ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No 019 DE 2019

(MARZO 7 DE 2019)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL NO. 2, UBICADO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

En ejercicio 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 *"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 3° 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 adecuado 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 2° del artículo 15, modificado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004 dispone que las 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, otorgen 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 contribuyen 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, macro proyectos 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 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 formulación y adopción de planes parciales, razón por la cual se presentó directamente la formulación del presente Plan Parcial a la Secretaria 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 Concejo 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 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. 2 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 *"Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expensión urbena, 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"*. (texto original).

XXI. Que el propietario y/o urbanizador podrá asumir voluntariamente la ejecución de cargas generales tanto al interior como por fuera de la delimitación del Plan Parcial de ser el caso, teniendo en cuenta las necesidades de conectividad vial que presente el municipio

con el sector objeto de futuro desarrollo, tal como se presenta en el presente plan parcial con la Avenida definida en el PBOT como Vía Proyectada Chuntame (Sector El Pomar) – Río Grande Doble Calzada, denominada en el documento de formulación Avenida Montepincio, la cual se considera como estructurante en los términos del artículo 115 del PBOT Acuerdo 16 de 2014.

XXII. Que el artículo 97 del PBOT de Cajicá reglamentó el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios el cual fue reglamentado por el Decreto 049 de 2017.

XXIII. 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.

XXIV. Que el parágrafo 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 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."*

XXV. Que el ámbito de aplicación del Decreto 049 de 2017 se refiere a los predios de suelo urbano a los cuales se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, a los suelos de expansión urbana mediante la adopción del respectivo plan parcial y a los suelos contemplados o destinados para macro proyectos de vivienda de interés nacional.

XXVI. Que con respecto a los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo, el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, señaló que *"Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano..."*

XXVII. Que de conformidad con la Resolución No. 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por la cual se establecieron los municipios dentro del área de influencia de las ciudades con más de 500.000 habitantes, el Municipio de Cajicá se encuentra dentro del área de influencia del Distrito Capital de Bogotá, motivo por el cual los proyectos urbanísticos en suelo con tratamiento de desarrollo deberán cumplir con la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario.

XXVIII. Que mediante Resolución 3023 del 30 de diciembre de 2015, la Corporación Autónoma Regional-CAR declaró concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial No. 2 de la zona de expansión urbana del Municipio de Cajicá.

XXIX. Que mediante el Decreto 075 de 2015 la Alcaldía Municipal de Cajicá adoptó el Plan Parcial No. 2 de la zona de Expansión Urbana del Municipio de Cajicá.

XXX. Que mediante el Decreto 015 del 3 de marzo de 2016 el Alcalde de Cajicá suspendió temporalmente por el término de nueve meses, la expedición de licencias de parcelación, subdivisión, urbanismo y construcción relacionadas con proyectos de alto impacto en el Municipio de Cajicá.

XXXI. Que mediante el Decreto No. 024 del 28 de marzo de 2016, el Alcalde Municipal de Cajicá se impartieron instrucciones para la aplicación del Decreto 015 de 2016.

XXXII. Que mediante Auto No. 006 del 4 de septiembre de 2017, la Secretaría Municipal de Planeación, dio Inicio al trámite administrativo de modificación del Plan Parcial No. 2.

XXXIII. Que el Juzgado Primero Administrativo de Zipaquirá mediante fallo emitido el dia 15 de diciembre del año 2017 declaró la nulidad del Decreto No 075 del 30 de Diciembre de 2015 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial No 2 del Municipio de Cajicá, bajo el entendido que para la adopción del Decreto de aprobación del Plan Parcial se requería la firmeza de la Resolución 3023 del 30 de diciembre de 2015, y así mismo se debía realizar una socialización con la antelación suficiente con fin de garantizar la participación ciudadana.

XXXIV. Que en cumplimiento del fallo de que trata el numeral anterior, se dio cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado en relación con el Plan Parcial No. 2 de la zona de expansión urbana del Municipio de Cajicá, solicitud en la cual no se genera modificación del Acta de Concertación suscrita por la autoridad ambiental ni la Resolución que la adoptó, de suerte que se mantienen los determinantes ambientales y el tratamiento de los mismos aprobado por la Corporación Autónoma Ambiental –CAR en el proceso de desarrollo del Plan Parcial No. 2.

XXXV. Que en cumplimiento del fallo de que trata el numeral XXXIV anterior, la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá procedió a elevar consulta a la CAR en relación con la firmeza de la Resolución No 3023 de 2015 y si la misma se encontraba vigente, respuesta que fue emitida con oficio 09182107911 del 08 de agosto de 2018 vía email señalando que la misma se encontraba vigente y debidamente ejecutoriada.

XXXVI. Que igualmente se procedió a oficiar a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá en relación con la factibilidad de servicios públicos otorgada inicialmente para el plan parcial No 2, la cual dio respuesta mediante oficio Radicado EPC No 1013 radicado el día 25 de junio de 2018 ante la Alcaldía Municipal bajo el radicado No 7001-2018 en el sentido de indicar que la factibilidad como documento previo a la adopción del plan parcial No 2 tiene una vigencia de cinco (5) años.

XXXVII. Que igualmente la Secretaria de Planeación a fin de garantizar el principio de participación ciudadana en la formulación del Plan Parcial No 2 efectúo la citación a los vecinos colindantes a los predios que conforman el área de expansión urbana No 2 los días 5 y 6 de Septiembre de 2018, así mismo llevó a cabo reuniones de socialización de la formulación del Plan Parcial No. 2, mediante convocatoria pública en volantes y publicación de la página web de la Alcaldía; y las reuniones fueron efectuadas los días 17, 21 y 24 de noviembre de 2018, en virtud de las cuales, la comunidad tuvo oportunidad de expresar y obtener respuesta asertiva a cada una de sus inquietudes, con lo cual se garantizó la participación ciudadana, las cuales fueron incorporadas en el escrito de observaciones emitido por la Secretaría de Planeación. Que en relación con observaciones escritas de la comunidad estas fueron atendidas mediante respuestas escritas emitidas los días 21 de noviembre de 2018 mediante y 27 de noviembre de 2018 las cuales fueron presentadas ante la Secretaría de Planeación mediante radicado 16822-2018.

XXXVIII. 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 objeto del Plan Parcial No. 2.

XXXIX. Que dentro del trámite del Plan Parcial No. 2 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 cédula 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 cédula 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. 176-1314, 176-1316, 176-1315, 176-1317, 176-1319, 176-63571, 176-63572, 176-1320, 176-1322, 176-1321 y 176-17028, radicaron ante la Secretaría de Planeación la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana No. 2.

Posteriormente, mediante radicación del 12 de abril de 2018 bajo radicado 3790-2018 el promotor FIDEICOMISO EL POMAR propietario de los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 176-1314, 176-1316, 176-1315, 176-1317, 176-1319, 176-63571, 176-63572, 176-1320, 176-1322, 176-1321 y 176-17028, radicó ante la Secretaría de Planeación la actualización de la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana No. 2 a fin de dar cumplimiento con el fallo judicial anteriormente referido.

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 inicial del Plan Parcial No. 2.

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. 2

Que la formulación ajustada del Plan Parcial No. 2, atiende en su totalidad lo establecido en el Acta de Concertación Ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional - CAR adoptada mediante la Resolución 3023 del 30 de diciembre de 2015, cuya vigencia y ejecutoriedad fue ratificada por la Autoridad Ambiental CAR mediante Oficio 09182107911 del 08/08/2018 de la CAR.

Mediante Radicado No 1938-2019 del 7 de febrero de 2019, el solicitante ajustó la formulación del Plan Parcial No. 2 atendiendo las observaciones propuestas por la Secretaría de Planeación notificadas mediante Oficio AMC-OSP-2904-208 del 17 de diciembre de 2018 comunicadas al formulador del Plan Parcial el dia 16 de enero de 2019.

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. 2, en virtud de lo ordenado en la sentencia proferida por el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá en sentencia del 15 de Diciembre de 2017 en el Proceso No 2016-00166 que declaro la Nulidad del Decreto No 075 de 2015

que había adoptado el Plan Parcial No 2, 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 2017 y del artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 para la socialización del trámite del Plan Parcial No. 2 a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto de éste los días 5 y 6 de septiembre de 2018, para lo cual se efectúo las invitaciones públicas y con la debida antelación.

- La primera reunión de socialización se llevó a cabo el día 17 de noviembre de 2018 conforme a citación efectuada con la debida antelación.

- La segunda reunión de socialización se llevó a cabo el día 21 de noviembre del año 2018 conforme a citación efectuada con la debida antelación.

- La tercera reunión de socialización se llevó a cabo el día 24 del mes de noviembre del año 2018 conforme a citación efectuada con la debida antelación.

- La Secretaria de Planeación y el formulador de la iniciativa atendieron las inquietudes y observaciones presentadas por la comunidad en cada una de las reuniones de socialización, y este último dio respuesta escrita ante la Secretaría mediante radicado 16822-2018 del 27 de noviembre de 2018, así mismo se atendieron las observaciones formuladas por la Secretaria de Planeación en la que incorporo los planteamientos de la comunidad, efectuando los ajustes urbanísticos derivados de este proceso manteniendo los aspectos de la concertación ambiental.

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. 2, encontrando que la formulación se ajustó 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. 2, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente quedando debidamente ejecutoriado y el cual se mantiene en sus efectos jurídicos dentro del trámite de adopción del presente plan parcial.

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. 2 para adelantar la etapa de concertación ambiental.

Que mediante Acta del 30 de noviembre 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. 2, en lo relativo a Vallados, Servicios Públicos Domiciliarios, estructura Ecológica Principal.

Resolución No 3023 del 30 de diciembre de 2015 la autoridad ambiental declara concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial No 2 la cual se encuentra debidamente notificada y ejecutoriada, conforme a Oficio 09182107911 del 08/08/2018 de la CAR, en este sentido durante el trámite administrativo los asuntos objeto de concertación ambiental fueron observados y mantenidos conforme al acta de concertación con la autoridad ambiental.

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, Oficio Radicado EPC No 1013 del 20 de Junio de 2018 (radicado Alcaldía No 7001 del 25 Junio 2018).
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.
Gas Natural Fenosa	Oficio del 4 de diciembre de 2015
De conformidad con lo previsto en el Art. 2 del Decreto 3050 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamento, las factibilidades de servicios públicos tendrán una vigencia de cinco (5) años.	

Que mediante Oficio EPC-1897-2018 de fecha 17 de julio de 2018, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá –EPC aprobó la prórroga de la disponibilidad de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo aprobada mediante Oficio EPC-VSP-0065/2015 del 29 de octubre de 2015.

