

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

**DECRETO No. 220 DE 2023
(26 DE DICIEMBRE DE 2023)****"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"****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 3º establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*.
- IV. Que la Ley 388 de 1997 en el numeral 2º del artículo 15, modificado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004 dispone que 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"*



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
 web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. (...)"

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

VI. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los 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 No. 1574 de 31 de julio de 2008, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR estableció los parámetros sobre



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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 6º 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 mediante oficio de fecha 20 de agosto de 2015, radicado por la señora STELLA FORERO BENABIDEZ, en calidad de promotora del plan parcial y apoderada de algunos propietarios, se presentó para estudio ante la Secretaría de Planeación del municipio de Cajicá, la propuesta urbanística para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, Zona de expansión urbana Vereda Chuntame, con todos los documentos soportes de dicha propuesta.

XII. Que mediante oficio AMC-OSP-0867-2015, de fecha 18 de Agosto de 2015, la Secretaría de Planeación solicitó a la Corporación Autónoma Regional –CAR- los determinantes ambientales para el desarrollo Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.

XIII. Que mediante oficio 20152128757 de fecha 07 de Septiembre de 2015 y mediante los memorandos anexos 20153132049 del 10 de septiembre de 2015, 201531322065 del 10 de septiembre de 2015, la CAR remitió los determinantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá.

XIV. 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.

XV. 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.

XVI. 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.

XVII. 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" cuya vigencia es para tres periodos constitucionales y se extiende desde



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pors@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co



Certifican No.
LAT - 0988



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

el año 2014 hasta el año 2027, inclusive, cuando se vence el último de ellos periodos y el componente de largo plazo.

XVIII. 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 de la vereda Chuntame, del cual forman parte los inmuebles sujetos al Plan Parcial No. 3 de conformidad con el Plano CU-8 "Áreas Sujetas a Plan Parcial".

XIX. 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.

XX. 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."

XXI. 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.

XXII. 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 expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada Plan Parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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).

XXIII. 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 y de infraestructura de servicios públicos que presente el municipio con el sector objeto de futuro desarrollo, tal como se presenta en el presente plan parcial con la ampliación del camino de siete vueltas, el camino del Gacho, así como la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios relacionadas con el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado en los términos de las factibilidades otorgadas, las cuales se consideran como estructurante en los términos del artículo 115 del PBOT Acuerdo 16 de 2014.

XXIV. Que el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT de Cajicá acogió el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios como instrumento de financiación del desarrollo territorial.

XXV. 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, las cuales son aplicables a las áreas de expansión urbana a través del respectivo plan parcial por estar sometidas estas a este tipo de tratamiento normativo.

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

XXVII. 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 párrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del*



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano..."

XXVIII. 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.

XXIX. Que mediante oficio de fecha 05 de Octubre de 2015, la Secretaría de Planeación presentó observaciones a la propuesta presentada para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.

XXX. Que mediante oficio de fecha 9 de noviembre de 2015 la Secretaría de Planeación convocó a los vecinos colindantes y propietarios de la zona influencia del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame, para que conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones, en los términos establecidos en el Código Contencioso administrativo, y en el decreto 2181 de 2006.

XXXI. Que en reunión efectuada el día 12 de Noviembre de 2015, se presentó a propietarios y vecinos interesados, la propuesta urbanística para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.

XXXII. Que conforme a los antecedentes se señala que como producto de la socialización inicial efectuada en el año 2015 de la propuesta urbanística del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame, no se presentaron observaciones por parte de los vecinos ni de los propietarios que hacen parte de dicho plan parcial

XXXIII. Que mediante Resolución 952, de 18 de Noviembre de 2015, la Secretaría de Planeación dio viabilidad para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.

XXXIV. Que mediante oficio AMC-OSP-1244-2015, de fecha 19 de Noviembre de 2015, la Secretaría de Planeación remitió a la Corporación Autónoma Regional, la documentación exigida por la normatividad vigente para la evaluación por parte de esta corporación del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.

XXXV. Que mediante Resolución No. 2934 de fecha 21 de Diciembre de 2015, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y el Municipio de Cajicá concertaron los asuntos ambientales del plan parcial.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

XXXVI. Que mediante el Decreto No. 073 del 22 de Diciembre de 2015 la Alcaldía Municipal de Cajicá adoptó el Plan Parcial No. 3 de la zona de Expansión Urbana del Municipio de Cajicá.

XXXVII. Que mediante el Decreto Municipal No. 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.

XXXVIII. 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.

XXXIX. Que el Juzgado Primero Administrativo de Zipaquirá mediante fallo emitido el día 9 de abril del año 2018 dentro del proceso No. 25899-33-33-001-2016-00186-00 demandante Ana Sofia Peña Solano, declaró la nulidad del Decreto No 073 del 22 de Diciembre de 2015 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial No 3 del Municipio de Cajicá, y ordenó que la revisión, formulación, concertación y adopción del plan parcial No. 3 se efectúe con pleno cumplimiento de las normas del ordenamiento jurídico urbano, en especial la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, en especial se motiva la sentencia en que para la adopción del Decreto de aprobación del Plan Parcial se requería la firmeza de la Resolución No. 2934 de fecha 21 de Diciembre de 2015 mediante la cual se declararon concertados los asuntos ambientales, al igual que adelantar en forma debida la participación democrática.

XL. 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. 3 de la zona de expansión urbana del Municipio de Cajicá, solicitud en la cual no se genera modificación a los asuntos ambientales 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 concertación del Plan Parcial No. 3.

XLI. La Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá procedió a elevar consulta a la CAR en relación con la firmeza de la Resolución No 2934 de 2015 y si la misma se encontraba vigente, respuesta que fue emitida con oficio 20182142692 del 06 de Agosto de 2018 señalando que la misma se encontraba vigente y debidamente ejecutoriada. Así mismo en el proceso de revisión y/o modificación excepcional adelantado por la administración municipal que culminó con la Resolución No. 20237000731 del 27 de octubre de 2023 la cual se encuentra notificada y



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

debidamente ejecutoriada, se señaló en el acta de concertación que dentro de los planes parciales concertados se encuentra el del área de expansión urbana correspondiente al Plan Parcial No. 3.

XLII. Que en cumplimiento del fallo de que trata el numeral XXXIX anterior, y por el interés expresado por la promotora inicial Señora Stella Forero y el Arquitecto Javier Suárez, así como el propio de la administración municipal actual, se reinició el proceso de adopción del plan parcial No. 3 con plena observancia a los motivos de nulidad del acto administrativo inicial a fin de subsanar estos, ante lo cual se llevó a cabo la revisión de los antecedentes urbanísticos, procediendo a efectuar el ajuste de la propuesta urbanística inicial a fin que la misma guarde concordancia con las áreas aferentes, en especial con el proyecto urbanístico general del plan parcial No. 2 adoptado mediante el Decreto No. 19 de 2019, de forma que se permita la adecuada conectividad de los sistemas estructurantes, espacio público, infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, etc.

XLIII. Que igualmente la Secretaría de Planeación a fin de garantizar el principio de participación ciudadana en la formulación del Plan Parcial No 3 efectuó la citación a los propietarios de los predios que conforman el área de expansión urbana No 3, vecinos colindantes y comunidad en general, a fin de surtir las jornadas de socialización, la primera se surtió el día 24 de septiembre de 2015 conforme a los antecedentes de la actuación inicial, pero en aras de brindar una mayor participación ciudadana en acatamiento del fallo judicial antes citado, se efectuaron nuevas citaciones a socialización los días 27 de octubre de 2022 y 19 de Julio de 2023, en las cuales se presentó la propuesta de formulación del plan parcial No. 3 y se escuchó a la comunidad, para lo cual se efectuaron las debidas convocatorias públicas a través de publicación de la página web de la Alcaldía y publicación en el lugar de la reunión Salón Comunal de la Junta de Acción Comunal Vereda Chuntame en la I.E. Pablo Herrera, por ser esta el área de influencia directa del área de expansión urbana que contiene el plan parcial No. 3, en virtud de las cuales la comunidad tuvo oportunidad de expresar sus comentarios y observaciones tal como consta en las actas de reunión y a las cuales se le dio respuesta en el transcurso de las reuniones y mediante el oficio No. AMC-SP- 1124-2023 de fecha 02 de agosto de 2023, así mismo durante la reunión se atendieron las observaciones presentadas por la comunidad en la última de las socializaciones directamente por el Señor Alcalde Municipal Arq. Fabio Hernán Ramírez Rodríguez, con lo cual se garantizó la participación ciudadana en el proceso de adopción del plan parcial, siendo tenidas en cuenta aquellas que fueran pertinentes en relación con la naturaleza del procedimiento administrativo, por cuanto muchas estaban referidas más al Plan de Ordenamiento Territorial adoptado en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT, tal como se deja ver en cada una de las actas y respuestas emitidas por la Secretaría de Planeación. Igualmente se procedió a publicar en la página web de la alcaldía la



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

propuesta durante los días 25 de agosto hasta la fecha con dicha finalidad, tal como consta en la certificación emitida por la Secretaría de TIC y Ctei, conforme al memorando AMC-STIC-CTEI, -0118-2023 del 12 de octubre de 2023.

XLIV. 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 3, y teniendo en cuenta que la factibilidad como documento previo a la adopción del plan parcial No 3 tiene una vigencia de cinco (5) años, los cuales fueron parte del proceso de concertación ambiental y de adopción inicial, no obstante se allega la ratificación de los servicios de acueducto y alcantarillado, la cual fue debidamente ratificada conforme a la documentación que fue radicada ante la Secretaría de Planeación el día 14 de noviembre de 2023, en el cual se señaló que la misma debía cumplir con lo establecido en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, así como los demás aspectos que en materia de servicios públicos fueron objeto de concertación ambiental.

XLV. 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 la promotora inicial señora Stella Forero actuando como apoderada de uno de los propietarios de los predios objeto del Plan Parcial No. 3, y el Arquitecto Javier Fernando Suárez Angulo como arquitecto.

XLVI. Que así mismo, mediante Auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular No. 2500023150002001-00479-02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

"(...) SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, (SIC) PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RIO BOGOTA (SIC) y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBIGADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 18 DE 2014"

Que la mencionada decisión judicial fue notificada al Municipio el 3 de diciembre de 2020, encontrándose dentro del término de ejecutoria, varias entidades condenadas en la acción popular presentaron solicitudes de aclaración de la medida cautelar frente a lo cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020, precisó su decisión y en la parte considerativa precisó lo siguiente: "Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del 2020, se encuentra en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite (SIC), y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipios de la cuenca del RIO BOGOTA (SIC) y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del dolo (SIC) a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente cuando en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente".

En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:

1. Los planes parciales que se encuentran en etapa de formulación y hayan culminado en trámite de concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente y estén pendientes de aprobación o adopción final por parte de las Secretarías Distritales o municipales.
2. Los planes parciales que se encuentran en curso de aprobación y radicados conforme a los términos prescritos en el Decreto 88 de 3 de marzo de 2017, en tanto que se encuentren ajustados a las disposiciones del POMCA.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0088



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

3. Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente.

