



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

DECRETO No. 112 DE 2023  
( 09 JUN 2023 )

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"**

### EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 311 y 315 de la Constitución Nacional, numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el Decreto 019 de 2012 el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 16 de 2014 y

### CONSIDERANDO

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

II. Que de conformidad con el literal b) del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 "Por la cual se dictaron normas orgánicas sobre ordenamiento territorial, en materia de ordenamiento del territorio", los municipios tendrán la competencia de "Reglamentar de manera específica los usos del suelo, en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes."

III. 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".

IV. Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997 estableció que "El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: "1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.; 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...."



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUESTRAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

V. Que la Ley 388 de 1997 en el numeral 2° del artículo 15, modificado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004 dispone que las normas urbanísticas generales "Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, 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. (...)".

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

VII. Que de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 "Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana".

VIII. Que el artículo 32 de la Ley 388 de 1997 definió el suelo de expansión urbana como aquel "Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas."

IX. 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".



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

X. 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."

XI. Que en el numeral 1° del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" se señaló que las actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana se deben adelantar "Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos."

XII. Que el artículo 184 del Decreto 019 de 2012 señaló respecto a la adopción de planes parciales que "Con el fin de agilizar la habilitación de suelos urbanizables, 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 el Acuerdo o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital."

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

XIV. Que el procedimiento de solicitud y adopción de planes parciales fue reglamentado por el Gobierno Nacional por medio del Decreto 2181 de 2006, modificado por los Decretos 4300 de 2007 y 1478 de 2013, posteriormente unificados en el Capítulo 1 del Título 4° del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat".

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.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

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

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

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

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

XXI. Que el propietario y/o urbanizador podrá asumir voluntariamente la ejecución de cargas generales tanto al interior como por fuera de la delimitación del Plan Parcial de ser el caso, teniendo en cuenta las necesidades de conectividad vial que presente el municipio con el sector objeto de futuro desarrollo, así como la prestación de los servicios públicos domiciliarios

XXII. Que el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT de Cajicá, estableció el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios en el municipio para los predios a los cuales se les haya asignado tratamiento de desarrollo en el suelo urbano, así como a



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

los suelos de expansión urbana, previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos del citado artículo y las normas reglamentarias municipales.

XXIII. Que el numeral 1° del artículo 106 del PBOT de Cajicá estableció a través de las Fichas normativas NUG-U-03, NUG-U-04 y NUG-U-05 las normas urbanísticas generales aplicables a los predios a los cuales se les haya asignado el tratamiento de desarrollo, las cuales son aplicables a las áreas de expansión urbana previa adopción del respectivo plan parcial.

XXIV. 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."

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

XXVI. 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 en los términos de la ley 1537 de 2012 y el Decreto Único 1077 de 2015, en concordancia con las disposiciones municipales

XXVII. 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".

XXVIII. Que en el literal a) del artículo 13 del PBOT de Cajicá se delimita con sus respectivas coordenadas el polígono de los predios ubicados en suelo de Expansión Urbana en el Sector El Pomar de la vereda Chuntame, del cual forman parte los

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

inmuebles sujetos al Plan Parcial No. 6 de conformidad con el Plano CU-8 "Áreas Sujetas a Plan Parcial".

XXIX. Que en el trámite de la revisión general ordinaria del PBOT, el Municipio concertó con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR mediante la Resolución 2591 del 2014, los predios que fueron incorporados al suelo de expansión urbana, dentro de los cuales se encuentra el polígono denominado Granjitas Sur que corresponde al presente plan parcial.

XXX. Que la Secretaría de Planeación de Cajicá a través de la Resolución No. 0736 de 7 de septiembre de 2015 "Por la cual se aclara el trazado de la vía proyectada en el Acuerdo 16 de 2014, definida en el plan vial rural como Vía Calahorra – Río Grande Sector Puente Vargas", aclaró el trazado de la vía proyectada en el Acuerdo 16 de 2014 definida en el Plan Vial Rural como "Vía Calahorra – Río Grande Sector Puente Vargas".

XXXI. Que el artículo 97 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Cajicá estableció el sistema de reparto de cargas y beneficios a los proyectos con tratamiento de desarrollo y aplicable al presente Plan Parcial.