XL. Que conforme a lo anterior en el trámite administrativo de adopción del Plan Parcial para el área de Expansión Urbana No 2 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 Cajicá) y demás normas nacionales que reglamentan la materia, y en especial a los motivos que dieron lugar a su nulidad mediante fallo emitido el día 15 de Diciembre de 2017 por el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, manteniendo las actuaciones administrativas no cobijadas por el fallo judicial, por lo cual el Alcalde Municipal de Cajicá en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, adopta el Plan Parcial No. 2 del área de Expansión Urbana en los términos señalados a continuación y en consecuencia,

DECRETA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO No. 2. Por medio del presente Decreto se adopta el Plan Parcial No. 2 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 2006 y el Acuerdo Municipal 16 de 2014 Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá.

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 los habitantes.
- Conectar la ciudad de occidente a oriante generando nuevos sistemas de movilidad que lo posicione 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. 2 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. 2 se encuentra ubicado en la Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, cuenta con un área de planificación de 609.395,19 M2 de acuerdo con 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:

PLAN PARCIAL 2											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1.004.792	1.037.960	15	1.005.011	1.036.986	29	1.005.403	1.036.670	43	1.004.271	1.037.297
2	1.004.984	1.037.208	16	1.005.285	1.036.792	30	1.005.329	1.036.693	44	1.004.176	1.037.292
3	1.005.092	1.037.317	17	1.005.898	1.036.714	31	1.005.291	1.036.739	45	1.004.075	1.037.437
4	1.005.056	1.037.329	18	1.005.775	1.036.718	32	1.005.174	1.036.976	46	1.004.116	1.037.438
5	1.005.047	1.037.331	19	1.005.688	1.036.704	33	1.005.086	1.037.041	47	1.004.182	1.037.479
6	1.005.360	1.037.216	20	1.005.651	1.036.729	34	1.005.105	1.037.116	48	1.004.194	1.037.468
7	1.005.351	1.037.186	21	1.005.624	1.036.745	35	1.004.972	1.037.159	49	1.004.595	1.037.599
8	1.005.372	1.037.131	22	1.005.555	1.036.773	36	1.004.948	1.037.190	50	1.004.445	1.037.591
9	1.005.760	1.037.060	23	1.005.580	1.036.852	37	1.004.933	1.037.393	1	1.004.732	1.037.962
10	1.005.811	1.037.193	24	1.005.546	1.036.871	38	1.004.840	1.037.124			
11	1.005.952	1.037.149	25	1.005.471	1.036.898	39	1.004.840	1.037.023			
12	1.005.978	1.037.134	26	1.005.466	1.036.896	40	1.004.827	1.037.105			

PLAN PARCIAL 2											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
13	1.005.975	1.037.108	27	1.005.441	1.036.907	41	1.004.378	1.037.110			
14	1.005.947	1.037.319	28	1.005.409	1.036.701	42	1.004.356	1.037.131			

Los predios incluidos dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 2, son los que se relacionan a continuación:

Lote 1 (Lote de Expansión Costado Occidental)					
	PREDIO	CÓDIGO CATASTRAL	FOLIO-MATRICULA	ÁREA	%
1	San Juanito	00-00-0002-0687-000	176-1321	18.583,24	3,05%
2	La Concepción	00-00-0002-0686-000	176-1322	27.267,20	4,47%
3	El Pomar	00-00-0002-0696-000	176-1320	215.431,21	35,36%
4	Los Arrayanes	00-00-0002-0559-000	176-17028	7.460,01	1,22%
	TOTAL			268.741,65	44,10%

Lote 2 (Lote de Expanaión Costado Oriental)					
	PREDIO	CÓDIGO CATASTRAL	FOLIO-MATRICULA	ÁREA	%
5	Los Ocales	00-00-0002-0448-000	176-63671	11.124,51	1,83%
6	San Luis 2	00-00-0002-1224-000	176-63572	10.817,83	1,76%
7	La Centella	00-00-0002-0692-000	176-1317	4.279,43	0,70%
8	Santa Ana (Las Mercedes)	00-00-0002-0460-000	176-1315	127.097,01	20,86%
9	El Regalo	00-00-0002-0693-000	176-1314	610,30	0,10%
10	Santa Rosa	00-00-0002-0695-000	176-1316	51.750,04	8,49%
11	Ruchical	00-00-0002-0694-000	176-1319	134.974,36	22,16%
	TOTAL			340.653,46	55,90%
	TOTAL GENERAL			609.395,19	100%

PARÁGRAFO PRIMERO. La totalidad de los predios enumerados anteriormente y que hacen parte del área de planificación del Plan Parcial No. 2 son propiedad del Fideicomiso El Pomar identificado con NIT. 900.531.292-7, cuyo vocero y administrador es en la actualidad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. identificada con NIT 900.520.484-7

PARÁGRAFO SEGUNDO. El área final y los linderos del polígono del Plan Parcial No. 2 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 aprobadas, 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) que contiene la memoria justificativa, el diagnóstico, los objetivos, criterios estrategia de gestión y financiación y cuantificación de la edificabilidad del Plan Parcial No. 2.
- Concepto favorable de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Resolución No 0872 del 9 de octubre de 2015.
- Acta de Concertación con la CAR de fecha 30 de noviembre de 2015 y Resolución 3023 del 30 de diciembre de 2015 por medio de la cual se adoptó el Acta de Concertación.
- Memoria de los procesos de información y concertación con propietarios y vecinos. Convocatorias, lista de asistencia socializaciones y respuestas escritas

- Oficios de Factibilidad de servicios públicos domiciliarios (Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, Gas Natural) expedidos por las empresas prestadoras.
- Estudio de tránsito.
- Cartografía.
  - Plano 1.1 Plano Topográfico del área de planificación indicando los predios con sus folios de matrícula inmobiliaria.
  - Plano 1.2 Plano de Localización de los sistemas generales y estructurantes proyectados y existentes.
  - Plano 2.1 Plano General de la Propuesta Urbana.
  - Plano 2.2 Plano de la Red Vial, Perfiles Viales y malla vial peatonal.
  - Plano 2.3 Plano de Espacio Público y Equipamientos.
  - Plano 2.4 Plano de Trazado de redes matrices y secundarias de servicios públicos. (Sistema de Acueducto, Alcantarillado, Pluvial)
  - Plano 2.5 Plano de Afectaciones, Área Neta Urbanizable, Usos y Aprovechamientos.
  - Plano 2.6 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.
  - Plano 2.7 Plano del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Gestión.
  - Plano 2.8 Plano de Etapas de Desarrollo Previstas.
  - Plano 2.9 Plano Efecto Plusvalía.
  - Plancha Igac a escala 1:2000 con la localización de los predios e indicando la propuesta del Plan Parcial No. 2

PARÁGRAFO. Los contenidos del documento técnico de soporte (DTS) que forman parte integral del presente Decreto, tanto escritos como planimétricos, podrán ser precisados y/o ajustados con fundamento en los soportes debidamente motivados, revisados y serán sometidos a aprobación ante el Municipio quien procederá a evaluar la procedencia de los mismos y si es del caso proceder a la modificación del presente Decreto en los términos señalados en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo adicione, sustituya o modifique. En este último caso y siempre que no involucren asuntos del componente ambiental, no requerirán revisión, aprobación y concertación con la autoridad ambiental, en caso de involucrar estos asuntos se procederá en forma previa a la modificación adelantar el trámite ante esta autoridad.

ARTÍCULO 5. CUADRO DE ÁREAS. Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial No. 2.

	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL NO. 2	**609.395,12**	**100,0%**
	LOTE 1	**268.741,66**	**44,1%**
1	San Juanito	18.553,24	3,0%
2	La Concepción	27.267,20	4,5%
3	El Pomar	215.431,21	35,4%
4	Los Arrayanes	7.460,01	1,2%
	LOTE 2	**340.653,46**	**55,9%**
5	Los Ocales	11.124,51	1,8%
6	San Luis	10.817,83	1,6%

7	Santa Ana (Las Mercedes)	127.097,01	20,9%
8	La Centella	4.279,43	0,7%
9	El Regalo	610,30	0,1%
10	Santa Rosa	51.750,04	8,5%
11	Ruchical	134.974,35	22,1%
2	**AFECTACIONES**	**82.452,67**	**13,5%**
2,1	**ÁREAS DE RESERVA POR AFECTACIÓN VIAL**	**82.452,67**	13,5%
2,1,1	Avenida Montepíncio y Santa Cruz 32 MTS de Perfil	58.526,42	9.6%
2,1,2	Vía Santa Cruz 16 MTS de Perfil	7.668,00	1,3%
2,1,3	Vía Capellanía el Rocío 12 MTS de Perfil	5.374,03	0.9%
2,1,4	Carrera 12 -12 MTS de Perfil	2.005,09	0,3%
2,1,5	Vía el Gacho Manzano 12 MTS de Perfil	707,21	0,1%
2,1,6	Vía Molino Manas 22 MTS de Perfil	372,93	0,1%
2,1,7	Vía Costado Sur 12 MTS de Perfil	7.776,99	1,3%
3	**ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)**	**526.942,46**	**100,0%**
4	**CESIÓN PÚBLICA PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL**	**131.735,61**	**25,0%**
4,1	CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (EXIGIDO)	131.735,61	25,0%
4,2	**CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (PROPUESTA)**	**131.735,61**	**25,0%**
4,1	ZONA VERDE 1	4.221,09	3.2%
4,2	ZONA VERDE 2	609,22	0,5%
4,3	ZONA VERDE 3	1.362,92	1,0%
4,4	ZONA VERDE 4	20.968,95	15,9%
4,5	ZONA VERDE 5	15.371,66	11,7%
4,6	ZONA VERDE 6	18.619,85	14.1%
4,7	ZONA VERDE 7	3.799,84	2.9%
4,8	ZONA VERDE 8	805 33	0,6%
4,9	ZONA VERDE 9	1.291,44	1,0%
4,10	ZONA VERDE 10	540,40	0,4%
4,11	ZONA VERDE 11	3.105,84	2,4%
4,10	ZONA VERDE 12	2.522,91	1.9%
4,12	ZONA VERDE 13	3.929,13	3,0%
4,13	ZONA VERDE 14	912,07	0,7%
4,14	ZONA VERDE 15	1.417,91	1.1%
4,15	ZONA VERDE 16	693,40	0,5%
4,16	ZONA VERDE 17	3.613,99	2,7%
4,17	ZONA VERDE 18	853,51	0,6%
4,18	ZONA VERDE 19	927,32	0,7%
4,19	ZONA VERDE 20	269,66	0,2%
4,20	ZONA VERDE 21	2.737,03	2,1%
4,21	ZONA VERDE 22	4.802,65	3,6%
4,22	ZONA VERDE 23	1.826,99	1,4%
4,23	ZONA VERDE 24	1.571,03	1,2%
4,24	ZONA VERDE 25	4.460,96	3.4%
4,26	ZONA VERDE 26	4.106,43	3,1%
4,26	ZONA VERDE 27	9.333,16	7,1%

4,27	ZONA VERDE 28	8.244,47	6,3%
4,28	ZONA VERDE 29	3.535,75	2,7%
4,29	ZONA VERDE 30	5.346,70	126,7%
5	**CESIÓN PARA ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL**	**26.347,12**	**5,0%**
5,1	CESIÓN PARA ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL (EXIGIDO)	26.347,12	5,0%
5,2	**CESIÓN PARA ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL (PROPUESTAS)**	**27.694,41**	**5,3%**
6	**TOTAL CESIONES ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL**	**159.430,02**	**30,0%**

Nota: la propuesta incluye la entrega a título gratuito de un área total aproximada de 186,904.27 M2, que tendrá una destinación específica y está representada entre otras, en amplias zonas verdes con espacios de libre circulación peatonal para incorporarse dentro del espacio público (en todos sus componentes que incluyen el espacio público efectivo conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989, Decreto 1504 de 1998, Decreto 798 de 2010 compilados en el Decreto 1077 de 2015, cuyas disposiciones serán observadas en el plan parcial).