4. Los planes parciales que cuenten con estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, y que cumplan con los determinantes previstos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.

6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad".

Que acorde con lo anterior, el Plan Parcial No. 3 "Área Expansión Urbana Chuntame" se encuentra enmarcado en la excepción del numeral 1 y de la parte considerativa del Auto del 16 de diciembre de 2020, en tanto que la propuesta del Plan Parcial se encontraba en curso debidamente concertada en los términos de la Resolución CAR No. 2934 del 21 de diciembre de 2015, aprobación antes de la medida cautelar del 2 de diciembre de 2020, aclarada mediante auto de 16 de diciembre de 2020, cumpliendo con todas las disposiciones de dicho marco normativo.

Que no obstante lo anterior, y tal como se indicó previamente, en el proceso de concertación que culminó con la expedición de la Resolución DGEN No. 20237000731 del 27 de octubre de 2023, se señalaron los siguientes aspectos en forma especial:

- a) En relación con las determinantes en los suelos de expansión, la consideración 31 del acta de concertación menciona: "En cuanto a los suelos de expansión, en los procesos de concertación ambiental se deben incluir las determinantes que apliquen para aquellos ecosistemas estratégicos que fueron identificados previamente. Se precisa que ya fueron concertados los



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

- planes parciales Nos. 2, 3, 4 y 6 en los cuales se incorporaron las determinantes expedidas en su momento por la autoridad ambiental",
- b) En relación con la gestión del riesgo en la consideración 102 expresa: "El municipio aclara y reitera que los planes parciales se encuentran concertados con excepción de los planes parciales No. 5 y No. 1. Dado que en estas áreas no hay zonas con condición de amenaza no se requieren estudios detallados".
 - c) Respecto a las capacidades agrológicas la consideración 104 señala: "El municipio aclara y reitera que no modificó el área urbana ni los suelos de expansión, en los términos de lo acordado en las consideraciones No. 18, 20 y 21. Para el caso del plan parcial No. 5 se deberá adjuntar la certificación agrológica expedida por el IGAC".
 - d) Frente al cumplimiento de las disposiciones del ordenamiento territorial del Acuerdo 16 de 2014 PBOT, se manifiesta: "El municipio informa que están concertados los planes parciales Nos. 2, 3, 4 y 6, quedando pendientes los Nos. 1 y 5, siempre dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014. Igualmente acoge la consideración y reitera lo concertado en la consideración No. 20.

Que en consecuencia, no sólo se encuentran en la excepción del auto del 2 de diciembre de 2020 y su aclaración en auto del 16 de diciembre de 2020, sino que en el proceso de concertación de la revisión excepcional al plan básico de ordenamiento territorial, que incorpora el POMCA y la gestión del riesgo el área de expansión urbana del plan parcial No. 3, que se procede a adoptar, fue debidamente tenido en cuenta como concertado con antelación, no obstante se deberá en su implementación respetar y observar las disposiciones del POMCA y Gestión del Riesgo como debidamente incorporadas al ordenamiento territorial.

XLVII. Que dentro del trámite del Plan Parcial No. 3 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 escrito de fecha 20 de agosto de 2015, radicado por la señora STELLA FORERO, en calidad de promotora y apoderada de uno propietario interesado, se presentó para estudio ante la Secretaría de Planeación del municipio de Cajicá, la propuesta urbanística para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, Zona de expansión urbana Vereda Chuntame, con todos los documentos soporte de dicha propuesta. A través del oficio AMC-OSP-0867-2015, de fecha 18 de Agosto de 2015, la Secretaría de Planeación solicitó a la Corporación Autónoma Regional –CAR- los determinantes ambientales para el desarrollo Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame. Que mediante oficio 20152128757 de fecha 07 de Septiembre de 2015 y mediante los memorandos





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

anexos 20153132049 del 10 de septiembre de 2015, 201531322065 del 10 de septiembre de 2015, la CAR remitió los determinantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, lo anterior conforme a los antecedentes expresamente citados en el Decreto No. 073 del 22 de Diciembre de 2015.

A iniciativa de la promotora inicial y siendo interés del municipio, se reinició el proceso de adopción del plan parcial No. 3, al cual acudió igualmente la señora Stella Forero y el Arquitecto Javier Fernando Suárez presentando por ser de su interés una nueva propuesta urbanística para la formulación y adopción del plan parcial No. 3, respetando los antecedentes administrativos de concertación ambiental antes citados y teniendo en cuenta los motivos de nulidad del Decreto No. 073 de 2015, justificando el nuevo planteamiento urbanístico, sin afectar los aspectos de la concertación ambiental, a fin de que esta área de expansión quede debidamente integrada y armonizada con las áreas aferentes y en especial con el plan parcial No. 2 adoptado mediante el Decreto No. 019 de 2019.

Que en el presente caso, y tal como se menciona en los antecedentes, la concertación ambiental se mantiene en los precisos términos de la Resolución No. 2934 del 21 de diciembre de 2015 y el ajuste sólo involucra aspectos del planteamiento urbanístico a fin de que guarde concordancia e integración con el proyecto urbanístico general aprobado para el Plan Parcial No. 2 adoptado mediante el Decreto No. 019 de 2019, que se representa en los planos allegados por el promotor como parte del nuevo planteamiento urbanístico, los cuales son debidamente suscritos por los profesionales que efectúa el ajuste de la propuesta urbanísticas

B. Cumplimiento de Observaciones:

Que mediante oficio de fecha 05 de Octubre de 2015, la Secretaria de Planeación presentó observaciones a la propuesta presentada para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.

Por medio del Oficio No. 20152128757 de fecha 07 de Septiembre de 2015 y mediante los memorandos anexos 20153132049 del 10 de septiembre de 2015, 201531322065 del 10 de septiembre de 2015, la CAR remitió los determinantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial No. 3 de la Vereda Chuntame.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3 UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

Que la formulación ajustada del Plan Parcial No. 3, atiende en su totalidad lo establecido tanto en el Acta de Concertación Ambiental emitida por la Corporación Autónoma Regional - CAR adoptada mediante la Resolución 2934 del 21 de diciembre de 2015, la cual se encuentra a la fecha debidamente ejecutoriada, cuya constancia fue emitida por la autoridad ambiental, así como su ratificación de concertación en el proceso de revisión y/o modificación excepcional adelantado por la administración municipal a través de la Resolución No. DGEN 20237000731 del 27 de octubre de 2023 de la CAR.

Mediante Radicado con fecha 14 de Noviembre de 2023, la señora Stela Forero y el Arquitecto Javier Fernando Suárez, radican ante la Secretaría de Planeación el ajuste en aspectos única y exclusivamente relacionados con el planteamiento urbanístico a la formulación inicial del Plan Parcial No. 3 atendiendo las observaciones propuestas por la administración municipal, así como las observaciones de la comunidad en general especialmente los vecinos de la Vereda Chuntame, y su plena concordancia con las áreas de influencia en especial en infraestructura de espacio público y vial, especialmente respecto al Plan Parcial No. 2 adoptado mediante el decreto No. 019 de 2019, donde no se efectúa modificación alguna a los asuntos ambientales concertados los cuales se observan en las condiciones contenidas en la Resolución No. 2934 del 21 de diciembre de 2015.

Que en la formulación se plantea su desarrollo a través de unidades de actuación urbanística, acogiendo en forma particular las solicitudes de varios propietarios de predios que por las edificaciones existentes, las áreas de sus predios, el grado de consolidación de estos, se les debe dar un manejo especial a fin de poder contar con normas urbanísticas que reconozcan dicha situación, en tal sentido se crean unidades de actuación especial que reflejen y reconozcan lo expresado.

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. 3, 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. 3 a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto de éste los días 27 de octubre de



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

2022 y 19 de julio de 2023. Así mismo se efectuó la publicación en la página web del municipio durante el periodo comprendido entre el día 15 de agosto de 2023 a la fecha a fin que los propietarios, vecinos y comunidad en general presentaran sus observaciones e inquietudes a la propuesta urbanística del plan parcial No. 3.

- Como antecedente se tiene que se efectuó una primera reunión de socialización que se llevó a cabo el día 12 de noviembre de 2015, sin embargo, en esta se indica en el fallo judicial que no se tuvieron en cuenta las observaciones planteadas por la comunidad.
- La segunda reunión de socialización se llevó a cabo el día 27 de Octubre de 2022 con debida antelación, la cual tuvo una duración de 3 horas aproximadamente, con ocasión de esta se resolvieron en el curso de la misma observación planteadas.
- La tercera reunión de socialización se llevó a cabo el día 19 de julio de 2023 conforme a citación efectuada con la debida antelación, la cual tuvo una duración desde las 18.00 horas hasta las 21:00 la cual fue presidida por el Señor Alcalde Municipal y la Secretaría de Planeación en el curso de la cual se absolvieron las observaciones e inquietudes de la comunidad, mediante oficio No. AMC-SP- 1124-2023 de fecha 02 de agosto de 2023
- Se atendieron las inquietudes y observaciones presentadas por la comunidad mediante el oficio No. AMC-SP- 1124-2023 de fecha 02 de agosto de 2023, así mismo se atendieron las observaciones formuladas por la Secretaria de Planeación en la que incorporo los planteamientos de la comunidad.
- El día 14 de noviembre de 2023 se radica la justificación al ajuste al planteamiento urbanístico por parte del Arquitecto Javier Fernando Suárez Angulo, atendiendo las observaciones de las diferentes reuniones de socialización.

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. 3, encontrando que la nueva formulación se ajusta a las normas nacionales vigentes y a las disposiciones del Acuerdo 16 de 2014 (PBOT Cajicá); por lo que mediante la Resolución No. 952 del 18 de Noviembre de 2015, la Secretaria de Planeación otorgó la viabilidad al desarrollo del Plan Parcial No. 3, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente quedando debidamente ejecutoriado, sin que el mismo fuera



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

objeto de pronunciamiento dentro del fallo judicial que declaró la nulidad del decreto No. 073 de 2015.

E. Concertación Ambiental:

Mediante Oficio No. 20151136507 del 19 de noviembre de 2015, la Secretaría de Planeación radicó ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 3 para adelantar la etapa de concertación ambiental.

Mediante radicado CAR No. 20152142770 del 7 de diciembre de 2015, la Corporación remite las consideraciones a la formulación del Plan Parcial No. 3, y el municipio a través del radicado CAR 20151139718 del 18 de diciembre de 2015 presenta la respuesta a las consideraciones ambientales junto con los documentos de formulación ajustados y se efectúa la sesión de concertación de los asuntos ambientales.