#### **A. Radicación y revisión del proyecto de formulación del plan parcial**

Mediante Radicado del 26 de agosto de 2016, el doctor Juan Manuel González en su calidad de apoderado de los titulares del dominio y poseedores de los predios objeto del área de expansión urbana, presentó formulación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana – Huertas Oriental sobre los inmuebles de mayor extensión denominados "Parque D y C" identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-190277, "El Medio" identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-24196 así como el predio "Parque B" o "La Argentina" identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-658.

Que el titular del derecho de dominio de los predios "Parque D y C" y "El Medio" es el patrimonio autónomo Fideicomiso La Coruña Fidubogotá cuya vocera es la Sociedad Fiduciaria Bogotá, mientras que los poseedores del predio "Parque B" o "La Argentina" son los señores Jorge Castro López, Claudia Lourdes Castro López y Celia López Gallego, según manifestación al respecto por parte de éstos, conforme a los documentos de formulación radicados.

Que los señores Jorge Castro López, Claudia Lourdes Castro López y Celia López Gallego presentaron demanda de prescripción adquisitiva del dominio ante el Juzgado Segundo del Circuito de Zipaquirá respecto del predio Parque B - La Argentina, radicado bajo el número 2017-355 y para estos efectos manifestaron y acreditaron tener la posesión pacífica e ininterrumpida del bien, condición que continua presentándose hasta la fecha, sin que este acto implique pronunciamiento alguno sobre los derechos reales que recaen sobre el citado inmueble.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Que con la radicación de la formulación del Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, se allegaron los siguientes documentos de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015:

1. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur.
2. Cartografía en Escala 1:2000 que contiene la delimitación del Proyecto Urbanístico Huertas Oriental.
3. Cartografía en Escala 1:2000 que contiene los planos de diagnóstico y el plano topográfico del área de delimitación del Plan Parcial.
4. Cartografía en Escala 1:2000 que contiene los Planos Normativos de formulación, así como la delimitación del área del Plan Parcial.
5. Las siguientes factibilidades de servicios públicos:
  - Certificado de disponibilidad Servicio de Energía Eléctrica 00148458 del 16 de octubre de 2015 expedido por CODENSA S.A. ESP.
  - Factibilidad de Servicios Públicos de acueducto, alcantarillado y aseo emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá del 6 de diciembre de 2017.
  - Certificado de disponibilidad del servicio de GAS NEDS-75-2016 del 8 de marzo de 2016, expedida por la Empresa de Gas Natural Fenosa.
6. Estudio del Plan de Manejo Arqueológico: Programa de Arqueología Preventiva, Fases de Prospección y Propuesta de Manejo para el proyecto.
7. Estudios Técnicos conceptuales:
  - Informe Levantamiento Topográfico elaborado por TOPOGRAFÍA SATELITAL DE COLOMBIA.
  - Componente ambiental elaborado por el profesional Mauricio Wiesner.
  - Estudio de Suelos y diseño de pavimentos AUS-15204 elaborado por ALFONSO URIBE S Y COMPAÑÍA S.A.
  - Estudio de Riesgos por Inundación – Hidrología elaborado por el profesional Germán Monsalve.
  - Estudio de Transito elaborado por la empresa CONDETER.
  - Estudio Conceptual de Diseño Geométrico elaborado por la EMPRESA DE PROYECTOS CIVILES. ING. NESTOR A ESPINOSA.
  - Estudio conceptual de Diseño de Acueducto y Alcantarillado elaborado por la EMPRESA HIDROYUNDA S.A.S
  - Estudio Conceptual de Diseño de Redes de Media Tensión y Alumbrado Público elaborado por ECOPROYECTOS C&M S.A.S. Ing. Hugo Peña Gómez.

Que mediante oficio AMC-OSP-2883-2016 de fecha 19 de septiembre de 2016, la Secretaria de Planeación informa al apoderado la importancia de ajustar técnicamente la formulación del plan parcial radicado bajo número 0444-2016 según las determinantes ambientales que será solicitadas a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALANORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Que mediante Oficio No. AMC-OSP-3087-2016 del 19 de octubre de 2016, la Secretaría de Planeación Municipal solicitó a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR, las determinantes ambientales para el Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur.

Que mediante Oficio CAR No. 20162155733 del 26 de diciembre de 2016, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR, ratificó las determinantes expedidas en el Oficio CAR No. 20152131703 del 29 de septiembre de 2015 para el Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur.