7	**ÁREA ÚTIL**	**367.512,43**	**100,0%**
7.1	**AREA UTIL**	367.512,43	**100,0%**
7-2	**AREA UTIL COMERCIO**	**59.764,62**	**16,3%**
7.3	**ÁREA ÚTIL VIVIENDA (el promotor/urbanizador podrá destinar manzanas para suelo VIS)**	**307.747,81**	**83,7%**
8	**OBLIGACIÓN VIP 20% USO RESIDENCIAL**	**61.549,56**	**20,0%**
8,1	**MANZANA 13 VIP (En proyecto)**	**13.688,06**	**4,4,%**
8,2	**MANZANA 14 VIP (En proyecto)**	**19.720,53**	**6,4%**
8,3	**Obligación a compensar (a elección del Promotor/Urbanizador se podrá desarrollar en proyecto)**	**28.140,97**	**9,1**

PARÁGRAFO PRIMERO. En todo caso en las licencias urbanísticas que se expidan se efectuarán las precisiones de áreas que sean del caso conforme a las áreas debidamente registradas, sin que dichas precisiones o actualizaciones impliquen la modificación del Plan Parcial de suerte que tampoco requerirán de una nueva concertación ante la autoridad ambiental.

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 obligatorias y el porcentaje de vivienda de interés prioritario.

PARAGRAFO TERCERO: El desarrollo del proyecto estará sometido a la aprobación del proyecto urbanistico general de la Unidad de Gestión donde se señalaran las manzanas y el régimen de usos y actividades a que estará destinada cada una de ellas, el cual podrá ser aprobado en forma concomitante con las licencias urbanísticas que presente el desarrollador.

ARTÍCULO 6. DEFINICIONES. Para fines del presente decreto, adóptense las siguientes definiciones complementarias:

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

Área de actividad. Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

Áreas de cesión pública obligatoria. Son cargas locales de la urbanización y comprenden 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 y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Calzada. Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.

Cargas Locales. Son las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, y que incluyen entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios 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.

Cargas Generales. Son las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices principales de servicios públicos, las cuales son distribuidas entre los propietarios de suelo de toda el área beneficiaria de las mismas y deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial

o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Cesión obligatoria. Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

Ciclorruta. Vía o sección de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.

Efecto de plusvalía. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

Equipamiento. Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.

Estructura Ecológica Principal. Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de uno o varios predios. El área corresponde a la totalidad del área construida bajo cubierta excluyendo única y exclusivamente las áreas destinadas a: sótanos o semisótanos, puntos fijos, áreas de instalaciones mecánicas, cuartos de basura, ductos, patios y vacíos. No obstante, lo anterior dichas áreas serán calculadas para efectos del impuesto de delineación y construcción.

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable de uno o varios predios. 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. Se excluye el área que se proponga cubierta sobre los accesos peatonales, y las áreas aisladas de instalaciones mecánicas, tableros o cuartos de basura.

Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

Manzana. Es la superficie comprendida dentro del perimetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.

Perfil Vial. Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perperdincular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.

Sistemas Generales o Estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presente algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función especifica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Usos dotacionales o institucionales educativos. Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel.

Vecinos. Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la Ley 9a de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.

Vivienda Unifamiliar. Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

Vivienda Bifamiliar. Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

Vivienda multifamiliar. Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas prediatmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas.

Vivienda en conjuntos o agrupada. Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanistico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO II
SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con el Plano CG-02 *"Estructura Ecológica Principal"* adoptado por el Acuerdo Municipal 16 de 2014, salvo los vallados que tienen vocación rural, dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 2 no se presentan elementos clasificados dentro de la Estructura Ecológica Principal del municipio, como tampoco se encuentra localizado en zonas de amenaza y riesgo alto por remoción en masa, inundación u otra categoría de riesgos previstos en la norma.

PARÁGRAFO. Los vallados existentes en el suelo de expansión urbana objeto del presente Plan Parcial, se encuentran identificados en el Plano 2.1. *"Plano General de la Propuesta Urbana"* anexo del presente decreto y su manejo se hará, de acuerdo con lo aprobado mediante el Acta de Concertación aprobada por la Corporación Autónoma Regional-CAR y adoptada según la Resolución 3023 de 2015, a través de canal abierto en un tramo y en los demás tramos su manejo se realizará a través de canalización e incorporación al sistema de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 8. SISTEMA GENERAL VIAL. El Sistema General Vial está conformado por el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional de las manzanas aprobadas con los diferentes sectores del municipio. Las vías junto con sus perfiles que integran el Sistema General Vial del Plan Parcial No. 2 están identificadas en el Plano 2.2. *"Red Vial, Perfiles Viales y Malla Vial Peatonal.*

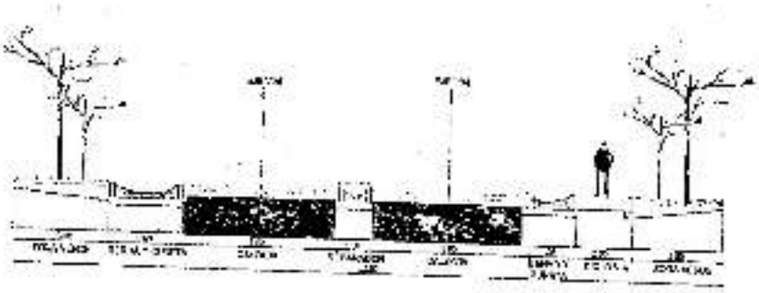
ARTÍCULO 9. MALLA VIAL ARTERIAL. De acuerdo con el Plano 2.2. *"Red Vial. Perfiles Viales y Malla Vial Peatonal"*, las vías que forman parte el presente Plan Parcial cuya afectación como vías arteriales se encuentran determinadas en el PBOT de acuerdo con lo definido en los planos CR-02 "Sistema Vial Rural" y CU-02 "Sistema Vial Urbano", son las siguientes:

VIAS	TIPO	PERFIL
Via Chuntame (Sector el Pomar) o Montepinclo	V-1	32 Mts
Via Santa Cruz 18 MTS de Perfil	V-3	18 Mts
Via Carrera 1 Capellanía- Calle 9 Sector El Rocío	V-4	12 Mts
Calle 12 -12 MTS de Perfil	V-4	12 Mts
Via el Gacho Manzano 12 MTS de Perfil	V-4	12 Mts
Via Molino Manas 22 MTS de Perfil	V-2	22 Mts
Via Costado Sur 12 MTS de Perfil	V-4	12 Mts

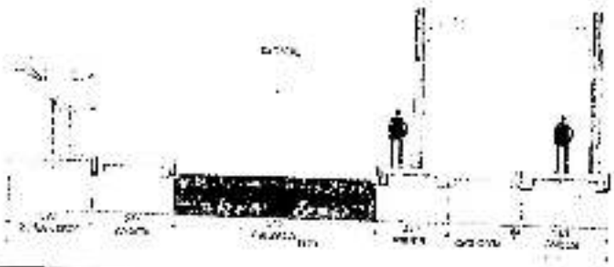
PARÁGRAFO. Los perfiles viales definidos para las vías de la malla vial arterial son los siguientes:

VÍA CHUNTAME SECTOR EL POMAR – RIO GRANDE – DOBLECALZADA (MONTEPINCIO) - 32 MTS DE PERFIL

VÍA MOLINO MANAS V2- 22 MTS

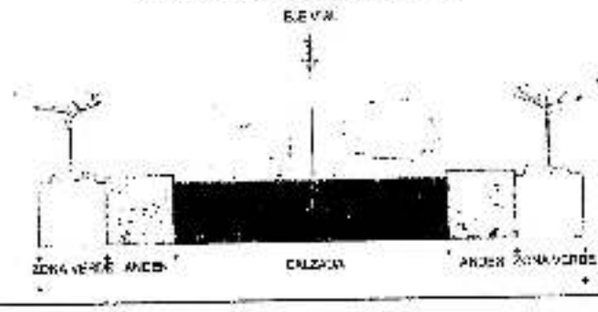


VÍA SANTA CRUZ - V3 18 MTS



VÍA CAPELLANÍA EL ROCÍO V4 -12 MTS

VÍA CALLE 12 V4 -12 MTS



VÍA EL GACHO MANZANO Y VÍA COSTADO SUR V4 – 12 MTS

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

PARAGRAFO SEGUNDO. El propietario y/o urbanizador podrá asumir voluntariamente la ejecución de cargas generales tanto al interior como por fuera de la delimitación del Plan Parcial, teniendo en cuenta las necesidades de conectividad vial que presenta el municipio con el sector objeto de futuro desarrollo, en especial la carga general para garantizar la conectividad de la vía estructurante denominada Vía Chuntame (Sector El Pomar) – Río Grande, denominada Avenida Montepincio. En todo caso la ejecución de esta vía será en forma principal a través del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios por parte de los urbanizadores que decidan acogerse al mismo, la cual se ejecutará en su totalidad mediante los mecanismos de gestión del suelo e instrumentos de financiación conforme a lo señalado en el Acuerdo 16 de 2014 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

PARÁGRAFO TERCERO: las vías de que trata el presente artículo se encuentran debidamente determinadas en los planos CU-02 "Sistema Vial Urbano ", CU-06 Áreas Sujetas Planes Parciales, y CR-02 "Sistema Vial Rural" que forman parte del PBOT de Cajicá, documento en virtud del cual se encuentran debidamente afectadas a favor del municipio; de otra parte, para efectos de la ejecución del presente Plan Parcial, se tendrán como cargas generales con fundamento en su vocación estructurante para el proyecto como para el municipio toda vez que las mencionadas vías servirán de soporte para infraestructura principal y/o matriz de servicios públicos domiciliarios. Adicionalmente, se precisa, que estas vias generan la conectividad estructurante entre las vías intermunicipales desde la via arterial Molino-Manas.

PARÁGRAFO CUARTO: la asunción de estas vías como cargas generales hace parte de la concertación con la Corporación Autónoma Regional CAR según Resolución 3023 del 30 de diciembre de 2016.