Que mediante Acta del 21 de Diciembre de 2015, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Reglamentario Único 1077 de 2015, el municipio y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, concertaron los aspectos ambientales del Plan Parcial No. 3,

Resolución No 2934 del 21 de Diciembre de 2015 la autoridad ambiental declara concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial No 3 la cual se encuentra debidamente notificada y ejecutoriada, conforme a oficio No. 20182142692 del 06 de Agosto de 2018 de la CAR. Así mismo en el proceso de revisión y/o modificación excepcional se ratificaron las concertaciones de las áreas de expansión urbana del Acuerdo 16 de 2014, entre las que se encuentra el Plan Parcial No. 3, en los términos de la Resolución CAR No. DGEN 20237000731 del 27 de Octubre de 2023 que acoge el acta de concertación, en los términos antes señalados

F. Factibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios:

Las empresas de servicios públicos, previa solicitud presentada por la promotora señora Stela Forero, 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 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS PARA PREDIOS PLAN PARCIAL 3 del 19 de Septiembre de 2015, mediante oficio radicado el 14 de noviembre de 2.023



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

	de la empresa de servicios públicos de Cajicá EPC.
Codensa S.A. ESP	oficio 00149115, la empresa de Energía CODENSA, otorgó factibilidad de servicios para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.
De conformidad con lo previsto en el Art. 2 del Decreto 3050 de 2013, compilado en el Decreto Único 1077 de 2015, las factibilidades de servicios públicos tendrán una vigencia mínima de cinco (5) años, .	

XLVIII. Que en el proceso adelantado para la adopción del plan parcial, adelantado por la administración municipal y en atención a los estrictos motivos de nulidad del Decreto No. 73 de 2015, se adelantaron los trámites correspondientes a la debida ejecutoria del acto administrativo que declararon los asuntos ambientales concertados, Resolución CAR No. 2934 del 21 de diciembre de 2015, así mismo se efectuaron procesos de socialización con la debida citación y antelación a propietarios, vecinos colindantes y terceros, adicional a su publicación en la página web del Municipio, se atendieron las observaciones de la comunidad en general; igualmente es procedente su adopción por cuanto se trata de un proceso que se encuentra en las excepciones del auto del 16 de diciembre de 2020 proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro del proceso No. 2001-00479-02

XLIX. Que conforme a lo anterior en el trámite administrativo de adopción del Plan Parcial se dio cumplimiento a los procedimientos y etapas señalados en la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario Único 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014 (PBOT 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 9 de Abril de 2018 por el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, por lo cual el Alcalde Municipal de Cajicá en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, adopta el Plan Parcial No. 3 en los términos señalados a continuación y en consecuencia.

Que, en plena concordancia con lo anterior, el Alcalde Municipal,

DECRETA:

ARTICULO 1. ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL No. 3. Por medio del presente Decreto se adopta el Plan Parcial No. 3 de la zona de expansión urbana, Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, el cual comprende un área de 88.231,86 metros cuadrados aproximadamente, con fundamento en lo establecido en la Ley 388 de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

1997, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Único 1077 de 2015, la Resolución CAR 1574 de 2008 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 oriente 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. 3 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. 3 se encuentra ubicado en la Vereda Chuntame del Municipio de Cajicá, cuenta con un área de planificación de 88.231,86 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:

a. Polígono de Suelo de Expansión Urbana No. 3 en la Vereda Chuntame

PLAN PARCIAL 3								
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1037070	1004990	9	1036750	1005160	17	1037010	1004960
2	1037050	1005040	10	1036800	1004990	18	1037010	1004960
3	1037040	1005090	11	1036880	1005010	19	1037070	1004980
4	1037040	1005090	12	1036910	1004920	20	1037000	1004910



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

5	1037010	1005190	13	1036920	1004890	21	1037030	1004810
6	1036980	1005270	14	1036930	1004880	22	1037120	1004840
7	1036750	1005210	15	1037010	1004910	23	1037090	1004940
8	1036760	1005160	16	1037000	1004960			

PREDIOS PLAN PARCIAL 3				
MATRICULAS		ÁREA (HA.)	%	PROPIETARIOS
CATASTRALES	INMOBILIARIA			
2512600000000002455500000000	176-126727	0,07517	0,85%	GARZON RAMIREZ MIRIAM RAQUEL
2512600000000002419800000000	176-126728	0,12312	1,40%	GARZON RAMIREZ MIRIAM RAQUEL
2512600000000002419900000000	176-126729	0,07554	0,86%	GARZON RAMIREZ DIANA MILENA
2512600000000002419600000000	176-126726	0,02635	0,30%	CONSTRUCTORA MP S A S
2512600000000002061200000000	176-0067332	0,01759	7,00%	SAITAN PAJON ANA FRANCISCA
2512600000000002029500000000	176-0015608	0,37700	4,27%	PENA SOLANO ANA SOFIA
2512600000000002029200000000	176-0005078	0,95813	10,86%	MONTOYA GIRALDO MIGUEL ANGE
2512600000000002029100000000	176-0001361	3,71582	42,11%	DUBLOT NIETO FAMY ESTHER
2512600000000002027800000000	176-0033421	2,51968	28,56%	NIETO LEON MARIA ESTHER
		0,33480	3,79%	Áreas adicionales (vías el gacho y arwidumbre de entrada U.A.E. 3) a los predios privados dentro del polígono del PP3 presentado en el DECRETO No. 073 22 DE DIC. 2015 por el cual se adoptó el PP3.
TOTAL		8,82319	100,00%	

PARÁGRAFO PRIMERO. La totalidad de los predios enumerados anteriormente y que hacen parte del área de planificación del Plan Parcial No. 3 pertenecen a diferentes propietarios, en consecuencia, la propuesta urbanística contiene varias unidades de actuación urbanísticas para tales fines, las cuales serán delimitadas dentro del presente decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El área final y los linderos del polígono del Plan Parcial No. 3 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. Así mismo comprenderá las actualizaciones de los predios por subdivisiones o mutaciones catastrales que conlleven una nueva matrícula inmobiliaria con ocasión de dichos actos.

PARAGRAFO TERCERO: El polígono del área de expansión del Plan Parcial No. 3 contempla un área total de 88.231,86, el cual incluye parte del actual sistema vial municipal, que comprende la Vía denominada Camino El Gacho, cuya área dentro del polígono corresponden aproximadamente a 3.347,97 m², en consecuencia el área de planificación para efectos del plan parcial y las unidades de actuación urbanística corresponde a un área total de 84.883,89 m² que será la expresada como área bruta de planificación.

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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

- 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. 3, justificación técnica nuevo planteamiento urbanístico.
- Concepto favorable de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Resolución No. 952 del 18 de Noviembre de 2015
- Resolución No 2934 del 21 de Diciembre de 2015 la autoridad ambiental declara concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial No 3 la cual se encuentra debidamente notificada y ejecutoriada.
- 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.
- Cartografía.
 - Plano PP3 1-1 Plano Efecto Plusvalía
 - Plano PP3 1-14 Plano Localización del área de planificación indicando los predios con sus folios de matrícula inmobiliaria.
 - Plano PP3 2-14 Plano de Propuesta de Formulación Urbanística
 - Plano PP3 3-14 Plano Espacio Público.
 - Plano PP3 4-14 Plano de la Red Vial, Perfiles Viales.
 - Plano PP3 5-14 Plano de Usos y Aprovechamientos.
 - Plano PP3 6-14 Plano Unidades de Actuación Urbanística
 - Unidad de Actuación Especial 1
 - Unidad de Actuación Especial 2
 - Unidad de Actuación Especial 3
 - Unidad de Actuación Urbanística 1
 - Unidad de Actuación Urbanística 2
 - Unidad de Actuación Urbanística 3
 - Unidad de Actuación Urbanística 4
 - Plano PP3 7-14 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas
 - Plano PP3 8-14 Plano Unidad de Actuación Especial 1
 - Plano PP3 9-14 Plano Unidad de Actuación Especial 2



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDAD CULTURAL Y DEPORTIVA

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0166



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 18 DE 2014"

- o Plano PP3 10-14 Plano Unidad de Actuación Especial 3
- o Plano PP3 11-14 Plano Unidad de Actuación Urbanística 1
- o Plano PP3 12-14 Plano Unidad de Actuación Urbanística 2
- o Plano PP3 13-14 Plano Unidad de Actuación Urbanística 3
- o Plano PP3 14-14 Plano Unidad de Actuación Urbanística 4
- o Plano PP3 1-6 Plano de Articulación con Otros Proyectos.
- o Plano PP3 2-6 Plano del Sistema Vial Estructurante.
- o Plano PP3 3-6 Plano Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Hídrico
- o Plano PP3 4-6 Plano Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Acueducto
- o Plano PP3 5-6 Plano Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Hídrico
- o Plano PP3 6-6 Plano Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Aguas Lluvias

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 la Secretaría de Planeación Municipal. En este último caso siempre que no involucren asuntos de estructura ecológica principal, no requerirán revisión, aprobación ni concertación con la autoridad ambiental. En caso de vacíos o contradicciones entre lo previsto en el presente decreto y lo contenido en el Documento Técnico Soporte y la cartografía, prevalecerá lo dispuesto en presente el texto.

ARTÍCULO 5. CUADRO DE ÁREAS. Se adopta el siguiente cuadro de áreas, efectuada la precisión señalada previamente, para el desarrollo del presente Plan Parcial No. 3.

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajicá												
CUADRO GENERAL												
ITEM	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL 3	ACTUACIONES				ÁREA REDA URBANIZABLE (A.U.U.)	ÁREAS CEDIDAS ZONAS VERDES + VAS (ZSV)			ÁREA UTIL (A.U.)	ÁREA UTIL VIVIENDA (U.V.) (RENTAS U.S. Y MÓVILES)	ÁREA VP SOBRE ÁREA UTIL DE VIVIENDA
		VA PROYECTADA (POT) - PERFIL 12 ML	VA DEL SACHO - PERFIL 9 ML	VA SIETE VUELTAS - PERFIL 9 ML	TOTAL ACTUACIONES		CEDIDA ZONAS VERDES	VAS	TOTAL			
		10,57%	13,02%	20,73%	8,91%		PRESENTADO 25,00%	5,00%	30,00%			
1	84.883,89	4.957,60 m2	1.034,93 m2	1.568,76 m2	7.561,29 m2	77.322,60 m2	19.312,23 m2	3.866,08 m2	23.178,31 m2	54.124,29 m2	43.299,43 m2	10.824,86 m2



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

AREAS UNIDADES DE ACTUACION V.I.S y NO V.I.S. - V.I.P.				
UNIDADES DE ACTUACION		USOS	AREA UTIL	%
U.A.E.	Unidades de Actuacion Especial 1	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	3.001,76	5,55%
	Unidades de Actuacion Especial 2	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	4.145,91	7,66%
	Unidades de Actuacion Especial 3	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	1.963,59	3,63%
U.A.U.	Unidad de Actuacion Urbanística 1	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	4.923,49	9,10%
	Unidad de Actuacion Urbanística 2	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	14.241,40	26,31%
	Unidad de Actuacion Urbanística 3	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	10.362,97	19,15%
	Unidad de Actuacion Urbanística 4	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	15.485,17	28,61%
TOTAL AREA UTIL			54.124,29	100,00%
AREA EXIGIDA V.I.P./Area util residencial			10.824,86	20,00%
AREA UTIL RESIDENCIAL V.I.S. y NO V.I.S.			43.299,43	80,00%

PARÁGRAFO PRIMERO. En todo caso en las licencias urbanísticas que se expidan se efectuarán las precisiones de áreas que sean del caso, sin que dichas precisiones o actualizaciones impliquen la modificación del Plan Parcial 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 autoridad competente encargada de su expedición 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 urbanístico de cada una de las unidades de actuación urbanística conforme al plano 2.1. que contiene el plano general de la propuesta urbana, el cual podrá ser aprobado en forma concomitante con las licencias urbanísticas que sean presentados.

