-0451-000	176-11410	30.731,11

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El suelo suburbano con área de actividad de corredor vial suburbano de primer orden, deberá desarrollarse mediante licencia de parcelación y no se entenderá incorporado al área delimitada del plan parcial, sin embargo dentro de la estructura urbana.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. ÁREA RECEPTORA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD.** Los predios identificados en el presente artículo que hacen parte del suelo suburbano con área de actividad de corredor vial suburbano de primer orden son receptores de los derechos de edificabilidad que se generen por la



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA, VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA "

asunción de cargas generales del presente Plan Parcial, lo anterior en los términos señalados en el artículo 97 del PBOT de Cajicá.

Los derechos de edificabilidad serán aplicados en las respectivas licencias, para lo cual se deberá presentar en el trámite de solicitud de licencia los certificados, contratos o convenios de transferencia de derechos del titular del plan parcial, la unidad de actuación y/o gestión urbanística que asume la carga y cede sus derechos de edificabilidad al titular del predio receptor.

**ARTÍCULO 37. ALTURAS PARA SUELO SUBURBANO EN CORREDOR VIAL DE PRIMER ORDEN:** El manejo de las alturas en suelo suburbano de corredor vial de primer orden, se hará conforme a los parámetros definidos en el artículo 107 del PBOT de Cajicá, y las disposiciones que lo interpreten, complementen o desarrollen. En aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios conjunto con el suelo de expansión urbana la altura máxima permitida equivaldrá a ocho (8) pisos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El área que se destine a 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 siete (7) pisos, según lo definido en el artículo 107 del PBOT de Cajicá.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para proyectos de comercio y servicios las alturas podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML), con respecto a las definidas, para edificación, fachada y entresijos.

**ARTICULO 38. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA SUELO SUBURBANO EN CORREDOR VIAL DE PRIMER ORDEN:** De conformidad con el artículo 139 del PBOT de Cajicá, la edificabilidad en los predios que se desarrollen en los usos de comercio y servicios, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar en suelo suburbano de actividad corredor vial de primer orden, se regirán por el siguiente cuadro de normas volumétricas:

NORMAS VOLUMÉTRICAS EN SUELO SUBURBANO CORREDOR VIAL DE PRIMER ORDEN		
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Comercio y Servicios	Vivienda Agrupada Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación	30%	30%
índice Máximo de Construcción	180%	150%

**ARTÍCULO 39. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.** Salvo lo indicado en los artículos anteriores respecto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en relación con las alturas e índice de construcción, las licencias de parcelación de los suelos clasificados en suelo suburbano de actividad corredor vial de primer orden se solicitarán con fundamento en las normas urbanísticas generales aplicables a dicho suelo contenidas en el artículo 139 y subsiguientes del PBOT de Cajicá.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**CAPÍTULO VII  
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 40. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 160 y subsiguientes del PBOT de Cajicá, la adopción del presente Plan Parcial configura hecho generador de participación en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo. Lo anterior se encuentra indicado en el Plano 2.9 “Efecto Plusvalía”.

**PARÁGRAFO.** La estimación de la participación en la plusvalía por el hecho generador por cambio en la clasificación del suelo se realizará con fundamento en lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 41. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** La liquidación de la participación de la plusvalía del presente Plan Parcial se adelantará de conformidad con el procedimiento dispuesto en los artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 42. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** En los términos del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 el área objeto de la participación en plusvalía corresponde al área total del predio, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas.

**ARTÍCULO 43. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Para efectos del pago de la participación en la plusvalía, se aplicará lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2010 que derogó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto dicho pago podrá cumplirse, entre otras alternativas, con obras de carga general dentro de la delimitación del Plan Parcial o por fuera de éste (cargas externas).