ARTÍCULO 10.- MALLA VIAL LOCAL. En el Plano 2.2. *"Red Vial, Perfiles Viales y Malla Vial Peatonal"*, se identifican las vias que integran la malla vial local que tienen relación con el presente Plan Parcial las cuales se distribuyen así:

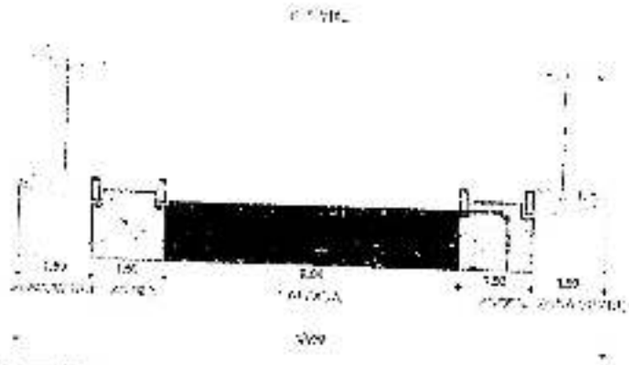
ÁREAS PARA SISTEMA VIAL LOCAL	TIPO DE VIA	PERFIL
Vía Local 1- 15 Vía Costado Norte	V3-A	15 Mts
Vía Local 2 de Servicio Manzana Comercial	V-5-A	7,50 Mts
Vía Local 3 - 15 mts	V3-A	15 Mts
Vía Local 4 - 15 mts	V3-A	15 Mts
Vía Local 5 - 13 mts	V4-B	10 Mts
Vía Local 6 de Servicio	V-5	10 Mts
Vía Local 7	V4-B	13 Mts
Vía Local 8	V4-A	12 Mts
Vía Local 9	V4-B	13 Mts
Vía Local 10 Servicio Manzana Comercial	V5	10 Mts
Vía Local 11	V4-B	13 Mts
Vía Local 12	V4-A	12 Mts
Vía Local 13	V4-A	12 Mts
TOTAL VIAS LOCALES (PROPUESTAS)		

El sistema vial local para el Plan Parcial No. 2, 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.

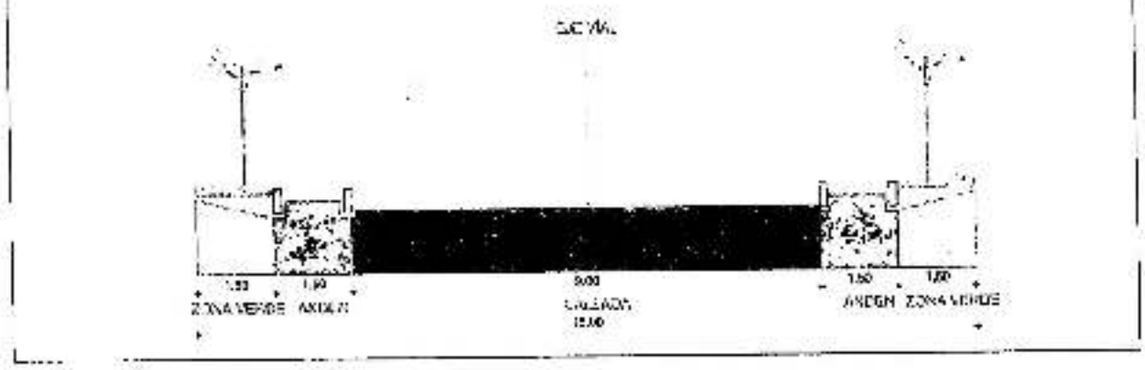
PARÁGRAFO PRIMERO. Los perfiles viales definidos para las vias de la malla vial local son los siguientes:

VÍA LOCAL DE 13 MTS

VÍA LOCAL DE 12 MTS



VÍA LOCAL DE 15 MTS



PARÁGRAFO SEGUNDO. La nomenclatura vial enunciada en el presente Decreto es indicativa por lo que podrá ser modificada posteriormente por la autoridad competente. En todo caso la nomenclatura definitiva asignada se entenderá incorporada al presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO TERCERO. Las vías se sujetarán a los parámetros o requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura del Municiplo de Cajicá.

PARÁGRAFO CUARTO. 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, modificaciones o ajustes que deberán ser sometidos a aprobación ante la Secretaría de Planeación Municipal sin que impliquen modificación del Plan Parcial ni nueva concertación con la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO QUINTO. Las vías de la malla vial local, deberán ser cedidas a título gratuito y entregadas 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 al interior del Plan Parcial. El Urbanizador podrá realizar la entrega anticipada de cesiones públicas gratuitas al municipio, como también podrá hacer entregas parciales de las vías a medida que éstas se vayan ejecutando constructivamente.

PARÁGRAFO SEXTO. Con la aprobación del Plano General Urbanístico para toda la Unidad de Gestión del Plan Parcial No. 2 se incluirá la delimitación de las vías (públicas o privadas) que generan acceso a las respectivas manzanas, lotes y a las áreas de manejo especial; así mismo, se entenderán levantadas las servidumbres (de paso, tránsito, de servicios públicos, o cualquier otra que existiere), inscritas o aparentes, que recaigan o beneficien los predios (o secciones de los predios) que conforman el polígono del Plan Parcial No. 2, las cuales 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 SEPTIMO. No se requerirá de la comparecencia ni 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) para la aprobación del Plano General urbanístico, de la licencia de urbanismo, ni para la correspondiente escritura de constitución de urbanismo.

PARÁGRAFO OCTAVO: dentro del sistema de movilidad, se incluyen también las alamedas, que serán franjas de circulación peatonal autorizadas. El área del Plan Parcial No. 2 contemple una ciclorruta y otros medios alternativos y garantizar la accesibilidad de toda la población a parques, equipamientos y otros servicios. La ciclo ruta recorre todo el desarrollo y complementa el sistema con la riqueza paisajística e integración con el entorno urbano y su detalle se encuentra en el Plano 2.2 "*Plano de la Red Vial, Perfiles Viales y Perfiles Peatonales*".

PARÁGRAFO NOVENO. Los andenes garantizarán su continuidad y se adecuarán 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.

CAPÍTULO III
ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En los términos del articulo 88 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 12. COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO: El espacio público del Plan Parcial No 2 se encuentre conformado por el parque lineal paralelo a la vía arterial "Montepincio" conectando la vía Molino-Manas hasta la Vía "Camino El Gacho" y de ésta hasta el límite del área de expansión urbana que conforma el Plan Parcial No 2 en su costado oriental colindante con área rural de corredor vial suburbano, las demás vías que integran la infraestructura vial, e incluye los parques, alamedas, zonas verdes de uso público, los andenes de circulación peatonal y en general todos los componentes de espacio público incluidos en la propuesta urbana.

PARÁGRAFO: El Plan Parcial No. 2 incluye la entrega a título gratuito de un área total aproximada de 186,904.27 M2, que tendrá una destinación específica y está representada entre otras, en amplias zonas verdes con espacios de libre circulación peatonal para incorporarse dentro del espacio público (en todos sus componentes que incluyen el espacio público efectivo conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989, Decreto 1504 de 1998, Decreto 788 de 2010 compilados en el Decreto 1077 de 2015, cuyas disposiciones serán observadas en el plan parcial), cuya exigencia permite al Municipio de Cajicá contribuir en cumplir sus metas en cuanto a espacio público efectivo, conforme a lo señalado en el Acuerdo 16 de 2014.

ARTÍCULO 13. 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 (Vb) % 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:

CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO	M2	% SOBRE A.N.U
CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (EXIGIDO)	131.735,61	25,0%
CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (PROPUESTO)	**131.753,61**	**25,0%**
Nota: para efectos del cálculo de espacio público total, la propuesta contempla un área aproximada de 186,904.27 M2 que tendrán una destinación específica, y está representada entre otras, en amplias zonas verdes con espacios de libre circulación peatonal para incorporarse dentro del espacio público (en todos sus componentes que incluyen el espacio público efectivo conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989, Decreto 1504 de 1998, Decreto 788 de 2010 compilados en el Decreto 1077 de 2015, cuyas disposiciones serán observadas en el plan parcial).		

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 y demás normas de carácter municipal que reglamenten su incorporación, entrega y dotación a favor del Municipio

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 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, y disposiciones del orden municipal relacionadas con dichos aspectos de incorporación, entrega y dotación de las áreas de cesión obligatoria.

ARTICULO 14. 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. 2, sin perjuicio que en los procesos de licenciamiento el Municipio en relación con las áreas de cesión establezca su destinación a este componente.

ARTÍCULO 15. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS: las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público son resultado del porcentaje del área neta urbanizable señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano

respectivo. Los suelos destinados a equipamientos comunales, deberán ser cedidos a título gratuito por el propietario del suelo al Municipio de Cajicá, donde se deberán construir los respectivos equipamientos públicos por parte de las entidades públicas o privadas para su desarrollo.

PARÁGRAFO: en los planos urbanísticos generales que hagan parte de las licencias de urbanización, se delimitará y deslindará de manera definitiva las áreas destinadas a parques, vías vehiculares y peatonales, acotándose y amojonándose para cada etapa constructiva, debidamente ajustado al plano topográfico incorporado. Las áreas de cesión que se destinen para espacio público previa escrituración al Municipio de Cajicá deberán entregarse a la entidad territorial debidamente dotadas.

CAPÍTULO IV
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 16. 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:

a. Acueducto.
b. Alcantarillado Sanitario.
c. Alcantarillado Pluvial.
d. Energía Eléctrica.
e. Telecomunicaciones.
f. Gas Natural

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, Oficio Radicado EPC No 1013 del 20 de Junio de 2018 (radicado Alcaldía No 7001 del 25 Junio 2018).
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.
Gas natural Fenosa	Oficio del 4 de diciembre de 2015
De conformidad con lo previsto en el Art. 2 del Decreto 3050 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamento, las factibilidades de servicios públicos tendrán una vigencia de cinco (5) años.	

Mediante Oficio EPC-1897-2018 de fecha 17 de julio de 2018, la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá –EPC aprobó la prórroga de la disponibilidad de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo aprobada mediante Oficio EPC-VSP-0085/2015 del 29 de octubre de 2015.

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, no obstante es responsabilidad del urbanizador acreditar para las licencias urbanísticas las disponibilidades inmediatas de servicios públicos al momento de radicar la respectiva solicitud ante la Secretaría de Planeación o la autoridad encargada de expedir las licencias.

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 como 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 como una modificación del presente Plan Parcial, pero en todo caso deberá respetarse lo establecido en la concertación ambiental en relación con el manejo de los vallados.