CAPÍTULO II SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 6. SISTEMA AMBIENTAL. De conformidad con el Plano CG-02 "Estructura Ecológica Principal" adoptado por el Acuerdo Municipal 16 de 2014, salvo los vallados que tienen vocación rural, dentro de la delimitación del Plan Parcial No. 3 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 Planos PP3 3-6 y 6-6 "Articulación de los Sistemas Estructurantes Componentes Artificiales, Sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios HIDRICO y AGUAS LLUVIAS". anexo del presente decreto y su manejo se hará, de acuerdo con lo aprobado mediante el Acta de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 18 DE 2014"

Concertación aprobada por la Corporación Autónoma Regional-CAR y adoptada según la Resolución CAR No. 2934 del 21 de Diciembre de 2015, sin perjuicio de las autorizaciones municipales que deban ser obtenidas en caso de intervenciones sobre dichas infraestructuras atendiendo su funcionalidad.

ARTÍCULO 7. 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, perfiles y malla viales peatonal del Plan Parcial No. 3 están identificadas en los Planos PP3 "2-6 *Articulación de los Sistemas Estructurantes Componentes Artificiales. SISTEMA VIAL*" y 4-14 *Formulación en Diseño Urbanístico RED VIAL*" y son los siguientes:

7.1. Malla vial arterial. Es la conformada por las vías de mayor jerarquía determinadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Cajicá, que actúan como soporte tanto de la movilidad y accesibilidad metropolitana y regional, como de la infraestructura de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acuerdo con lo definido en los planos CR-02 "Sistema Vial Rural" y CU-02 "Sistema Vial Urbano".

7.2. Malla vial local. Es la conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las manzanas de desarrollo; constituyen una alternativa de circulación que permitirán tener acceso a los predios aledaños y facilitar el flujo constante de vehículos en horas pico.

PARÁGRAFO. 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.

ARTÍCULO 8. AFECTACIÓN VIAL. De acuerdo con el Plano. "2-6 *Articulación de los Sistemas Estructurantes Componentes Artificiales. SISTEMA VIAL*" y 4-14 *Formulación en Diseño Urbanístico RED VIAL*", las vías que forman parte del presente Plan Parcial cuya afectación se encuentra determinadas en el PBOT, son las siguientes:

8.1. Ampliación de la Vía Camino de Siete Vueltas

8.2. Ampliación de la Vía Camino El Gacho.

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.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL N.º 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014

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 presente el municipio con el sector objeto de futuro desarrollo, en especial la carga general para garantizar la conectividad de las vías estructurantes. 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 " 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.

PARÁGRAFO CUARTO: La asunción de cargas generales de infraestructura vial hace parte de la concertación con la Corporación Autónoma Regional CAR según Resolución CAR 2934 del 21 de diciembre de 2015.

ARTÍCULO 9.- MALLA VIAL LOCAL. En el Plano PP3 "2-6 Articulación de los Sistemas Estructurantes Componentes Artificiales. SISTEMA VIAL" y 4-14 Formulación en Diseño Urbanístico RED VIAL", se identifican las vías que integran la malla vial local que tienen relación con el presente Plan Parcial, las cuales se distribuyen así:

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajicá											
RED VIAL GENERAL											
No.	MATRÍCULA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (m ²)	%	AFECTACIONES				ÁREA META	CESION TIPO A (5%)	
					PERFIL VIAL (12 m.)	%	PERFIL VIAL (8m.)	%		UBICACIÓN	PERFIL VIAL (8m.)
					Vía proyectada PBOT CARGA GENERAL		VAS CARGAS GENERALES	%			
1.	.25126000000000024555000000000		751,73	0,00%						751,73	
2.	.25126000000000024198000000000		1.231,19	1,00%						1.231,19	
3.	.25126000000000024199000000000		755,35	0,00%						755,35	
4.	.25126000000000024196000000000		263,49	0,00%						263,49	
5.	.25126000000000020512000000000	176-0057332	6.175,87	7,20%			571,17	11,54%	Centro delueblo	5.604,70	-
6.	.25126000000000020295000000000	176-0015608	3.760,96	4,40%	504,93	34,00%	630,58	13,40%	Centro del Pueblo - Vía Dato Vuelto	2.654,45	
7.	.25126000000000020292000000000	176-0005078	9.581,30	11,20%	883,19	1,10%	221,79	0,40%	Vía Dato Vuelto	8.574,32	
8.	.25126000000000020291000000000	176-0001361	37.158,20	40,00%	1.945,02	5,20%	921,18	0,40%	Vía Dato Vuelto	34.290,00	2.265,64
9.	.25126000000000020278000000000	176-0013421	25.196,80	26,00%	1.824,85	1,20%	274,97	0,50%	Vía Dato Vuelto	23.097,37	1.600,44
AREA BRUTA			84.883,89	100%	4.957,60	5,84%	2.603,69	3,07%		77.322,60	3.066,00



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Páginas
web: www.cajica.gov.co



Certificado No.
LAT - 0988

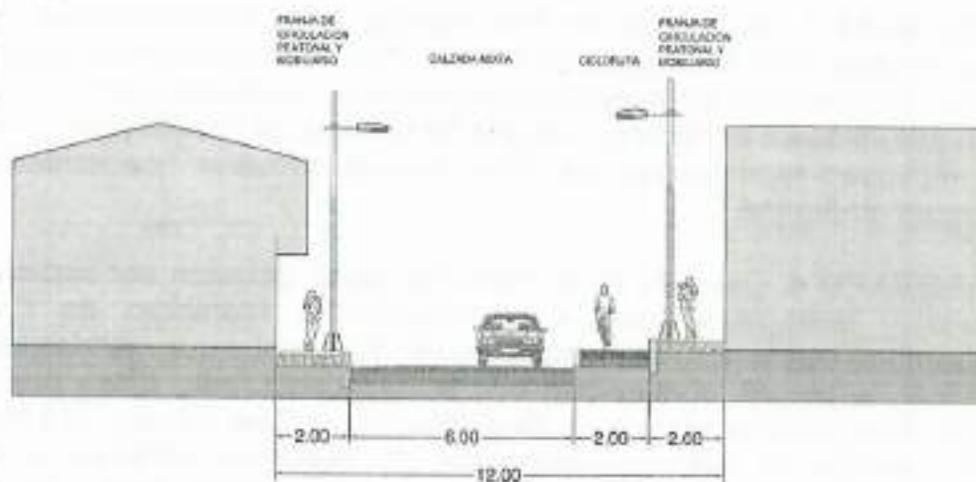


ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

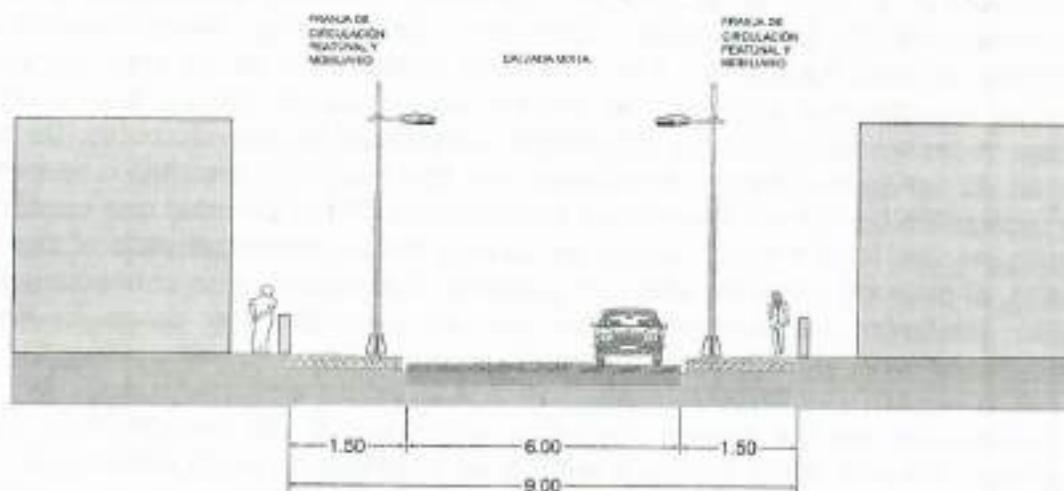
DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

El sistema vial local para el Plan Parcial No. 3, 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 y está representado por las siguientes vías:

VÍA LOCAL DE 12 MTS CICLO RUTA - PERFIL VU-1A



VÍA LOCAL DE 9 MTS - PERFIL VU-3



PARÁGRAFO 1. 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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

incorporada al presente Plan Parcial, sin necesidad de modificación al presente decreto.

PARÁGRAFO 2. Las vías se sujetarán a los parámetros o requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas del Municipio de Cajicá, previa aprobación de la Secretaría de Planeación. Así mismo la infraestructura vial debe garantizar la debida conectividad con las infraestructuras existentes y proyectadas de las áreas aferentes al plan parcial, así como las de cada unidad de actuación urbanística.

PARÁGRAFO 3. 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 serán sometidas a aprobación ante la Secretaría de Planeación Municipal sin que impliquen modificación del Plan Parcial ni nueva concertación con la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 4. 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 y tengan funcionalidad dentro de la infraestructura vial municipal.

PARÁGRAFO 5. Con la aprobación del Plano General Urbanístico para las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Manejo Especial que conforman el Plan Parcial No. 3 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. 3, 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.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co



Certificado No.
LAT - 0088



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PARÁGRAFO 6. 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 7. dentro del sistema de movilidad, se incluyen también las alamedas, que serán franjas de circulación peatonal autorizadas. El área del Plan Parcial No. 3 contempla una cicloruta para movilidad en bicicleta y otros medios alternativos y garantizar la accesibilidad de toda la población a parques, equipamientos y otros servicios. La cicloruta 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".

CAPÍTULO III ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 10. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En los términos del artículo 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 3-14. "Formulación en Diseño Urbanístico 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 11. COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO: El espacio público del Plan Parcial No 3 se encuentra conformado por las áreas descritas en el plano No. 2.1. Espacio Público, destinadas a zonas verdes e infraestructura vial, así como 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 equipamientos incluidos en la propuesta urbana.