Que, con ocasión de la revisión de la propuesta radicada, según lo establece el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en su artículo 2.2.4.1.1.1.9, la Secretaría de Planeación emitió observaciones mediante la cual requirió al interesado para realizar los ajustes técnicos y normativos al proyecto de plan parcial mediante Oficio AMC-OSP-0048-2017 del 16 de enero de 2017, debidamente notificado el día 18 de enero de mismo año.

Que, por medio de radicación de fecha del 17 de febrero de 2017, el apoderado del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso La Coruña cuyo vocero es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y los poseedores, promotores del Plan Parcial Huertas Oriental, radicó respuesta a los ajustes solicitados por el Municipio de Cajicá.

Que con posterioridad a la formulación del Plan Parcial fueron autorizadas las siguientes licencias de subdivisión a través de las cuales se ordenó la división del suelo de expansión urbana con el suelo rural suburbano sobre los predios denominados El Medio y Parque D y C, identificados con las matrículas inmobiliarias No. 176-24196 y 176-2683, respectivamente:

- Predio El Medio: Resolución No. SUB 879 del 9 de diciembre de 2019, aclarada mediante la Resolución No. 937 del 20 de diciembre de 2019, expedidas por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cajicá, protocolizada mediante la Escritura Pública No. 1265 del 28 de julio de 2020 otorgada en la Notaria 71 de Bogotá.

Producto de la protocolización y registro de la licencia de subdivisión se crearon dos folios de matrícula inmobiliaria: 176-195646 para el GLOBO B correspondiente al suelo de expansión urbana y 176-195645 para el GLOBO A correspondiente a suelo rural suburbano.

- Predio Parque D y C: Resolución No. SUB 588 de 26 de agosto de 2019, expedida por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Cajicá y protocolizada mediante la Escritura Pública No. 0258 del 24 de febrero de 2020 de la Notaria 71 de Bogotá.

Tub



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) N.º. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Producto de la protocolización y registro de la licencia de subdivisión se generaron dos folios de Matricula Inmobiliaria: 176- 190277 para el Globo B correspondiente al suelo de expansión urbana y 176-190276 para el GLOBO B correspondiente suelo rural suburbano.

Que con ocasión de los requerimientos efectuados por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR en materia de servicios públicos y de la clasificación agrológica y dados los antecedentes previamente indicados y las solicitudes de la Secretaria de Planeación, los promotores realizaron, entre otros, los siguientes ajustes generales y actualizaciones al planteamiento del plan parcial para efectos de: i) actualizar la configuración predial de los inmuebles con ocasión de las licencias de subdivisión expedidas y actualizar los respectivos cuadros de áreas, ii) aclarar lo relacionado con las obras de la FIAB y el nivel de riesgo por amenaza actual que tiene el área de planificación que es bajo, iii) actualizar la clasificación agrológica de los suelos que conforman el plan parcial dejando claro que ningún área del plan parcial cuenta con suelos de tipo I, II o III, iv) aclarar que el índice de espacio público por habitante es de 10 m<sup>2</sup> y que para su cálculo se tuvieron en cuenta las cesiones adicionales, v) aclarar los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal del Plan Parcial, vi) aportar el alcance a la factibilidad de servicios públicos emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá – S.A.E.S.P, de fechas 30 de junio de 2015, 6 de diciembre de 2017, 23 de febrero de 2022 y comunicado 486-2023 de fecha 20 de febrero de 2023 para efectos de especificar las condiciones generales de prestación de servicios en el suelo objeto de plan parcial y vii) actualizar el cuadro de áreas del proyecto de plan parcial y coordenadas conforme al polígono de expansión urbana aprobado por el Acuerdo 016 de 2014.

Que mediante radicado de fecha 31 de enero de 2023 ante la Secretaría de Planeación de Cajicá, los promotores del plan parcial allegaron la información ajustada y actualizada en medio físico, siendo los documentos radicados: documento Técnico de Soporte del proyecto de Plan Parcial, Planos de diagnóstico y formulación del proyecto de Plan Parcial y proyecto de decreto.

Que mediante radicado Sysman 202301468 de fecha 22 de febrero de 2023 ante la Secretaría de Planeación de Cajicá, los promotores del plan parcial allegaron la información en medio magnético.