PARAGRAFO SEXTO: El urbanizador podrá presentar alternativas de conexión a los servicios públicos domiciliarios las cuales deberán estar debidamente avaladas y autorizadas por las empresas prestadoras de servicios, pero en todo caso deberá garantizar lo establecido en el acta de concertación ambiental en relación con el manejo de las aguas residuales, aguas lluvias y residuos sólidos, y demás aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO SEPTIMO: Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, en materia de servicios públicos, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA, Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV y Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS

ARTÍCULO 17. 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, posteriormente 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:

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 otorgó factibilidad para la totalidad del proyecto del Plan Parcial No. 2 y así se autorizó la viabilidad y disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo del proyecto y para la primera etapa

constructiva correspondiente a las primeras 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 Articulos 23,26,28 y Decreto2981 de 2013 sobre servicio domiciliario de aseo.*
- *Durante el tiempo de ejecución de las obras civilos 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 micro medidores deben ser R-160 pre equipado suministrados por la Constructora al igual que la infraestructura y el concentrador que permita integrar en tiempo real las lecturas de todos los micro medidores y macro medidores a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá para que sea posible su facturación.*
- *Además, los micro medidores y macro medidores serán instalados únicamente por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ES.P. (EPC).*
- *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 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.*

El promotor/urbanizador responsable deberá dar cumplimiento a todas las condiciones establecidas en la citada disponibilidad, la cual, para la fecha de adopción del presente Decreto, se encuentra vigente de conformidad con lo aprobado mediante Oficio EPC-1697-2018 de fecha 17 de julio de 2018 emitido por la empresa de Servicios Públicos de Cajicá – EPC donde prorrogo la disponibilidad antes descrita.

ARTÍCULO 18. 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 Chunteme 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."*

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 Decreto2981 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 micro medidores deben ser R-160 pre equipado suministrados por la Constructora al igual que la infraestructura y el concentrador que permite integrar en tiempo real las lecturas de todos los micro medidores y macro medidores a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá para que sea posible su facturación.*
- *Además, los micro medidores y macro medidores serán instalados únicamente por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ES.P. (EPC).*
- *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 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 19. 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 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 20. 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 29307120 del 16 de junio de 2015, en la cual se indica entre otras cosas:

	CONDICIONES PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO		No. de Solicitud de Servicio	26307120
Fecha de Solicitud	28/junio/2018	Fecha de Respuesta	[illegible]	Fecha de Vencimiento	18/julio/2018
Fecha de Impresión	17/08/2018	Usuario que Imprime	Andres Camilo Aguirre Castellanos	Impresión Número	F

CODENSA instalará los activos relacionados con la red de uso que se han aprobados en el diseño eléctrico, esos activos pueden corresponder a transformadores de distribución, conductores de media y/o baja tensión, postes, cajas de acometida a la expansión de la red de uso.

Requisitos Técnicos
1. 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 por cada uno a instalar, de igual acceso al personal de operación y mantenimiento. Punto de conexión: Se definirá punto de conexión en la revisión y aprobación del proyecto.
2. Para las cuentas con carga mayor a 54 kW instalar un grupo de medida en baja tensión. Los CT¿s y deben cumplir con una corriente mínima de corto circuito de 16 kA en el punto de instalación, la corriente de carga promedio debe estar entre 60% - 120% corriente nominal primaria del CT y la cargabilidad del circuito secundario debe estar entre 25 ¿ 100% de los V.A. del CT, el error máximo permitido es del 0.5% entre el 20 ¿ 120 % corriente nominal del CT.
3. Para las cuentas con carga mayor a 300 kW instalar o Asegurar celda de medida en media tensión 11,4 kV 13,2 kV ó 34,5 kV. Los CT¿s y PT´s deben cumplir con la corriente mínima de corto circuito de 6 kA (nivel 2) en el punto de instalación, la corriente de carga promedio debe estar entre 60% - 120% corriente nominal primaria del CT y la cargabilidad del circuito secundario debe estar entre 25 ¿ 100% de los V.A. del CT, el error máximo permitido es del 0.5% entre el 20 ¿ 120 % corriente nominal del CT.

Requisitos Legales
1. Presentar certificado de tradición y libertad o Escritura de constitución.
2. En caso de intervención en espacio público el cliente debe Tramitar autorización de Planeación Municipal para intervenir espacio público
3. En caso de intervención del espacio público el cliente debe Tramitar licencia de excavación, certificación de recibo de obra del IDU y plan de manejo de tráfico expedido por la Secretaría de la Movilidad, cuando se requiera realizar la construcción de cámaras y/o canalizaciones en andén o vía pública.
4. Presentar una carta de autorización del propietario del predio o del administrador para realizar el trámite de la solicitud de conexión.

Nota:
1. Centro de distribución de referencia CD-42626.
2. Departamento de referencia del circuito: S-7754
3. El cliente debe presentar demás requisitos legales que se requieran de acuerdo al proyecto a presentar.

ARTÍCULO 21. 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 4 de mayo de 2015, en la cual se dispone:

La prestación del servicio de telecomunicaciones para el predio del asunto puede atenderse por el municipio de Cajicá. Es necesario que el urbanizador preves un espacio de 3x4 m2 por cada 1590 servicios y/o de 2x3 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.

En el momento del estudio de factibilidad se hará la evaluación pertinente, con el fin de precisar el espacio requerido. Este espacio deberá ser cedido a la Empresa en comodato y en ningún momento representará costos para ETB. Vale la pena aclarar que dicho espacio debe corresponder a suelo útil, es decir, que no sea espacio público.

La construcción a la red está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo tanto debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura. El proyecto debe contar con la aprobación de la Secretaría de Planeación a través de sus Curadurías Urbanas.

PARAGRAFO: El acceso a las telecomunicaciones en el área del plan parcial No 2 se deberá desarrollar respetando lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT o en las normas que lo modifiquen o sustituyan, en relación con el sistema de telecomunicaciones, su ubicación, localización e instalación deberá respetar lo allí establecido, en todo caso se deberán observar las normas de seguridad y salubridad en su instalación conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

ARTÍCULO 22. SISTEMA DE GAS NATURAL. La factibilidad para la prestación del servicio público de Gas Natural fue otorgada por la Empresa de GNCB S.A. E.S.P mediante Oficio del 4 de diciembre de 2015. en la cual se dispone:

A. EN CUANTO AL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN (REDES EXTERNAS): EL CONSTRUCTOR se compromete y se obliga a realizar todos los trámites y actuaciones que sean necesarios para dotar de redes de distribución y puntos de suministro de gas natural a todas las unidades de vivienda y/o proyectos que desarrolle el **CONSTRUCTOR** en el ámbito de actuación de **GNCB S.A ESP** entre las que se encuentran específicamente:

1. Realizar la construcción de la obra civil para la instalación de redes de gas natural domiciliario para las unidades de vivienda del proyecto **PLAN PARCIAL 2**, entendiéndose por obra civil ejecución de cruces, la excavación, el tapo, la compactación y la reposición de todas la zanjas necesarias para las canalizaciones de red y las derivaciones de acometidas hasta cada uno de los centros de medición que se encuentren incluidos en el proyecto. Las condiciones bajo los cuales se ejecutará esta actividad se encuentran establecidas de manera particular en las normas técnicas internas **PE.0327.CO** y **PE 00084.GN-DG**. que se anexan y hacen parte integrante de este convenio, las cuales son copias controladas y a su vez está prohibida su reproducción y/o comercialización

2. Informar a **GNCB. S.A. ESP.** , que tendrá efectuadas las zanjas para la instalación de la red con ocho días de anticipación a la fecha de ejecución de las obras de tendido redes, mediante el envío de una comunicación por escrito enviada al coordinador técnico de **GNCB. S.A. ESP.**

3. Tomar las medidas necesarias para la señalización de las excavaciones según lo estipulado en la **PE – 2883.CO – CN** que se anexa y hace parte integrante de este convenio.

4. Cubrir parcialmente la tubería.

5. Colocar la cinta de señalización, y continuar con la compactación y el tape de la zanja.

6. Durante toda la etapa de construcción de poliválvulas por parte de **GNCB. S.A. ESP** el **CONSTRUCTOR** deberá preservarlas en perfecto estado una vez quedó construida parcial o totalmente. Estas poliválvulas no podrán ser manipuladas bajo ninguna circunstancia por el **CONSTRUCTOR** y tampoco tapadas ya sea con escombros, u otro material de obra. Se deberá tener especial cuidado a la hora de fundir andenes o acabados finales, para que dicho elemento no quede tapado, enterrado o fundido.

Los trabajos de tendido de redes externas solamente se ejecutarán una vez el constructor haya instalado las redes circundantes correspondientes a los otros servicios y deberán ser realizados de acuerdo con las condiciones particulares y especificaciones técnicas indicadas o anexas al contrato. De no cumplirse dichas condiciones, **GNCB. S.A. ESP.** Se reserva el derecho a la no aceptación del trabajo convenido, de forma total o parcial, responsabilizándose el constructor de ejecutar las adecuaciones de las obras civiles para cumplir con las especificaciones.

Una vez finalizada la urbanización y terminadas los trabajos de instalación de las redes de polietileno, la constructora cede a **GNCB S.A. ESP.** las obras civiles quien a partir de ese momento es titular del derecho de dominio sobre las obras civiles y por tanto podrá operar, transportar, distribuir el gas a través de dicha red y acceder a las instalaciones de la urbanización para realizar la conservación y reparación de las mismas

B. EN CUANTO AL SISTEMA INTEGRAL DE GAS NATURAL (INSTALACIONES INTERNAS): EL CONSTRUCTOR se compromete bajo su propia cuenta y riesgo, utilizando sus propios medios materiales y personales a:

1. Cumplir con lo establecido en la Resolución 90902 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía en cuanto a la proyección, diseño y construcción de instalaciones para el suministro de gas combustible en edificaciones residenciales, y en las normas que la modifiquen o sustituyan. Dentro del trámite de expedición de la licencia de construcción, se deberá cumplir con lo dispuesto en el numeral 4.2 de esta Resolución, el cual expone:

"Como parte integral del trámite de expedición de licencia de construcción de una edificación residencial o comercial nueva, en cuyo diseño se contemplen las Instalaciones para Suministro de Gas Combustible, éste deberá tener como responsable del diseño a una Persona Competente, o profesional matriculado con tarjeta profesional vigente quien deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley 842 de 2003, o aquélla que la modifique o sustituya; este diseño deberá estar previamente aprobado por el distribuidor, como requisito de calidad e idoneidad para ser presentado ante el alcalde, curador urbano o autoridad competente para su estudio de acuerdo a lo señalado en la Ley 1480 de 2011, o aquélla que la modifique o sustituya.