PARÁGRAFO: El Plan Parcial No. 3 incluye la entrega a título gratuito de un área total aproximada de 19.332,23 M2 equivalente a un 25% del área total del plan parcial para espacio público efectivo, 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) del municipio, cuyo aporte permite al



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3: UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 18 DE 2014"

Municipio de Cajicá alcanzar las metas en cuanto a espacio público efectivo del plan básico de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 12. 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:

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajica																								
CUADRO ESPACIO PUBLICO PLAN PARCIAL 3																								
No.	SIGUIENTE	MUNICIPIO URBANA	CORTEZAS MUNICIPALES	AREA PLAN PARCIAL	DETALLACIONES Area del subterrenal										AREA NETA (M2)	Area RECREATIVA PARA ESPACIO PUBLICO Efectivo (Tipo A)				Area Otros Esp. Públicos y Priv.				
					DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO											PROPORCIÓN PROYECTADA		PROPORCIÓN PRESUPUESTADA						
					AL	DE	DE	DE	DE	DE	DE	DE	DE	DE		%	%	%	%					
1	754,71												151,13								
2	1.251,19												5.221,12								
3	755,31												755,35								
4	261,49												263,48								
5	5.175,87												5.604,70								
6	4.769,96	15,09%	504,85	1%	687,29	1%	14,20%	830,58	1%				2.854,45								
7	3.381,33	3,19%	687,29	1%	1.945,82	1%	16,10%	721,79	1%				8.874,52								
8	21.184,33	3,09%	1.945,82	1%	1.945,82	1%	2,40%	321,35	1%				24.200,00	3,09%	2.355,44	1%	2,40%	3.789,18	1%		
9	25.186,83	2,99%	1.824,46	1%	1.824,46	1%	3,00%	235,87	1%				23.897,37	3,00%	1.630,44	1%	3,70%	6.611,76	1%		
AREA BRUTA PLAN PARCIAL 3				84.883,89	5,84%	4.557,80	1%	3,00%	2.083,69	1%	2.346,19	1%				77.322,60	9,00%	2.095,69	1%	21,00%	25.131,21	1%	21.388,61	1%

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 e infraestructura malla vial local así:

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajica			
CUADRO ESPACIO PUBLICO RESUMIDO			
ITEM	DESCRIPCION	AREAS	%
I.	AREA BRUTA PLAN PARCIAL 3	84.883,89	100%
I.1.	Area vial Carga General	4.957,60	5,84%
I.2.	Area vial Local (ampliación) Carga General	2.603,69	3,07%
	AREA NETA	77.322,60	91,09%
2.1.	Area recreativa de uso público (zonas verdes)	19.332,23	25,00%
2.2.	Area Vial Carga Local	3.966,08	5,00%
	AREA CESION ZONAS VERDES + VIAS (30%)	23.198,31	30,00%
	AREA UTIL	54.124,29	70,00%

PARÁGRAFO 1. La localización y configuración de las áreas recreativas de uso público - Cesiones Tipo A deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 90 del PBOT de Cajicá y el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2. 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.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
 web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

ARTICULO 13. 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. 3, no obstante, las áreas destinadas a espacio público podrán contar por decisión de la administración con elementos complementarios al espacio público. Sin perjuicio de lo contemplado en el presente capítulo, el Municipio podrá señalar áreas destinadas a equipamiento dentro del área de expansión urbana cuando las necesidades lo requieran, para lo cual procederá a solicitar los ajustes urbanísticos de las áreas de cesión en relación con esta especial destinación.

ARTÍCULO 14. 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, lo cual se surtirá ante la dependencia encargada de las funciones de banco inmobiliario.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 15. 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:

- 15.1. Acueducto.
- 15.2. Alcantarillado Sanitario.
- 15.3. Alcantarillado Pluvial.
- 15.4. Energía Eléctrica.
- 15.5. Telecomunicaciones.
- 15.6. Gas Natural



Dirección: Calle 2 No. 4-67 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co



Certificado No.
LAT - 0588

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS PARA PREDIOS PLAN PARCIAL 3 del 19 de Septiembre de 2015, Escrito radicado el 14 de noviembre de 2.023 donde se allega ratificación de la factibilidad de la empresa de servicios públicos de Cajicá EPC.
Codensa S.A. ESP	oficio 00149115, la empresa de Energía CODENSA, otorgó factibilidad de servicios para el desarrollo del Plan Parcial No. 3, zona de expansión urbana Vereda Chuntame.
De conformidad con lo previsto en el Art. 2 del Decreto 3050 de 2013, compilado en el Decreto Único 1077 de 2015, las factibilidades de servicios públicos tendrán una vigencia mínima de cinco (5) años.	

PARÁGRAFO 1. 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 2. 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 3. El urbanizador extenderá y conectará las redes locales a los puntos de conexión matrices dispuestos por las respectivas empresas prestadoras y las redes deben ser subterráneas.

PARÁGRAFO 4. En las licencias de urbanización que se expidan para el desarrollo del Plan Parcial deberán estar sustentadas con base en los estudios técnicos y 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 urbanización,



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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 5. Los vallados de vocación rural existentes dentro de la delimitación del presente Plan Parcial, se integrarán al sistema de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado pluvial. El urbanizador o propietario deberá incluir en los diseños definitivos del correspondiente plan general urbano o licencia de urbanización, con base en 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 como infraestructuras de importancia en el manejo hidráulico y de conector con áreas rurales.

PARAGRAFO 6: 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. Sin perjuicio de lo anterior, será el prestador el que determine en los estudios y diseños de cada una de las unidades de actuación urbanística las redes y conexiones de estas conforme a los estudios y diseños que le sean presentados y aprobados por las empresas prestadoras.

PARAGRAFO 7: Sin perjuicio de lo anterior, el presente plan parcial en su desarrollo en materia de infraestructura de servicios públicos deberá observar las condiciones de las respectivas factibilidades de servicios públicos, y en especial deberá coordinar con los planes parciales 2 (Decreto No. 019 de 2019) y No. 4 (Decreto No. 217 de 2023) la debida construcción de las redes e infraestructura de servicios públicos de estas áreas de expansión, condición que se deberá acreditar ante las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios a fin de obtener las disponibilidades de servicios en el trámite de las licencias de urbanización.

ARTÍCULO 16. 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 19 de septiembre de 2015, y posteriormente se ratifica la disponibilidad de servicios públicos de acueducto conforme a oficio anexo en la radicación del 30 de octubre de 2023 donde se ratifica la disponibilidad de servicios públicos mediante oficio radicado el día 14 de noviembre de 2023 se allega escrito donde la empresa de servicios públicos de Cajicá EPC ratifica la factibilidad, donde se debe tener en cuenta la ejecución concertada de los planes parciales No. 2 y 4 respecto al plan maestro de acueducto para las áreas de expansión del municipio, por lo tanto, los urbanizadores deberán estar al



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

cumplimiento de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas establecidas en aquella.

ARTÍCULO 17. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO y ASEO. La factibilidad para la prestación del servicio público de alcantarillado fue otorgada por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP mediante el Oficio del 19 de septiembre de 2015, y posteriormente se ratifica la disponibilidad de servicios públicos de alcantarillado conforme a oficio anexo en la radicación del 30 de octubre de 2023 donde se ratifica la disponibilidad de servicios públicos mediante oficio radicado el día 14 de noviembre de 2023 se allega escrito donde la empresa de servicios públicos de Cajicá EPC ratifica la factibilidad, donde se debe tener en cuenta la ejecución concertada con los planes parciales No. 2 y 4 respecto al plan maestro de alcantarillo y el plan de saneamiento y manejo de vertimiento (PSMV) del municipio para las áreas de expansión del municipio, por lo tanto, los urbanizadores deberán estar al cumplimiento de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas establecidas en aquella, en especial se debe garantizar que las aguas residuales sean conducidas para su tratamiento a la PTAR El Redil que debe ser construida por los urbanizadores de los planes parciales, en especial el Plan Parcial No. 2 y No. 4.

ARTÍCULO 18. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. La factibilidad otorgada da cuenta del manejo del alcantarillado pluvial conforme al oficio del 19 de septiembre de 2015, cuyas condiciones técnicas, jurídicas y económicas se encuentran allí establecidas y a las cuales deberá dar estricto cumplimiento el urbanizador (es) de las unidades de actuación urbanística que hacen parte del plan parcial No. 3, en especial el manejo de las aguas lluvias deberá ser totalmente independiente a las aguas residuales conforme a los estudios y diseños que deben ser realizados en los términos de la factibilidad otorgada por la empresa prestadora de servicios, los cuales deben estar en plena concordancia y coherencia con las áreas aferentes, así mismo deberá contar con zonas verdes que permitan la debida infiltración de esta clase de aguas. El manejo del sistema de alcantarillado pluvial deberá contemplar los vallados existentes a fin de ser integrados al sistema de forma que garantice la conducción de las aguas hacia fuentes hídricas del municipio y en ningún caso sean conducidas a las plantas de tratamiento de aguas residuales.

ARTÍCULO 19. 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 00149115, debiendo el urbanizador (es) acatar las condiciones técnicas, jurídicas y económicas allí establecidas por la empresa prestadora del servicio de energía.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES. El área de expansión urbana que conforma el Plan parcial No. 3 deberá garantizar la debida prestación de los servicios de telecomunicaciones con los diferentes operadores actuales y futuros que prestan sus servicios para dicha zona.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PARAGRAFO: El acceso a las telecomunicaciones en el área del plan parcial No 3 se deberá desarrollar respetando lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT o en las normas que lo modifiquen, adicionen 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 21. SISTEMA DE GAS NATURAL. El área de expansión urbana del Plan Parcial No. 3 podrá contar con la prestación del servicio público de Gas natural conforme a los planes de expansión y prestación del servicio de la empresa prestadora de dicho servicio, de acuerdo con las obligaciones que sean contraídas entre esta y el urbanizador con tal finalidad.

PARAGRAFO: Todas las redes de servicios públicos domiciliarios a los que hace referencia el presente capítulo deben estar debidamente subterranizadas.