**ARTÍCULO 44.** Para el cálculo del efecto plusvalía derivado de la adopción del presente Plan Parcial así como de la liquidación de la participación en la plusvalía únicamente se tendrá en cuenta la edificabilidad básica autorizada por la norma.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El mayor aprovechamiento derivado del aumento en el índice de construcción o el otorgamiento de una densidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios no dará lugar al cobro de plusvalía.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El suelo y construcción de vías de: i) La malla vial arterial; ii) Redes matrices de servicios públicos; y iii) Infraestructura de servicios públicos, que no sean objeto de compensación por acceso a edificabilidad adicional, podrán ser descontadas de la participación en plusvalía en razón a que constituyen cargas generales a cargo del municipio de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 45. FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA.** La participación en el efecto plusvalía se podrá pagar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de la ejecución de obras de carga general internas y externas al presente Plan parcial, asumidas por el urbanizador o propietario.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**CAPÍTULO VIII**  
**OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR**

**ARTÍCULO 46. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, son obligaciones del urbanizador, entre otras, las siguientes:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización 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.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible, en materia de licenciamiento ambiental, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.



DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

**PARÁGRAFO.** Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanismo, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

**CAPÍTULO IX  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 47 REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014 – PBOT de Cajicá y sus decretos reglamentarios.

**ARTÍCULO 48. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL.** De conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las modificaciones del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el presente Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

**PARÁGRAFO.** Se entenderá que todas las modificaciones menores o ajustes normales dentro del giro ordinario autorizado por el presente Plan Parcial, podrán ejecutarse, sin que la Secretaría de Planeación o cualquier otra entidad deba pronunciarse y sin la necesidad de adelantar el trámite para la modificación del presente Plan Parcial.

**ARTÍCULO 49. CORRECCIÓN DE IMPRECISIONES CARTOGRAFICAS.** Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Decreto serán corregidas por la Secretaría de Planeación, a solicitud de parte, mediante resolución motivada.

**ARTÍCULO 50. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.** Los terrenos que forman parte del presente Plan Parcial se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas confirmadas por los predios que contando con su debida licencia de urbanización hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria y se haya realizado la entrega jurídica y material de las mismas al Municipio de Cajicá.

**ARTÍCULO 51. TRANSICIÓN.** Las actividades económicas y habitacionales existentes actualmente en la delimitación del presente Plan Parcial podrán seguir desarrollándose hasta cuando se inicie la ejecución de las obras del lote correspondiente.

**ARTÍCULO 52. LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Deberán tramitarse ante la Secretaría de Planeación las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y el procedimiento contenido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 53. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para efectos de este Decreto se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.



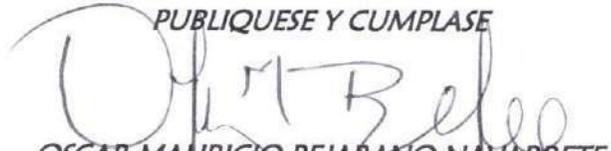
DECRETO No. 076 DE 2015

(30 DE DICIEMBRE)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 4 DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA,  
VEREDA CHUNTAME DEL MUNICIPIO DE CAJICA ”

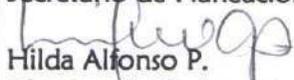
**ARTÍCULO 54. VIGENCIA AL PLAN PARCIAL.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de supublicación y tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de su ejecutoria.

Dado en el Municipio de Cajicá, Cundinamarca, a los Treinta (30) días del mes de Diciembre de 2015,

*PUBLIQUESE Y CUMPLASE*  
  
**OSCAR MAURICIO BEJARANO NAVARRETE**  
ALCALDE MUNICIPAL  
CAJICÁ, CUNDINAMARCA

Revisó: Leonardo Higuera Espinosa

Secretario de Planeación

  
Hilda Alfonso P.

Director de Ordenamiento Territorial y SIG



GP-CER447821



CO-SC-CER427830



### CONSTANCIA DE PUBLICACION

Cajicá, diciembre treinta y uno (31) de dos mil quince (2015), a las siete (7:00A.M.) de la mañana, se publica el presente DECRETO en la cartelera oficial por el término de Ley.

*Gladys Mancera*  
**GLADYS MANCERA GONZALEZ**  
Técnico Administrativo

### CONSTANCIA DE DESFIJACION

Cajicá, diciembre treinta y uno (31) de dos mil quince (2015), a la una de la tarde (1:00P.M), se desfijó de la cartelera oficial el presente DECRETO, después de haber permanecido fijado por el término de Ley.

*Gladys Mancera*  
**GLADYS MANCERA GONZALEZ**  
Técnico Administrativo

Gladys M.