En consecuencia, además de los requisitos exigidos por las correspondientes autoridades, se deberá presentar la siguiente documentación: a) Memoria técnica, con descripción detallada del proyecto de las Instalaciones para Suministro de Gas Combustible y los respectivos planos firmados por un profesional, matriculado y con tarjeta profesional vigente o por Persona Competente. Se deberá garantizar que en el caso del profesional se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley 842 de 2003 o aquélla que la modifique o sustituya. b) Aprobación por parte del distribuidor acompañada de concepto sobre la disponibilidad de la prestación del servicio público domiciliario de gas combustible en el sitio de construcción de la instalación". La documentación debe ser radicada como requisito previo a la entrega de la cotización para el pago de los derechos de conexión al servicio.

2. Verificar que las instalaciones internas hayan sido sometidas a las pruebas de hermeticidad, escapes y funcionamiento para la puesta en servicio.

3. Contar con una copia en obra del diseño del sistema integral de gas aprobado por **GNCB. S.A. ESP.**, el cual será solicitado a lo largo de las visitas técnicas en obra y en el momento de realizar el proceso de certificación y puesta en servicio.

El sistema integral de suministro de gas natural, así como la selección y conexión de los gasodomésticos deben ser realizados de acuerdo con las condiciones particulares y especificaciones técnicas indicadas en el diseño de la instalación para el suministro de gas natural aprobado por **GNCB. S.A. ESP.**

CAPÍTULO V
CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 23. CUADRO GENERAL DE ÁREAS. Se adopta el siguiente cuadro general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL NO. 2	**609.395,12**	**100,0%**
	LOTE 1	**268.741,66**	**44,1%**
1	San Juanito	18.583,24	3,0%
2	La Concepción	27.287,20	4,5%
3	El Pomar	215.431,21	35,4%
4	Los Arrayanes	7.460,01	1,2%
	LOTE 2	**340.653,46**	**55,9%**
5	Los Ocales	11.124,51	1,8%
6	San Luis	10.817,83	1,8%
7	Santa Ana (Las Mercedes)	127.097,01	20,9%
8	La Centella	4.279,43	0,7%
9	El Regalo	610,30	0,1%
10	Santa Rosa	51.750,04	8,5%
11	Ruchical	134.974,35	22,1%
2	**AFECTACIONES**	**82.452,67**	**13,5%**
2.1	**ÁREAS DE RESERVA POR AFECTACIÓN VIAL**	**82.452,67**	13,5%
2.1.1	Avenida Montepincio y Santa Cruz 32 MTS de Perfil	58.528,42	9,6%

2,1,2	Vía Santa Cruz 18 MTS de Perfil	7.688,00	1,3%
2,1,3	Vía Capellania el Rocio 12 MTS de Perfil	5.374,03	0,9%
2,1,4	Carrera 12 -12 MTS de Perfil	2.005,09	0,3%
2,1,5	Via el Gacho Manzano 12 MTS de Perfil	707,21	0,1%
2,1,6	Vía Molino Manas 22 MTS de Perfil	372,93	0,1%
2,1,7	Vía Coatado Sur 12 MTS de Perfil	7.778,98	1,3%
3	**ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)**	**526.942,45**	**100,0%**
4	**CESIÓN PÚBLICA PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL**	**131.735,61**	**25,0%**
4,1	CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (EXIGIDO)	131.735,61	25,0%
4,2	**CESIÓN PARA ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO (PROPUESTA)**	**131.735,61**	**25,0%**
4,1	ZONA VERDE 1	4.221,08	3,2%
4,2	ZONA VERDE 2	609,22	0,5%
4,3	ZONA VERDE 3	1.382,92	1,0%
4,4	ZONA VERDE 4	20.968,95	15,9%
4,5	ZONA VERDE 5	15.371,66	11,7%
4,6	ZONA VERDE 6	18.619,85	14,1%
4,7	ZONA VERDE 7	3.799,84	2,9%
4,8	ZONA VERDE 8	805,33	0,6%
4,9	ZONA VERDE 9	1.291,44	1,0%
4,10	ZONA VERDE 10	640,40	0,4%
4,11	ZONA VERDE 11	3.106,84	2,4%
4,10	ZONA VERDE 12	2.522,91	1,9%
4,12	ZONA VERDE 13	3.929,13	3,0%
4,13	ZONA VERDE 14	912,07	0,7%
4,14	ZONA VERDE 15	1.417,91	1,1%
4,15	ZONA VERDE 16	593,40	0,5%
4,16	ZONA VERDE 17	3.613,98	2,7%
4,17	ZONA VERDE 18	853,51	0,6%
4,18	ZONA VERDE 19	927,32	0,7%
4,19	ZONA VERDE 20	283,68	0,2%
4,20	ZONA VERDE 21	2.737,03	2,1%
4,21	ZONA VERDE 22	4.802,65	3,6%
4,22	ZONA VERDE 23	1.826,99	1,4%
4,23	ZONA VERDE 24	1.571,03	1,2%
4,24	ZONA VERDE 25	4.460,98	3,4%
4,25	ZONA VERDE 26	4.106,43	3,1%
4,26	ZONA VERDE 27	9.333,16	7,1%
4,27	ZONA VERDE 28	8.244,47	6,3%
4,28	ZONA VERDE 29	3.536,75	2,7%
4,29	ZONA VERDE 30	5.346,70	126,7%
5	**CESIÓN PARA ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL**	**26.347,12**	**5,0%**
5,1	CESIÓN PARA ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL (EXIGIDO)	26.347,12	5,0%
5,2	**CESIÓN PARA ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL (PROPUESTAS)**	**27.694,41**	**5,3%**

Teléfono: PBX (57+1) 8795356 – (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356
Dirección: Calle 2ª No 4-07 CAJICÁ – CUNDINAMARCA – COLOMBIA Código Postal: 250240

6	**TOTAL CESIONES ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚLICO Y ÁREAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL**	**159.430,02**	**30,0%**

Nota: para efectos del cálculo de espacio público total, la propuesta contempla un área aproximada de 186,904.27 M2 que tendrán una destinación específica, y está representada entre otras, en amplias zonas verdes con espacios de libre circulación peatonal para incorporarse dentro del espacio público (en todos sus componentes que incluyen el espacio público efectivo conforme al artículo 5 de la ley 9 de 1989, Decreto 1504 de 1998, Decreto 788 de 2010 compilados en el Decreto 1077 de 2015, cuyas disposiciones serán observadas en el plan parcial).

7	**ÁREA ÚTIL**	**367.512,43**	**100,0%**
7.1	**AREA UTIL**	367.512,43	**100,0%**
7.2	**AREA UTIL COMERCIO**	**59.764,62**	**16,3%**
7.3	**AREA UTIL VIVIENDA (el promotor/urbanizador podrá destinar manzanas para suelo VIS)**	**307.747,81**	**83,7%**
	CUMPLIMIENTO PORCENTAJE DESTINACION VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO		
8	**OBLIGACIÓN VIP 20% USO RESIDENCIAL**	**61.549,56**	**20,0%**
8,1	**MANZANA 13 VIP (En proyecto)**	**13.688,06**	**4,4,%**
8,2	**MANZANA 14 VIP (En proyecto)**	**19.720,53**	**6,4%**
8,3	**Obligación a compensar (a elección del Promotor/Urbanizador se podrá desarrollar en proyecto)**	**28.140,97**	**9,1**

PARÁGRAFO PRIMERO. El área definitiva de las manzanas en que se distribuye la Unidad de Gestión, así como la localización de las áreas de afectación ambiental (estructura ecológica principal) y 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 elementos constitutivos de la estructura ecológica principal (vallados), y los demás espacios públicos, elementos que se establecerán en las licencias de urbanización derivadas del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En las licencias de urbanización 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 parágrafo 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, especialmente en uso para vivienda por el sistema de agrupación; cuando

se opte por la subdivisión de una manzana con usos distintos al residencial, no será obligatoria su división en lotes. Cada manzana deberá obtener las respectivas licencias de urbanización y/o desarrollarse conforme al Plano Urbanístico General, sin encontrarse condicionado a la obtención de las licencias de urbanización o desarrollo de otras manzanas de la unidad de gestión del área de planificación que conforman el presente plan parcial.

ARTÍCULO 24. UNIDAD 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 una (1) única unidad de gestión, la cual se desarrollará a través de un proyecto urbanístico general que definirá las licencias de urbanización de cada una de las manzanas, las cuales a su vez podrán ser ejecutadas por etapas, y a su vez las etapas podrán comprende varias manzanas.

ARTÍCULO 25. 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"*

DISTRIBUCIÓN DE ETAPAS

ETAPAS		ÁREAS GENERALES		ÁREAS POR ETAPA			CESIÓN OBLIGATORIA 25%		CESIÓN VIAL LOCAL		
ETAPAS	MANZANAS	ÁREA BRUTA	AFECTACIONES VIALES	ÁREA NETA URBANIZABLE POR ETAPA	ÁREA UTIL POR ETAPA	PORCENTAJE SOBRE ÁREA UTIL	ÁREA RECREATIVA DE USO PÚBLICO M2	% CESIÓN	ÁREA SISTEMA VIAL LOCAL M2	% VIAL LOCAL	TOTAL CESIONES AL MUNICIPIO M2
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100%	[illegible]	100%	[illegible]	100%	[illegible]
1A	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1B	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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.

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 de la modificación 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 equitativo 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 VI
NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 26. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. De conformidad con el PBOT de Cajicá, el siguiente es el régimen de usos por áreas de actividad aplicable al presente Plan Parcial:

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD ACTIVIDAD RESIDENCIAL	FICHA NUG-U-PP2- 01
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Agrupada
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Comercio y Servicios de Cobertura Local Grupo I.
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II (excepto los centros de culto), Solo en áreas mayores de 10.000 M2
Usos Prohibidos	Los demás
Nota:	En usos residenciales, el promotor o el urbanizador responsable podrá desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social en cualquiera de las tipologías, caso en el cual se acogerá al cumplimiento de la normativa especial aplicable para este tipo de proyectos y sin que ello implique una nueva concertación con la Corporación Autónoma Regional –CAR.

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS	FICHA NUG-U-PP2- 02
Uso Principal	Comercio y Servicios de Cobertura Local Grupo I, y Comercio y Servicios Grupo II
Usos Compatibles	Dotacional Grupo I, Vivienda unifamiliar, Vivienda bifamiliar, Vivienda Agrupada, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas)
Usos Condicionados	Dotacional Grupo II y III, Solo en áreas mayores de 10.000 M2, Comercio y Servicios Grupo III (en áreas mayores a 10.000 M2)
Usos Prohibidos	Los demás

PARÁGRAFO PRIMERO. En la aprobación del Plano Urbanístico General se delimitarán las áreas de actividad de cada manzana que conforma la Unidad de Gestión, y en las respectivas licencias de urbanización se definirán los usos a los que se destinarán los predios objeto de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La organización espacial de las unidades prediales resultantes se podrá desarrollar mediante el sistema de agrupación a través del régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con las normas sobre índices definidas en el presente Decreto. La urbanización mediante agrupación, corresponde a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser

sometidas al régimen de propiedad horizontal. Se permiten en este tipo de agrupaciones, viviendas unifamiliares, bifamiliares y/o multifamiliares.