CAPÍTULO V CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 22. CUADRO GENERAL DE USOS Y ÁREAS. Se adopta el siguiente cuadro general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial, respecto a cada unidad de actuación urbanística:

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajica								
USOS Y APROVECHAMIENTOS								
No.	ÁREA BRUTA (m ²)	ÁREA PARA SISTEMA VIAL PRINCIPAL (Cargas Generales)	ÁREA NETA (m ²)	CESIONES TIPO A (Zonas Verdes)	VIAS DISEÑO ÁREA ZONA DE ACTUACION (cargas Locales)	USO		
						TOTAL ÁREA UTIL RESIDENCIAL	ÁREA RESIDENCIAL /Util Residencial V.I.S. y NO V.I.S.	ÁREA V.I.P. /Util Residencial
		8,91%	91,09%	25,00%	5,00%	63,76%	80,00%	20%
1	84.883,89	7.561,29 m ²	77.322,60	19.332,23	3.866,08	54.124,29 m ²	43.299,43 m ²	10.824,86 m ²

PARÁGRAFO 1. El área definitiva de las manzanas, así como la localización de las áreas recreativas de uso público -Cesiones Tipo A para parques y zonas verdes- es aproximada e indicativa, el área definitiva de las mismas será la que resulte de los trazados definitivos de la malla vial arterial, la malla vial local, y la localización definitiva de los demás espacios públicos, elementos que se establecerán en las licencias urbanismo derivadas del presente Plan Parcial.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajicá				
USOS Y AREAS UNIDADES DE ACTUACION				
UNIDADES DE ACTUACION		USOS	AREA UTIL	%
U.A.E.	Unidades de Actuacion Especial 1	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	3.001,76	5,55%
	Unidades de Actuacion Especial 2	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	4.145,91	7,66%
	Unidades de Actuacion Especial 3	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	1.963,59	3,63%
U.A.U.	Unidades de Actuacion Urbanistica 1	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	4.923,49	9,10%
	Unidades de Actuacion Urbanistica 2	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	14.241,40	26,31%
	Unidades de Actuacion Urbanistica 3	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	10.362,97	19,15%
	Unidades de Actuacion Urbanistica 4	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	15.485,17	28,61%
TOTAL AREA UTIL			54.124,29	100,00%
AREAS UNIDADES DE ACTUACION V.I.S y NO V.I.S. - V.I.P.				
UNIDADES DE ACTUACION		USOS	AREA UTIL	%
U.A.E.	Unidades de Actuacion Especial 1	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	3.001,76	5,55%
	Unidades de Actuacion Especial 2	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	4.145,91	7,66%
	Unidades de Actuacion Especial 3	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	1.963,59	3,63%
U.A.U.	Unidad de Actuacion Urbanistica 1	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	4.923,49	9,10%
	Unidad de Actuacion Urbanistica 2	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	14.241,40	26,31%
	Unidad de Actuacion Urbanistica 3	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	10.362,97	19,15%
	Unidad de Actuacion Urbanistica 4	ACTIVIDAD RESIDENCIAL	15.485,17	28,61%
TOTAL AREA UTIL			54.124,29	100,00%
AREA EXIGIDA V.I.P./Area util residencial			10.824,86	20,00%
AREA UTIL RESIDENCIAL V.I.S. y NO V.I.S.			43.299,43	80,00%

PARÁGRAFO 2. 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 3. 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 4. Las manzanas pueden estar compuestas por uno o varios lotes independientes, especialmente en uso para vivienda por el sistema de agrupación;



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

cuando se opte por la subdivisión de una manzana con usos distintos al residencial, no será obligatoria su división en lotes. Cada lote podrá obtener las respectivas licencias de urbanismo o desarrollarse conforme al Plano General de Urbanismo, sin encontrarse condicionados a la obtención de las licencias de urbanismo, plano general de urbanismo o desarrollo de otros lotes, manzanas o unidades de gestión del área de planificación.

ARTÍCULO 23. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. 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 dos (2) unidades de actuación urbanística y tres (3) unidades de manejo especial, cuya delimitación se encuentra a continuación

ARTÍCULO 24. 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 los diferentes cuadros de áreas del presente decreto y conforme a lo establecido en los Planos PP3 6-14, 8-14, 9-14, 10-14, 11-14, 12-14, 13-14, 14-14 "Formulación en Diseño Urbanístico USOS Y AREAS DE ACTUACION, UNIDADES DE ACTUACIÓN ESPECIAL 1, 2 y 3 y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, 2, 3 y 4".

PARÁGRAFO 1. 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 unidad de actuación urbanística y/o unidad de manejo especial, de manera que no será necesario que se efectúen las cesiones, inversiones u obras de otras unidades para el desarrollo individual de estas. En todo caso, si en determinada unidad 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 esta, dichas cesiones y cargas asumidas deberán ser acreditadas y reconocidas en el desarrollo integral de la misma o en su defecto a través de los derechos de edificabilidad adicionales futuros.

PARÁGRAFO 2. Las unidades de actuación urbanística para el desarrollo del presente plan parcial podrán ser modificadas a través del proyecto urbanístico general, lo anterior, siempre y cuando se cumplan con las condiciones señaladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a través de la aprobación del proyecto general urbanístico y sus modificaciones y en especial el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente Decreto, lo cual deberá contar con concepto previo y favorable de la Secretaría de Planeación municipal.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PARÁGRAFO 3. La enumeración de las unidades y etapas que componen estas es meramente indicativas, por lo cual no se exige su desarrollo en orden cronológico.

CAPITULO VI NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 25. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. De conformidad con el PBOT de Cajicá, el siguiente es el régimen de usos aplicable al presente Plan Parcial:

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

PARÁGRAFO 1: En las respectivas licencias de urbanismo o en el plano general urbanístico se definirán los usos a los que se destinarán los lotes o predios objeto de la licencia de urbanización.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PARÁGRAFO 2: 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 3: se permite desarrollar vivienda de interés social en cualquiera de sus tipologías en cualquiera de las manzanas siempre y cuando el uso de vivienda esté permitido como uso principal o complementario.

ARTÍCULO 26. NORMAS VOLUMÉTRICAS Y ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS. La construcción de las edificaciones que se desarrollen en el Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

26.1. Normas Urbanísticas Generales.

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
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
Atillos	No	No	No	No	No
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	NA	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	NA	3 ML	4 ML
Estacionamiento	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL					
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
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
Atillos	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					
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
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.
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
Atillos	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamiento	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/150 M2

PARÁGRAFO 1: Las normas sobre aislamientos aquí previstas no serán aplicables cuando se trate



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqr@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

zonas de control ambiental ni zonas verdes previstas en el desarrollo del plan parcial, colindantes o perimetrales a éste.

PARÁGRAFO 2: Retrocesos (antejardín), aislamiento lateral y aislamiento posterior, para vivienda multifamiliar y/o agrupaciones 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.

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

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

26.2.1. 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.).

26.2.2. 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: diez y seis metros y medio (16.50 ML).
 - Altura de Fachada: catorce y medio metros (14.50 ML).
 - Altura entre pisos: Tres y medio metros (3.50 ML), como máximo, excluyendo la estructura.
- d) Para construcciones de cinco (5) pisos.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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

PARÁGRAFO 1: Como resultado 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 de hasta ocho (8) pisos en el suelo de expansión urbana.

PARÁGRAFO 2: En las edificaciones que planteen zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos en el primer piso, este se considerará como no habitable y por lo tanto no se contabilizará dentro de la altura máxima permitida, sin que esta exceda una altura entre pisos de máximo 4.50 ML excluyendo la estructura.

PARÁGRAFO 3: Los proyectos de vivienda y/o comercio y servicios que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos ocho pisos sin incluir el primer piso mencionado, entendiéndose que la altura final del proyecto será la resultante de los ocho pisos más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados siempre y cuando el proyecto presentado este de acuerdo con el párrafo sexto del artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014, en el cual se establece que el aumento de edificabilidad por la asunción de cargas generales



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 15 DE 2014"

podrá utilizarse en uno o varios predios, siempre que en cada uno no se exceda el 70% del índice de construcción permitido para el mismo, dejando constancia de su uso en la licencia correspondiente.

PARÁGRAFO 4: Para proyectos de comercio y servicios las alturas podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML), con respecto a las definidas para edificación, fachadas y entresijos.

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

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

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

26.4.1. Aislamientos entre edificaciones. Aislamientos previstos entre las edificaciones que ocupen un mismo predio.

26.4.2. Aislamientos contra predios vecinos. Aislamientos previstos entre dos o más predios colindantes.

26.4.3. Aislamientos contra el espacio público. Aislamientos previstos contra las vías vehiculares (antejardines) y contra los demás elementos del espacio público.

Las dimensiones mínimas exigidas de los aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES			
USOS	PISOS		
	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1-3 PISOS	4-5 PISOS
5 MTS		5 MTS	N. A
VIVIENDA NO VIS	1-3 PISOS	4-5 PISOS	6-8 PISOS
	5 MTS	6 MTS	7 MTS
OTROS USOS	1-3 PISOS	4-5 PISOS	6-8 PISOS
	LIBRE	LIBRE	LIBRE



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

Para proyectos de vivienda y/o comercio y servicios, que desarrollen en el primer piso de la edificación zonas comunes, parqueaderos, cuartos de máquinas y/o puntos fijos, podrán desarrollar los mismos pisos definidos en las fichas anteriores, sin incluir el primer piso mencionado para el desarrollo de los aislamientos entre edificaciones y predios vecinos.

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

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

- Entre edificaciones que tengan cada una un uso distinto que se encuentren dentro del mismo predio, se tomará la dimensión de aislamiento mayor.
- Entre edificaciones que desarrollen cada un 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.
- Entre edificaciones que desarrollen un mismo uso, pero que tengan alturas distintas, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- 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.
- En el evento de acogerse a edificabilidad adicional, a partir del 6 piso se deberá dejar un aislamiento lateral 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. 4 por lo que en las edificaciones internas no será exigible.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 18 DE 2014"

- 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 emperadado 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 duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado.

26.5. Densidades Mínimas.

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

Para los proyectos que se conciban bajo la modalidad de aparta estudios 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.

26.6. Estacionamientos.

Las dimensiones mínimas de las celdas de los estacionamientos son:

Uso	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial VIP/VIS	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 10 viviendas



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

Residencial NO VIP/MIS	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

- Tipo 1: Celdas convencionales: 4,50 metros x 2,30 metros, distancia entre columnas cara exterior de estas.
- 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.
- 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 señalado 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.

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

Áreas de Maniobra para vehículos livianos:



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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

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

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

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

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

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías vehiculares menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías vehiculares mayores a 10 metros y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías vehiculares mayores a 15 y hasta 20 metros	1.00 mts
Sobre vías vehiculares mayores a 20 metros	1.20 mts

26.10. 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.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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

Cerramiento de Antejardines y Aislamientos contra espacio público	Uso residencial	Máximo 1.80 ml. De altura con 90% de transparencia y un zócalo de 0.60 ML incluido dentro de los 1.80 ml.
	Otros Usos	No se permiten.
Cerramiento temporal	Se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos: - Para cerrar predios sin urbanizar. - Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.	
Cerramiento contra predios vecinos dentro del paramento de construcción	Como muro macizo con altura máxima de 2.00ML desde el nivel del terreno o 2.50ML desde la placa superior del semisótano.	