#### **B. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes:**

En cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, durante la fase de formulación se desarrollaron actividades de socialización a los propietarios y vecinos del área de planificación específicamente reuniones con la comunidad del Barrio Granjitas el día 8 de abril de 2017 y con el Condominio Campestre Chunuguá el día 20 de abril de 2017.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Que mediante escritos radicados Nos. 2995 de 2017 y 3939 de 2017 los señores Jorge Darío Montes y María Cristina Ochoa Torres, en calidad de representantes del Condominio Campestre Chunuguá, presentaron escrito de objeción al proceso de socialización llevado a cabo en la etapa de formulación al cual se dio respuesta mediante Oficio No. AMC-OSP-1071 del 6 de junio de 2017 en el cual se señaló que las socializaciones se realizaron en debida forma.

Que el día 18 de septiembre de 2017 se llevó a cabo una publicación en el diario de amplia circulación nacional La República para poner en conocimiento de la comunidad en general, de los terceros indeterminados y de las personas que aparecen registradas en la línea de tradición del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliario No. 176-658 la solicitud de Plan Parcial de Desarrollo Huertas Oriental No. 6, denominado Granjitas Sur de Suelo de Expansión Urbana.

Adicionalmente, se llevaron a cabo las siguientes reuniones de socialización del Plan Parcial con los vecinos para fechas 24 de febrero de año 2018, 01 de marzo de 2018.

Que, con ocasión de los ajustes efectuados al planteamiento, los días 15 de junio de 2021 y 29 de junio de 2021 se llevaron a cabo reuniones por parte de la Secretaría de Planeación, las cuales se realizaron de forma virtual por la Pandemia generada por el COVID 19 y a la cual asistieron los vecinos del área de planificación y otros interesados. En estas sesiones se explicaron las actualizaciones y ajustes que se hicieron a la formulación del Plan Parcial con posterioridad a la viabilidad otorgada mediante Resolución 358 de 2017, sin embargo y toda vez, que en la presente aclaración se acoge el polígono del área de expansión urbana del Acuerdo 16 de 2014, el cual es menor al inicialmente planteado, no se hace necesario adelantar nueva socialización por cuanto no se genera un mayor beneficio normativo que se desprenda de la adopción del plan parcial.

### C. Resolución de viabilidad

La Secretaría de Planeación de Cajicá mediante Resolución No. 358 del 8 de junio de 2017 expidió concepto favorable de viabilidad en cumplimiento de las normas urbanísticas sobre la formulación del Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, ubicado en la vereda Calahorra del Municipio de Cajicá.

Dado el cambio en la configuración predial producto de las licencias de subdivisión otorgadas a los predios Parque D y C y El Medio y los ajustes y actualizaciones realizados al planteamiento del plan parcial con ocasión de los requerimientos efectuados por la Secretaría de Planeación y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, se expidió la Resolución No. 150 de 19 de abril de 2022 "Por medio de la cual se aclara la Resolución No. 358 de 8 de junio de 2017 que decidió sobre la viabilidad técnica sobre la formulación del Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, ubicado en la vereda Calahorra del municipio de Cajicá".

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Que se adelantaron sesiones de aclaración en el proceso de concertación los días 16 y 26 del mes de Septiembre, y 20 de Octubre de 2022 con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, en el cual se concertó la necesidad de aclarar la viabilidad contenida en la Resolución No, 358 del 8 de junio de 2017 que fue objeto de aclaración mediante la resolución No. 150 del 19 de abril de 2022. Motivo por el cual, la Secretaria Planeación expidió la Resolución de Aclaración N° 341 de fecha 09 de noviembre de 2022 "Por medio de la cual se aclara la resolución no. 358 de 8 de junio de 2017, que fue objeto de aclaración mediante la Resolución No. 150 del 19 de abril de 2022, que decidió sobre la viabilidad del plan parcial (Huertas Oriental) no. 6 denominado granjitas sur, ubicado en la vereda Calahorra del municipio de Cajicá"

#### D. Concertación ambiental

Dando cumplimiento al procedimiento definido en el numeral 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Decreto Ley 19 de 2012, y conforme al artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Municipal, a través del Oficio No. AMC-OSP-01099-2017 radicado mediante oficio CAR 20171123592 el 14 de junio de 2017, sometió a consideración de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR el proyecto de Plan Parcial, radicado bajo las normas vigentes para el momento de la expedición de la viabilidad en la formulación del plan parcial y con las cuales se surtió el trámite administrativo.

Que a través del Oficio No. 20172151182 de 10 de noviembre de 2017 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR emitió unas consideraciones iniciales al Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur.