PARÁGRAFO TERCERO: Para el desarrollo de vivienda de interés social en cualquiera de sus tipologías esta solo podrá ser desarrollada en aquellas manzanas en la cual se le haya señalado expresamente la actividad residencial VIS, mediante Plano Urbanístico General, o estar expresamente autorizada en la licencia de urbanización que desarrolle la respectiva manzana siempre y cuando el uso de vivienda esté permitido como uso principal y solo podrá comprender un porcentaje de la totalidad del área útil residencial de la respectiva manzana.

PARAGRAFO CUARTO: Para las usos permitidos en cada una de las categorías antes señaladas se deberá acoger a lo dispuesto en los artículos 72 a 76 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT de Cajicá o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 27. NORMAS URBANISTICAS, VOLUMÉTRICAS Y ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS. La construcción de las edificaciones que se desarrollen en el área de expansión urbana que comprende el Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

27.1. Normas Urbanísticas Generales.

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					FICHA NUG-U-PP2- 03
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional *	Comercio y Servicios Grupo I *
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	50%	60%	60%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	250%	180%	180%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A	N.A	5 ML	N.A	N.A
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.6	0.6	1.2	1.2	1.2
Número de Pisos	3	3	5	3	3
Altillos	No	No	No	No	No
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	NA	N.A	N.A.
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	NA	N.A.	N.A.
Estacionamiento	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL				FICHA NUG-U-PP2- 04	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional *	Comercio y Servicios Grupo I *
Área mínima de Actuación Urbanística	90 M2	120 M2	1000 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	70%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	140%	140%	350%	140%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A	N.A	3 ML	N.A	N.A
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Número de Pisos	2	2	5	2	2
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	10 M2	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamiento	1 /3 Viviendas	1 /3 Viviendas	1 /4 Viviendas	1/200 M2	1/200 M2

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS				FICHA NUG-U-PP2- 05	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional Grupo I *	Comercio y Servicios Grupo I y II *
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	140 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	50%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	250%	300%	300%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	5 ML	N.A.	N.A.

Teléfono. PBX (57+1) 8795356 – (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356
Dirección: Calle 2ª No 4-07 CAJICÁ – CUNDINAMARCA – COLOMBIA Código Postal: 250240

Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.6	0.6	1.2	1.2	1.2
Número de Pisos	3	3	5	5	5
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N.A.	N.A.	N.A
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	N.A
Estacionamiento	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

* Los usos dotacionales y comerciales condicionados deben cumplir lo dispuesto en las fichas NUG-U-PP2- 01 y NUG-U-PP2- 02, según el caso.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las manzanas ubicadas en la zona occidental del área del plan parcial colindantes con la vía Molino Manas tendrán una franja con una longitud mínima de 200 metros las cuales serán desarrolladas en alturas máximas de tres pisos como área de transición entre los cerros occidentales del Municipio y el área de desarrollo de expansión urbana.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las normas sobre aislamientos aquí previstas no serán aplicables cuando se trate de zonas de control ambiental ni zonas verdes previstas en el desarrollo del plan parcial, colindantes o perimetrales a éste.

PARÁGRAFO TERCERO. Retrocesos (antejardín), aislamiento lateral y aislamiento posterior, para vivienda bajo agrupación cuando se tenga de seis (6) a ocho (8) pisos de altura con ocasión de edificabilidad adicional será de mínimo 6.50 ML contra predios vecinos.

27.2. Densidad. La densidad básica del presente plan parcial se encuentra establecida en 6300 unidades de vivienda conforme a los documentos soporte presentado en la formulación y concertación ambiental.

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

27.2.1. 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.).

27.2.2. 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.

c) Para construcciones de cuatro (4) pisos.
- Altura de Edificación: dieciséis 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: dieciocho 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.

g) Para construcciones de ocho (8) pisos.
- Altura de Edificación: treinta punto cinco metros (30,5 ML).
- Altura de Fachada: veintiocho puntos cinco metros (28,5 ML).
- Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.5 ML), como máximo, excluyendo la estructura.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para el área de expansión urbana del presente plan parcial, 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 fichas normativas anteriores y los resultantes del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, para lo cual este piso se considerará 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. La altura máxima entrepisos a partir del segundo piso será máximo de tres metros con cincuenta centímetros (3.50ML).

PARÁGRAFO SEGUNDO. Como resultado de la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido 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 máxima de hasta ocho (8) pisos de habitabilidad.

PARAGRAFO TERCERO. Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario, la altura máxima será de cinco (5) pisos.

PARAGRAFO CUARTO. Para el desarrollo de las manzanas ubicadas en el sector occidental del área de expansión urbana colindante con la vía Molino Manas se deberá observar lo señalado en el parágrafo primero del artículo 27.1 del presente decreto.

27.4. Antejardines. El antejardín, como elemento natural y ambiental constitutivo del espacio público, no es edificable, ni cubierto en ningún caso. Debe ser empradizado y arborizado al menos en un sesenta por ciento (60%).

27.5. 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:

27.5.1. Aislamientos contra el espacio público. Los aislamientos previstos contra las vías vehiculares (antejardines) y contra los demás elementos del espacio público se regirán según la normativa urbanística de las fichas NUG-U-PP2-03, NUG-U-PP2-04 y NUG-U-PP2-05.

27.5.2. Aislamientos entre edificaciones. Los aislamientos previstos entre las edificaciones que ocupen un mismo predio, se regirán por la siguiente tabla:

AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES			
USOS	**PISOS**		
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL *	**1-3 PISOS**	**4-5 PISOS**	**6-8 PISOS**
	3 MTS	5 MTS	N.A
VIVIENDA NO VIS	**1-3 PISOS**	**4-5 PISOS**	**6-8 PISOS**
	5 MTS	5 MTS	6.5 MTS
OTROS USOS	**1-3 PISOS**	**4-5 PISOS**	**6-8 PISOS**
	LIBRE	LIBRE	LIBRE

27.5.3. Aislamientos contra predios vecinos. Los aislamientos previstos entre dos o más predios colindantes, se regirán por la siguiente tabla:

AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS			
USOS	**PISOS**		
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL *	**1-3 PISOS**	**4-5 PISOS**	**6-8 PISOS**
	3 MTS	5 MTS	N.A
VIVIENDA NO VIS	**1-3 PISOS**	**4-5 PISOS**	**6-8 PISOS**
	3 MTS	5 MTS	6.5 MTS
OTROS USOS	**1-3 PISOS**	**4-5 PISOS**	**6-8 PISOS**
	3 MTS	5 MTS	5 MTS

Para la aplicación de las tablas anteriores, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

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

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 mayor 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 el evento de acogerse a edificabilidad adicional, a partir del sexto piso se deberá dejar un aislamiento adicional de 1,5 metros. Este aislamiento adicional solo será aplicable en las edificaciones o implantaciones perimetrales del polígono que conforma el Plan parcial No. 2 por lo que en las edificaciones internas no será exigible.

f) 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 empradizado y arborizado, en al menos un 60% exceptuando las zonas para acceso peatonal y vehicular.
- En edificaciones con usos mixtos, el antejardín deberá tratarse en material resistente, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado.

27.6. Densidades habitacionales mínimas. Las densidades habitacionales se regirán por la siguiente tabla:

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	>= 35 m2
		Zonas de vivienda de interés social	>= 25 m2
	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	

PARAGRAFO PRIMERO. La densidad básica del presente plan parcial está establecida en 6.300 unidades de vivienda conforme al documento de formulación y la concertación ambiental.

PARAGRÁFO SEGUNDO. 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 aparta estudio la unidad habitacional que concentra zonas sociales y privadas en un único piso y el número máximo de alcobas es de uno, sin perjuicio de los demás requisitos exigidos por el Municipio para el desarrollo de este tipo de proyectos.

27.7. Estacionamientos. Los estacionamientos se regirán por la siguiente tabla:

Uso	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial VIP/VIS	1 por cada 4 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 en el uso	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 2,30 metros, distancias libres o entre columnas cara exterior de estas.

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 podrán 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 sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

En estos espacios se garantizará como mínimo un porcentaje equivalente al cinco por ciento (5%) del total de parqueaderos habilitados para visitantes. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. Los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán cumplir en todo momento con las normas legales y reglamentarias que establezcan sus características y requisitos

En todos los casos por cada 3 estacionamientos exigidos (privados y visitantes), se deberá prever 1 cupo para estacionamiento de bicicletas y/o motos. 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 el evento de existir parqueaderos con servidumbre o lineales el promotor y/desarrollador los destinará para una misma unidad privada. 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.

27.8. 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 crujia: Su ancho mínimo será de 4,50 metros.

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

27.9. Sótanos y semisótanos. Se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos sin límite de niveles para viviendas bajo agrupación en vivienda multifamiliar, dotacionales y comercio y servicios, si y solo si, en esa área donde se desarrollare el proyecto se cuente 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 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, estas áreas serán liquidadas, más no se cuantificarán en el cálculo de índices de construcción.

27.10. Voladizos. Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre aislamientos sobre espacio público o antejardines; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías vehiculares con perfil vial menor a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías vehiculares con perfil vial a 10 metros y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías vehiculares con perfil vial mayor a 15 y hasta 20 metros	1.00 mts
Sobre vías vehiculares con perfil vial mayor a 20 metros	1.20 mts

Lo anterior sin perjuicio de lo expresamente establecido en las fichas normativas del artículo 26 del presente Decreto.

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

a) No se permiten en el área de antejardín.

b) 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.

27.12. Cerramientos. Los cerramientos se permiten bajo las siguientes condiciones:

Cerramiento de Antejardines y Aislamientos contra espacio público	Uso residencial	Máximo 2.50 ml. de altura con 90% de transparencia y un zócalo de 0.60 ML incluido dentro de los 2.50 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:	

	- 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 2.50ML desde el nivel del terreno o 2.00ML desde la placa superior del semisótano.

27.13 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, comercio, servicios o 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) 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.

e) 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.

f) El urbanizador/constructora/desarrollador podrá aplicar las directrices sobre equipamiento comunal privado que establezca el POT o los documentos que lo desarrollen, reglamenten o regulen.

27.14. Porcentaje y Destinación Equipamiento Comunal Privado. En los desarrollos por urbanización y/o construcción se deberán cumplir con las áreas para equipamiento comunal privado y la destinación de estas debe corresponder a lo establecido 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 empradizadas recreativas, canchas múltiples, las zonas de juegos infantiles, los caminos, senderos, jardines, antejardines y aislamientos empradizados y plazoletas, entre otros similares)	Mínimo 40%

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

27.14.1. 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 m2 por estacionamiento convencional adicional, 25,00 m2 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 m2 de área.

ARTÍCULO 28. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. El aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial está dado por la edificabilidad permitida expresada en índices de ocupación y construcción, y se define por el aprovechamiento básico y el aprovechamiento adicional, al cual se accede de conformidad con el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, según lo establecido en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014.