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

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

- 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.
- Para proyectos no VIS ni VIP: diez (10) mts² por cada ochenta (80) m² de área neta residencial.
- Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mts² por cada ciento veinte (120) mts² de área neta del uso.
- Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL, No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 18 DE 2014"

exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

- e) No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a: circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación.
- f) Cuando existan unidades privadas sometidas al régimen de propiedad horizontal se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado.
- g) El urbanizador/constructora/desarrollador podrá aplicar las directrices sobre equipamiento comunal privado que establezca el PBOT o los documentos que lo desarrollen, reglamenten o regulen.

26.13. 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 deber 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 empedradas recreativas, canchas múltiples, las zonas de juegos infantiles, los caminos, senderos, jardines, antejardines y aislamientos empedrados 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

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

26.13.1. Localización: El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Para el cálculo del área



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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

La edificabilidad permitida del presente Plan Parcial será la determinada en cada área de actividad sin sobrepasar el índice de construcción señalado en cada uno de los usos, el índice básico para efectos del reparto será el que se permita alcanzar con la altura de 5 pisos, el aumento de edificabilidad se establecerá en la correspondiente licencia de urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 1. Los índices de ocupación y construcción se calculan sobre el área neta urbanizable.

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

PARÁGRAFO 3. Para efectos del cálculo de los índices de ocupación y construcción se tomarán las siguientes áreas:

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

Para el cálculo del Índice de Construcción: Entendido como 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 del predio. El área corresponde a la totalidad del área construida bajo cubierta excluyendo única y exclusivamente las áreas destinadas a: puntos fijos, circulaciones, áreas de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

instalaciones mecánicas, cuartos de basura, ductos, patios y vacíos y el área de los estacionamientos localizada en cualquier nivel de la edificación. No obstante, lo anterior dichas áreas serán calculadas para efectos del impuesto de delineación y construcción

ARTÍCULO 28. 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 al interior del mismo o en los demás planes parciales ubicados en la zona de expansión urbana del municipio o por fuera de estas en tratamientos de desarrollo, 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 urbanización para lo cual se deberá presentar en el trámite de solicitud de licencia los certificados, constancias, 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, cuando fuere aplicable.

ARTÍCULO 29. ÁREAS GENERADORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD. El presente Plan Parcial es generador de derechos de edificabilidad que se podrán trasladar a los demás planes parciales, unidades de actuación y/o de gestión urbanística en la zona de expansión urbana o en los suelos receptores de los mismos, lo anterior en los términos señalados en el artículo 97 del PBOT de Cajicá y normas que lo reglamenten. 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 urbanística o unidad de gestión 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 PRIORITARIA

ARTÍCULO 30. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA - VIP. En cumplimiento de lo señalado en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el presente Plan Parcial se deberá destinar hasta el 20% del área útil destinada al uso de vivienda para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria en cualquiera de sus tipologías. Para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIP se considera como una carga urbanística local.

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PARÁGRAFO 1. 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.

PARÁGRAFO 2. 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 31. CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DESTINACIÓN SUELO VIP. Para el cumplimiento de la obligación a la que se hace mención en el artículo anterior, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

31.1. 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.

31.2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio. La obligación de destinar suelo para VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

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

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

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

PARÁGRAFO 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

PARÁGRAFO 2. 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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

suelo destinados a VIP, siempre y cuando estas licencias no provengan de obligaciones urbanísticas de compensación de suelo VIP de otros proyectos.

PARÁGRAFO 3. 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.

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

PARÁGRAFO 2. 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 3. 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 32. FINANCIACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION. En los planos PP3 6-14, 11-14, 12-14, 13-14, 14-14 "Formulación en Diseño Urbanístico USOS Y AREAS DE ACTUACION y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1, 2, 3 y 4", se determinan cada Unidad de Actuación urbanística las cuales son autosuficientes por localización, área y linderos, que serán asumidas



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

independientemente en términos del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, por los titulares del dominio del suelo correspondiente, sin perjuicio de sus cargas locales.

Las Unidades de Actuación urbanística que conforman el Plan Parcial No 3, 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 33. CARGAS LOCALES. Las cargas locales del plan parcial, consistentes en las cesiones destinadas a parques, equipamientos comunales públicos, infraestructura local o secundaria de servicios públicos domiciliarios y vías 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 34. CARGAS GENERALES. Las cargas generales consistentes en el suelo para la infraestructura vial estructurante como elemento de la malla vial arterial, al igual como en la infraestructura matriz de servicios domiciliarios, podrá 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 35. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El presente Decreto reglamenta el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de las entidades públicas y los propietarios incluidos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial, así mismo el régimen de reparto equitativo de cargas y beneficios aplicable.

ARTÍCULO 36. DEFINICIÓN DE CARGAS GENERALES Y LOCALES. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cargas generales y locales se definen como:

36.1. Cargas Generales: hacen parte de la malla vial principal y estructurante Municipio que pueden ser asumidas voluntariamente por el urbanizador o propietario de los predios que integran el Plan Parcial, y en contraprestación podrán acceder a los beneficios definidos en los artículos siguientes. Las cargas generales del Plan Parcial No. 3 son:

36.1.1. Ampliación vía rural Camino siete vueltas, comprende suelo e infraestructura vial



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

servicios públicos y equipamiento comunal, el fideicomitente elaborará un presupuesto el cual será presentado al comité fiduciario para su revisión y aprobación.

PARÁGRAFO 4. 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.

PARÁGRAFO 5. Las obras y cesiones mencionadas en el presente artículo son indicativas, por lo que podrán ser ajustadas con posterioridad sin que ello implique una modificación del Plan Parcial. En consecuencia, el urbanizador o propietario podrá efectuar las obras y cesiones señaladas que considere pertinentes, previa autorización en la respectiva licencia urbanística, así como también podrá realizar otras obras y cesiones en los términos del presente Decreto, siempre y cuando obedezcan a alternativas previstas en la Ley.

CAPÍTULO VII PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 34. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 160 y subsiguientes del PBOT de Cajicá, la adopción del presente Plan Parcial configura hecho generador de participación en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo. Lo anterior se encuentra indicado en el Plano 2.9 "Efecto Plusvalía".

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

ARTÍCULO 35. ESTIMACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. En consideración a que a través del presente Acuerdo se adoptan acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y el espacio aéreo, con las cuales se generan beneficios a los propietarios debido al incremento en su aprovechamiento, el Municipio de Cajicá estimará el efecto plusvalía, como resultado de cada uno de los hechos generadores a que haya lugar, de entre aquellos definidos en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y liquidará la participación correspondiente a cada predio.

La liquidación de la participación en plusvalía para los efectos establecidos en el presente decreto conforme a la ley, se encuentra debidamente liquidada en el



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

Decreto No. 77 de 2015 para los predios que conforman el área de expansión urbana del plan parcial No. 3.

ARTÍCULO 36. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. En los términos del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 el área objeto de la participación en plusvalía corresponde al área total del predio, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, ver plano PP3- 1-1 "Efecto Plusvalía".

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 4, destinadas especialmente a vías, servicios públicos, espacios públicos en general, y que no hayan sido catalogadas como vías arteriales, redes matrices en el Acuerdo 16 de 2014, el presente decreto o las normas que los modifiquen. Las cargas generales serán determinadas en forma específica en la respectiva licencia urbanística de urbanización

ARTÍCULO 37. 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 encuentran las siguientes cargas generales que serán objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, las cuales se identifican en el Plano 2.5 "Asignación de Cargas Urbanísticas", y que corresponde a las siguientes:

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

PARÁGRAFO 1. 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.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

36.1.2. Ampliación vía rural Camino El Gacho, comprende suelo e infraestructura vial

Los derechos de edificabilidad serán reconocidos conforme al cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT y en las normas que lo reglamenten.

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajicá																				
CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL 3																				
No	PROYECTO	NÚMERO DE LICENCIA	MATERIA INMOBILIARIA	ÁREA (m ²)	CARGAS Y BENEFICIOS															
					DISTRIBUCIÓN Sólida (m ²)															
					CARGA GENERAL			CARGA URBANA			TOTAL CARGAS				ÁREA NETA (m ²)	CARGAS TIPO A				
S	Área	Alt	Área (m ²)	S	Área	Alt	Área	Área	Área	Área	Tipo	Área (m ²)	Alt	TOTAL CARGAS TIPO A						
1	CONDOMINIO VILLA EL GACHO	251-200000000000043520000000		750,79									750,79							
2	CONDOMINIO VILLA EL GACHO	251-200000000000043900000000		1.251,19									1.251,19							
3	CONDOMINIO VILLA EL GACHO	251-200000000000043900000000		750,79									750,79							
4	CONDOMINIO VILLA EL GACHO	251-200000000000043900000000		263,49									263,49							
5	PARTE DE CARGA LOCAL	251-200000000000043900000000	176-0081332	6.175,67			no	Desarrollo	6.220	571,17	no		6.804,70		no	1,89%	1.153,79	no		
6	PARTE DE CARGA LOCAL	251-200000000000043900000000	176-0105489	3.769,90	15,99%	504,00	no	Centro de salud	18,220	910,98	no		1.419,44		no	3,87%	490,88	no		
7	PARTE DE CARGA LOCAL	251-200000000000043900000000	176-0020078	9.581,30	7,32%	695,19	no	Centro de salud	2,180	221,79	no		9.874,21		no	4,97%	5.181,54	no		
8	PARTE DE CARGA LOCAL	251-200000000000043900000000	176-0001261	37.154,20	3,30%	1.245,02	no	Centro de salud	2,480	101,18	no		34.290,00	1,84%	2.302,64	no	1,40%	5.746,18	no	
9	PARTE DE CARGA LOCAL	251-200000000000043900000000	176-0034421	25.199,80	7,34%	1.824,46	no	Centro de salud	1,890	274,97	no		23.697,21	3,87%	1.400,44	no	1,7%	5.011,76	no	
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL 3				84.881,88	5,84%	4.917,60	no		1,87%	3.400,49	no	1.901,20	77.022,60	5,00%	3.816,08	no	25,00%	18.132,23	no	25.199,80

36.2. Cargas Locales: Son cargas locales de la urbanización las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización. Las cargas locales del Plan Parcial No. 3 corresponderán a las establecidas en el artículo 90 del Acuerdo 16 de 2014 y las expresamente señaladas en el presente decreto y su planimetría.

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

- a) Otorgamiento de 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.
- 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.

Dentro del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme al artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 se aplicarán las siguientes equivalencias:



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
 Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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

PARÁGRAFO 1. Cuando se asuman cargas generales a través de cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanismo el área a ceder y se expresará así en la escritura pública por medio de la cual se protocolice la licencia.

PARÁGRAFO 2. Los urbanizadores o propietarios que se acojan al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios suscribirán un contrato de fiducia mercantil del cual surgirán derechos fiduciarios en proporción de un (1) derecho fiduciario por un (1) metro cuadrado de suelo. Este mecanismo se regirá por lo establecido por las normas que regulan la materia. A partir de la constitución del fideicomiso, se entenderá que la destinación de los predios aportados es para bienes de uso público.