Que la Secretaria de Planeación mediante oficio AMC-OSP-2862-2017 dio respuesta a las consideraciones iniciales con Radicado CAR N° 20171148716 del 15 de diciembre de 2017.

Que la Secretaria de Planeación de Cajicá allegó a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR mediante radicado No. 20191103447 del 30 de enero de 2019 los resultados de las gestiones adelantadas ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, así como el documento técnico y jurídico que soportaba la solicitud de actualización de la clasificación agrologica de los predios que conforman el Plan Parcial.

Que mediante Oficio 20182111513 del 13 de marzo de 2019 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR determinó no proceder a la evaluación de los documentos de formulación del Plan Parcial y no dar inicio a la etapa de concertación hasta tanto el municipio aportara al trámite las factibilidades de servicios públicos actualizadas.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Que mediante radicado 20191142684 del 5 de septiembre de 2019 el Municipio remitió la factibilidad de servicios públicos emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá – S.A E.S.P. de fecha 26 de agosto de 2019.

Que la Subdirección de Agrología del Instituto Geográfico Agustín Codazzi adelantó la revisión de la información agrológica oficial de los predios que conforman el Plan Parcial y certificó mediante Oficio de 8 de septiembre de 2020 que la capacidad agrológica de estos suelos es 4sc y 6hs solamente.

Que los días 21 de septiembre de 2018, 4 de abril, 9, 17 y 20 de septiembre de 2019, 15, 22 de octubre 8, 25 y 29 de noviembre de 2021, 21 de abril de 2022 y 5 de mayo de 2022, 16 y 26 de septiembre de 2022, 20 de octubre de 2022 y 20 de febrero de 2023 se llevaron a cabo las reuniones entre el municipio de Cajicá y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca para concertar el proyecto de plan parcial.

Que mediante radicado CAR 20221072320 el Municipio remitió a la Corporación el documento borrador de acta de concertación a través de la cual se advierte diferencias en el polígono de la propuesta de formulación por parte del promotor y el aprobado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 16 de 2014.

Mediante oficio AMC-SP-1798-2022 con radicado CAR 20221088546 el municipio remite y aclara las observaciones efectuadas respecto la diferencia del Polígono de la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 6 y el polígono aprobado en el Acuerdo 16 de 2014, a fin de realizar los ajustes pertinentes en la documentación

Que mediante oficio AMC-DA-0032-2023 de fecha 01 de febrero de 2023, la Administración Municipal de Cajicá radicó ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, la formulación ajustada del Plan Parcial No. 06 de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado Granjitas Sur "Huertas Oriental" atendiendo los requerimientos realizados en fase de concertación.

Que el día 10 de marzo de 2023 se suscribió el Acta de Concertación del Plan Parcial de desarrollo en suelo de expansión Huertas Oriental.

Que la Corporación autónoma regional de Cundinamarca – CAR declara concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial No. 6, mediante Resolución DGEN No. 20237000203 de fecha 24 de marzo del 2023 "Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Huertas Oriental No. 06 denominado Granjitas sur del municipio de Cajicá – Cundinamarca" la cual fue notificada en forma personal el día 10 del mes de Marzo de 2023 al Señor Alcalde Municipal y a terceros mediante publicación surtida en el Diario Oficial No. 52.349 el día 27 del mes de marzo del año 2023 conforme a lo señalado en el MEMORANDO DAF-ADQUISICIONES No. 20233028490, quedando la misma



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

debidamente ejecutoriada el día 28 del mes de Marzo de 2023 por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR tal como se evidencia en el respectivo sello de la Resolución. En este sentido durante el trámite administrativo los asuntos objeto de concertación ambiental fueron observados y mantenidos conforme al acta de concertación con la autoridad ambiental.

Que debido a que se dio cumplimiento a los procedimientos y etapas señalados en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 así como lo señalado en el Capítulo I del Título IV de la parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, el Alcalde de Cajicá mediante el presente acto adopta el Plan Parcial de desarrollo (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur, localizado en suelo de expansión urbana.