El aprovechamiento urbanístico para el presente Plan Parcial será el determinado en cada área de actividad en el proyecto urbanístico general, sin sobrepasar el índice de construcción señalado en cada uno de los usos.

PARÁGRAFO PRIMERO. El aprovechamiento básico para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios será el que se permita alcanzar con la altura de 5 pisos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El aprovechamiento adicional se establecerá en la correspondiente licencia de urbanización.

PARÁGRAFO TERCERO. Para efectos de cálculo de índices de ocupación y construcción, éstos se calcularán sobre el área neta urbanizable.

PARAGRAFO CUARTO. 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 correspondiente a cada uso.

PARAGRAFO QUINTO. Para efectos de cálculo de índices de construcción en desarrollos que accedan al aprovechamiento urbanístico adicional, se tomará como índice máximo el 60% adicional al básico, según lo determinado para cada área de actividad.

ARTÍCULO 29. 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 suelos generadores de derechos de edificabilidad adicional, 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 30. ÁREAS GENERADORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD. El presente Plan Parcial es generador de derechos de edificabilidad que se podrán trasladar a las demás zonas receptoras de estos, unidades de actuación y/o de gestión urbanística en la zona de expansión urbana donde se hayan adoptado los planes parciales o en los suelos receptores de los mismos, 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 VII
OBLIGACIÓN DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

ARTÍCULO 31. 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 mínimo el 20% del área útil destinada al uso de vivienda para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria en cualquiera de sus tipologías. 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 la correspondiente licencia de urbanización, según lo estipulado en el artículo 23 del presente decreto.

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.

ARTÍCULO 32. CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DESTINACIÓN SUELO VIP. Para el cumplimento 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:

32.1. 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.

32.2. 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 donde se haya adoptado en forma previa el respectivo plan parcial, 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, siempre y cuando estas licencias no provengan de obligaciones urbanísticas de compensación de suelo VIP de otros proyectos.

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 1077 de 2015.

32.3. 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 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 Secretaria 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. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, 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 el presente capítulo mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

CAPÍTULO VIII
INSTRUMENTOS DE FINANCIACION LEGAL

ARTÍCULO 33. FINANCIACION DE LA UNIDAD DE GESTIÓN. En el plano 2.7 se determina la Unidad de Gestión autosuficiente por localización, área y linderos, que será asumida en términos del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, por los titulares del dominio del suelo correspondiente.

La Unidad de Gestión que conforma el Plan Parcial No 2, obtendrá el Plan General Urbanístico por parte de los titulares de derecho de dominio y propiedad sobre los predios que la conforman y una vez protocolizado el urbanismo, se generará el suelo correspondiente a sus respectivas cargas generales y cargas locales constitutivas de espacio público.

ARTÍCULO 34. CARGAS LOCALES. Las cargas locales serán financiadas directamente por el urbanizador responsable en cumplimiento de lo previsto en la Ley 388 de 1997, Decreto Único 1077 de 2015.

ARTÍCULO 35. CARGAS GENERALES. Las cargas generales podrán financiarse por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios o a través de la compensación que se haga a favor del Municipio por participación del efecto Plusvalía que se genere como consecuencia de la adopción del Plan Parcial y en todo caso se realizará conforme lo establece la Ley 388 de 1997, según sea establecido por el Municipio. Los urbanizadores serán responsables del costo de las obras, de la entrega del suelo y de la escrituración a favor del municipio.

CAPÍTULO IX
SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 36. 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, conforme a las normas que regulan este sistema en el Municipio.

ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES Y LOCALES. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cargas generales y locales del presente Plan Parcial se definen así:

37.1. Cargas Generales: Corresponden a la malla vial principal de acuerdo a las vías definidas en la siguiente tabla:

VIAS	TIPO	PERFIL
Vía Chuntame (Sector el Pomar) o Montepinclo	V-1	32 Mts
Vía Santa Cruz 18 MTS de Perfil	V-3	18 Mts
Vía Carrera 1 Capellanía- Calle 9 Sector El Rocío	V-4	12 Mts
Calle 12 -12 MTS de Perfil	V-4	12 Mts
Vía el Gacho Manzano 12 MTS de Perfil	V-4	12 Mts
Vía Molino Manas 22 MTS de Perfil	V-2	22 Mts
Vía Costado Sur 12 MTS de Perfil	V-4	12 Mts

Igualmente serán cargas generales del Plan Parcial aquellas correspondientes a la infraestructura de servicios públicos definidas en la concertación ambiental contenida en la Resolución No 3023 del 30 de diciembre de 2015.

PARAGRAFO. La asunción de cargas generales se determinará en las respectivas licencias de urbanismo.

37.2. Cargas Locales: Corresponden a 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. Las cargas locales de construcción de vías corresponde a la siguiente tabla:

ÁREAS PARA SISTEMA VIAL LOCAL	TIPO DE VIA	PERFIL
Vía Local 1- 15 Mts Costado Norte	V3-A	15 Mts
Vía Local 2 de Servicio Manzana Comercial	V-5-A	7,50 Mts
Vía Local 3 - 15 mts	V3-A	15 Mts
Vía Local 4 - 15 mts	V3-A	15 Mts
Vía Local 5 - 13 mts	V4-B	13 Mts
Vía Local 6 de Servicio	V-5	10 Mts
Vía Local 7	V4-B	13 Mts
Vía Local 8	V4-A	12 Mts
Vía Local 9	V4-B	13 Mts
Vía Local 10 Servicio Manzana Comercial	V5	10 Mts
Vía Local 11	V4-B	13 Mts
Vía Local 12	V4-A	12 Mts
Vía Local 13	V4-A	12 Mts
TOTAL VIAS LOCALES (PROPUESTAS)		

PARAGRAFO: Se tendrán como cargas locales todas aquellas obras que son necesarias para la urbanización de los terrenos que conforman el área del plan parcial No 2, destinadas especialmente a vías, servicios públicos, espacios públicos en general.

ARTÍCULO 38. 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.

Al interior del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se toman como cargas generales para la aplicación del sistema sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, las identificadas en el Plano 2.6 "Asignación de Cargas Urbanisticas", y que corresponde a las siguientes:

- Transferencia de suelos requeridos para la construcción de malla vial arterial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios (cuando las redes no estén comprendidas dentro de la malla vial), equipamientos colectivos e infraestructura de servicios públicos.
- 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 podrán realizar al interior de la delimitación del presente Plan Parcial o por fuera del mismo como cargas generales externas.

ARTÍCULO 39. BENEFICIOS POR LA ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES. Los urbanizadores o propietarios recibirán como contraprestación por la asunción voluntaria de cargas generales los siguientes beneficios:

a) Otorgamiento de derechos de edificabilidad adicional representados en metros cuadrados de construcción adicional con los cuales se podrá aumentar el índice de construcción del básico al máximo.
b) Compensación con el valor a pagar por participación en la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículo 84.
c) Mediante tarifas, contribución de valorización, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando se asuman cargas generales a través de transferencia de suelo, se identificará en la licencia de urbanismo el área a trasferir 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 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, previa aprobación del comité fiduciario.

ARTÍCULO 40. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL No. 2 POR CESIONES ADICIONALES. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios para el presente Plan Parcial se define conforme al artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, de acuerdo a la siguiente tabla:

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 1 smmlv	MTS 2 CONSTRUCCION ADICIONAL 2,4
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCION 1 smmlv	MTS 2 CONSTRUCCION ADICIONAL 2,4
Obras de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO CONSTRUCCION 1 smmlv	MTS 2 CONSTRUCCION ADICIONAL 2,4

PARÁGRAFO. Las cesiones mencionadas en el presente podrán ser efectuadas por el urbanizador cuando el Municipio las considere convenientes y pertinentes, las cuales deberán estar debidamente autorizadas en la respectiva licencia urbanistica, así como también podrá realizar otras cesiones en los términos del presente Decreto, siempre y cuando obedezcan a alternativas previstas en la Ley.

CAPÍTULO VII
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 41. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 180 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 42. 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 y normas que lo reglamenten, así como lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal.

ARTÍCULO 43. 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 que a título gratuito que el urbanizador debe transferir al Municipio y que deben ser destinadas a los componentes del espacio público, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, ver plano 2.9 "*Efecto Plusvalía*".

ARTÍCULO 44. 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 45. 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 el aprovechamiento urbanístico básico.

PARÁGRAFO PRIMERO. El mayor aprovechamiento derivado del otorgamiento de derechos de edificabilidad 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 de cargas generales 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, para lo cual el Municipio deberá expresamente autorizar la ejecución de dichas obras contra los recursos de plusvalía conforme a lo dispuesto en la ley 388 de 1197 artículo 84 y demás normas que reglamenten la materia.

ARTÍCULO 46. 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, siempre y cuando las mismas hayan sido autorizadas por el municipio para ser asumidas por el urbanizador o propietario.

CAPÍTULO VIII
OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 47. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, 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 sismo resistentes, 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 sismo resistentes, 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 sismo resistente vigentes.
11. Todas aquellas que sean establecidas por las normas legales y reglamentarias en relación con la urbanización y/o construcción de edificaciones.

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 48. 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, normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 49. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. De conformidad con los 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, modificaciones que quedarán incorporadas a través de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 50. CORRECIÓN 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 51. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. Los terrenos que formen parte del presente Plan Parcial se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo 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 52. 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 de la etapa correspondiente.

ARTÍCULO 53. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante la Secretaría de Planeación o ante la autoridad competente 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 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 54. 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.

ARTÍCULO 55. INCENTIVOS TRIBUTARIOS: el promotor, urbanizador y/o constructor desarrolladores del presente Plan Parcial podrán acogerse a los incentivos tributarios vigentes de conformidad con el estatuto tributario de Cajicá y las normas que lo modifiquen, aclaren o complementen.

ARTÍCULO 56. VIGENCIA DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL. La ejecución del plan parcial aprobado mediante el presente decreto será de veinte (20) años para adelantar la totalidad de las obras de urbanización y construcción.

ARTÍCULO 57. DEFINICIONES. Para la mejor comprensión, interpretación y aplicación del presente decreto se observarán las definiciones establecidas en la parte 2 Título 1 artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTICULO 58. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición y publicación.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Cajicá - Cundinamarca, a los siete (07) días del mes de marzo de 2019.

ORLANDO DIAZ CANASTO
ALCALDE DE CAJICÁ

Elaboró: Saúl David Londoño Osorio - Asesor Jurídico Externo Secretaría de Planeación
Néstor Adrián Reyes Díaz Profesional Universitario Secretaría de Planeación
Revisó: Juan Camilo Jurado Zamora - Director Desarrollo Territorial Secretaría de Planeación
Aprobó: Luis Francisco Cuervo Ulloa - Secretario de Planeación