Los urbanizadores o propietarios en calidad de fideicomitentes deberán transferir al municipio a título gratuito mediante documento privado los derechos fiduciarios que representen los metros cuadrados de suelo que permitan acceder a la edificabilidad o densidad adicionales, previa obtención de la respectiva licencia de urbanismo. Una vez el municipio sea titular de la totalidad de los derechos fiduciarios exigidos según el caso, el representante legal del fideicomiso deberá efectuar la transferencia del derecho de dominio y entrega material del suelo a la entidad competente.

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

PARÁGRAFO 3. Para efectos de determinar el costo de la carga general por la construcción de obras de malla vial arterial, redes matrices, infraestructura de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

PARÁGRAFO: Las unidades de actuación urbanística especial No. 2 sólo será generadora de la participación en plusvalía cuando acceda a los beneficios urbanísticos del presente plan parcial. La unidad de actuación urbanística especial No. 1, en la medida que haga uso del nuevo régimen de usos o la zonificación de uso del suelo, deberá proceder a cancelar la participación en plusvalía con ocasión de la utilización de dicho hecho generador

ARTÍCULO 37. 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 2012 que derogó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, ley 2079 de 2021. 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 generales externas al plan parcial).

ARTÍCULO 38. Para el cálculo del efecto plusvalía derivado de la adopción del presente Plan Parcial, así como de la liquidación de la participación en la plusvalía únicamente se tendrá en cuenta la edificabilidad básica autorizada por la norma. La

PARÁGRAFO 1. El mayor aprovechamiento derivado del aumento en el índice de construcción o el otorgamiento de una densidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios no dará lugar al cobro de plusvalía.

PARÁGRAFO 2. El suelo y construcción de vías de: i) La malla vial arterial; ii) Redes matrices de servicios públicos; y iii) Infraestructura de servicios públicos, que no sean objeto de compensación por acceso a edificabilidad adicional, podrán ser descontadas de la participación en plusvalía en razón a que constituyen cargas generales a cargo del municipio de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en tal caso deberá existir el acuerdo de pago previo y escrito por parte del urbanizador y el Municipio.

ARTÍCULO 39. FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA. La participación en el efecto plusvalía se podrá pagar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de la ejecución de obras de carga general internas y externas al presente Plan parcial, asumidas por el urbanizador o propietario.

Teniendo en cuenta lo anterior, el promotor/urbanizador podrá optar por realizar el pago mediante la transferencia de una porción de terreno que forma

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

parte del polígono del Plan Parcial por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes por área transferida o mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales previo acuerdo con la administración municipal sobre los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas en el Plan Parcial.

El efecto plusvalía también podrá cruzarse o compensarse con el desarrollo de las cargas generales del proyecto para la construcción de vías (cargas generales) y la cesión de terreno para construcción (cargas generales y locales).

PARÁGRAFO: Los predios localizados en las unidades de actuación especial No. 1 y 2 que soliciten reconocimiento de edificaciones o licencia construcción para una unidad de vivienda (unifamiliar) dentro del predio, no serán objeto del cobro de la participación en plusvalía, pero la misma se mantendrá anotada en el respectivo folio a fin que sea exigible cuando se presente otra situación de exigibilidad.

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 40: Se establecen las siguientes unidades de actuación urbanística para el desarrollo del plan parcial

PLAN PARCIAL 3 Municipio de Cajica				
PREDIOS QUE CONFORMAN CADA UNIDAD				
UNIDADES DE ACTUACION	MATRICULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (HA.)	
U.A.E.	Unidades de Actuacion Especial 1	.251260000000000024555000000000	176-126727	0,07517
		.251260000000000024198000000000	176-126728	0,12312
		.251260000000000024199000000000	176-126729	0,07554
		.251260000000000024196000000000	176-126726	0,02635
	Unidades de Actuacion Especial 2	.251260000000000020612000000000	176-0067332	0,61759
Unidades de Actuacion Especial 3	.251260000000000020295000000000	176-0015608	0,37700	
U.A.U.	Unidades de Actuacion Urbanistica 1	.251260000000000020292000000000	176-0005078	0,95813
		.251260000000000020291000000000	176-0001361	3,71582
	Unidades de Actuacion Urbanistica 2	.251260000000000020291000000000	176-0001361	3,71582
	Unidades de Actuacion Urbanistica 3	.251260000000000020291000000000	176-0001361	3,71582
Unidades de Actuacion Urbanistica 4	.251260000000000020278000000000	176-0033421	2,51968	



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

Condiciones especiales de desarrollo:

- a) La unidad de actuación urbanística No. 3 sólo podrá ser objeto de desarrollo por urbanización.
- b) Las unidades de actuación urbanística especial No. 1 y 2, debido a su localización y grado de intervención y edificación, podrá ser objeto de desarrollo por construcción, pero solamente podrá desarrollar usos residencias unifamiliares o bifamiliares, comercio y servicios grupo I, dotacional I y II, para acceder a los demás usos solo podrán hacer mediante la integración predial que permitan genera la unidad mínima de actuación de una hectárea.
- c) La unidad de actuación especial No. 2 podrá desarrollar vivienda multifamiliar hasta cinco pisos, mediante desarrollo por urbanización, pero no podrá acceder a mayor edificabilidad.
- d) Cada unidad de actuación urbanística será autónoma en su desarrollo y en el cumplimiento de sus obligaciones de cargas locales y generales.

CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 41. 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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

sector ambiente y desarrollo sostenible, en materia de licenciamiento ambiental, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes.

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.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

CAPÍTULO IX DE LAS ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 42. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO. Dentro de la zona de ejecución de Plan Parcial no existe área de amenaza y riesgo, por consiguiente, no existe zona de protección, lo anterior en plena concordancia con los estudios básicos de riesgo efectuados por el Municipio y los aspectos de concertación contenidos en la Resolución No. DGEN 20237000731 del 27 de Octubre de 2023.

De acuerdo con el diagnóstico ambiental de soporte de este plan parcial en los aspectos geotécnicos, se considera la totalidad del área de intervención como apta para la urbanización sin ningún tipo de restricciones, excepto las que se dispongan en los estudios de suelos de soporte de cada licencia de construcción, en cumplimiento de las normas vigentes. Igualmente, el estudio de Instrumentación y Microzonificación Sísmica para el Área Urbana, caracterizó el área de planificación como de muy baja susceptibilidad al deslizamiento por riesgo sísmico, bajo condiciones estáticas y dinámicas. En todo caso las nuevas construcciones deberán cumplir con todas las normas de sismo resistencia aplicables.

Parágrafo 1. Se deben realizar los estudios de suelos y geotécnicos en cumplimiento de la norma descrita en el título H de la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 de 1998. Estos estudios deben tener en cuenta las condiciones de suelo dadas las características observadas y que las cimentaciones, cortes y rellenos se lleven a cabo con base en los resultados de los estudios geotécnicos de tal manera que se garantice la estabilidad de la zona.

Parágrafo 2; Las unidades de actuación urbanística deberán adelantar los estudios de zonificación conforme a la Resolución No 957 de 2019 POMCA del Río Bogotá o al resultado de los estudios básicos de riesgos incorporados al ordenamiento territorial, así como los estudios de detalle en materia de riesgos cuando sobre dichas unidades recaigan determinantes ambientales del POMCA o se encuentren en clasificación de riesgo medio o alto por cualquier evento, lo anterior como requisito dentro del proceso de licenciamiento urbanístico.

ARTICULO 43. PLAN DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Se adoptarán las directrices indicadas en el plan de recuperación y conservación de la estructura ecológica urbana, de conformidad con el acuerdo 16 de 2014, una vez el municipio haya adelantado las siguientes acciones:



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pgs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

1. Formulación y adopción del Plan Maestro de Espacio Público.
2. Ejecución del Plan Maestro de Espacio Público.
3. Se deben generar estrategias de protección de las áreas boscosas, de manera tal que se garantice su conservación, evitando que las obras de adecuación del terreno y la construcción misma, altere la cobertura vegetal de tipo arbustivo y arbóreo.
4. Se deben realizar diseños paisajísticos de conformidad con el artículo precedente, como condición previa para la ejecución del proyecto urbanístico.
5. La infraestructura ecológica presente en el área de expansión urbana debe buscar su articulación con los demás elementos naturales del municipio, generando alrededor corredores verdes con especies arbóreas nativas de la región que permita la existencia de una avifauna.
6. Se deben respetar los elementos ambientales naturales y antrópicos que hayan sido establecidos en el POMCA del Río Bogotá, Resolución No. 957 de 2019 y los elementos incorporados en virtud de este al ordenamiento territorial, así como todos aquellos que la autoridad ambiental haya identificado dentro del área de planificación.

CAPITULO X DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 44. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014 – PBOT de Cajicá y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 45. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo previsto en el párrafo 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.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

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 46. 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 45. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. Los terrenos que forman parte del presente Plan Parcial se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, 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 47. 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 48. 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 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 49. 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, es decir, las áreas se encuentren debidamente urbanizadas conforme a lo señalado en el Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 50. INCENTIVOS TRIBUTARIOS: el promotor, urbanizador y/o constructor desarrolladores del presente Plan Parcial podrán acogerse a los



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página
web: www.cajica.gov.co



Certificado No.
LAT - 0988

ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL No. 3, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ CONFORME AL ACUERDO 16 DE 2014"

incentivos tributarios vigentes de conformidad con el estatuto tributario de Cajicá y las normas que lo modifiquen, aclaren o complementen.

ARTÍCULO 51. EJECUCION DEL PLAN PARCIAL. La ejecución del plan parcial aprobado mediante el presente decreto será de doce (12) años para adelantar la totalidad de las obras de urbanización y construcción, lo anterior en plena concordancia con el Decreto Único 1077 de 2015 y normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTICULO 52. 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 veintiséis (26) días del mes de Diciembre de 2023.

FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ
ALCALDE MUNICIPAL DE CAJICÁ

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró y Revisó	Dr. Saúl David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Secretaría de Planeación
Revisó y Aprobó	Ing. Cesar Augusto Cruz González		Secretario de Planeación Municipal
Revisó y Aprobó	Dr. Álvaro Andrés Pinzón Cadena		Secretario General

Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

CONSTANCIA DE PUBLICACION

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se publica el presente Decreto No.220 de diciembre veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023) en la cartelera oficial de la Alcaldía, ubicada en la Calle 2 No. 4-07 del municipio de Cajicá, siendo las ocho (8:00A.M.) del día veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

IRMA ESPERANZA GARCIA FORERO
Técnico Administrativo

CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No.220 de diciembre veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023), se desfijó de la cartelera oficial el día veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), siendo las cinco y treinta (5:30 P.M) de la tarde. La presente constancia se suscribe para efectos de firmeza del acto administrativo, en los términos del artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

IRMA ESPERANZA GARCIA FORERO
Técnico Administrativo

Proyecto: Irma Esperanza Garcia Forero - Técnico Administrativo