#### E. Factibilidad de Servicios Públicos

Las empresas de servicios públicos, previa solicitud presentada por el doctor Juan Manuel González en su calidad de apoderado de los titulares del dominio y poseedores de los predios objeto del presente decreto se pronunciaron aprobando la factibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios, según comunicados que se relacionan a continuación:

EMPRESA	DOCUMENTO
Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP	Factibilidad de fecha 30 de junio de 2015
	Factibilidad de fecha 06 de diciembre de 2017
	Factibilidad de fecha 26 de agosto de 2019
	Factibilidad de fecha 23 de febrero de 2022 (AFVS-001-2022)
Codensa S.A. ESP	Oficio No. 00148458 de fecha 16 de octubre de 2015
	Radicado No. 360855779 de fecha 02 de enero de 2023
Gas Natural Fenosa	Disponibilidad e prestación del servicio NEDS-75-2016
	Disponibilidad e prestación del servicio CD-005993-2023 del 06 de febrero de 2023

XXXII. Que de conformidad con el Decreto 032 de 29 de enero de 2023 "Por el cual se declara la emergencia, sanitaria el estado de prevención ambiental y de prevención calamidad pública en el municipio de Cajicá, se convoca al consejo municipal de gestión del riesgo para previo a la declaratoria de calamidad pública en el municipio de Cajicá y se dictan otras disposiciones" y Decreto 042 de 8 de febrero de 2023 "Por medio del cual se declara la situación de calamidad pública en el municipio de Cajicá, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones"; la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP emite el oficio salida No. EPC 486-2023, en

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

el cual se resume la situación actual de emergencia relacionada con la prestación del servicio público domiciliario de acueducto en el municipio de Cajicá.

XXXIII. Que conforme a lo anterior en el trámite administrativo de adopción del Plan Parcial para el área de Expansión Urbana No. 6 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, por lo cual el Alcalde Municipal de Cajicá en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, adopta el Plan Parcial No. 6 del área de Expansión Urbana Huertas Oriental denominado Granjitas Sur. en los términos señalados a continuación y, en consecuencia.

### DECRETA

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO HUERTAS ORIENTAL No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Se adopta el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO HUERTAS ORIENTAL No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA de acuerdo con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 2079 de 2021, el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá contenido en el Acuerdo 16 de 2014.

**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.

Tab



ALCALDIA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

**ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones del proyecto de Plan Parcial se aplican a los predios identificados con los follos de matrícula inmobiliaria Nos.176-195646, 176-190277 y 176-658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, conforme a las actuaciones jurídicas surtidas sobre los predios de mayor extensión que fueron debidamente soportadas en el proceso de formulación, concertación y la presente adopción de los predios que conforman el área de expansión urbana Plan Parcial No. 6 Huerta Oriental denominado Granjitas Sur.

La Localización y delimitación del área de planificación del Plan Parcial No. 6 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. 6 se encuentra ubicado en la Vereda Calahorra del Municipio de Cajicá, cuenta con un área de planificación de en suelo de expansión urbana de 126.256,34 M2, cuyos mojones y coordenadas se relacionan a continuación:

GRANJITAS SUR											
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	1.007.085	1.035.335	9	1.007.308	1.035.153	17	1.007.281	1.034.865	25	1.007.089	1.034.905
2	1.007.144	1.035.318	10	1.007.305	1.035.093	18	1.007.251	1.034.866	26	1.006.977	1.034.941
3	1.007.163	1.035.328	11	1.007.321	1.035.030	19	1.007.251	1.034.866	27	1.006.989	1.034.968
4	1.007.271	1.035.297	12	1.007.319	1.035.022	20	1.007.249	1.034.872	28	1.007.085	1.035.335
5	1.007.271	1.035.300	13	1.007.317	1.034.862	21	1.007.190	1.034.874			
6	1.007.373	1.035.288	14	1.007.289	1.034.864	22	1.007.148	1.034.881			
7	1.007.353	1.035.247	15	1.007.291	1.034.872	23	1.007.140	1.034.886			
8	1.007.318	1.035.188	16	1.007.280	1.034.872	24	1.007.139	1.034.883			

**PARÁGRAFO 1.-** En el siguiente cuadro se contemplan las coordenadas del área remanente predial que no hacen parte del área de expansión urbana objeto de planificación al interior del plan parcial No. 6:

Ronda Técnica de Protección Hídrica del río Bogotá			Franja de Amortiguación del Suelo de Protección del río Bogotá			Área de Suelo Rural (Polígono Agropecuario)		
MOJON	ESTE (X)	NORTE (Y)	MOJON	ESTE (X)	NORTE (Y)	MOJON	ESTE (X)	NORTE (Y)
M33	1007552,35	1035195,73	M16	1007374,08	1035269,17	M3	1007321,3	1035029,58
M32	1007508,52	1035172,67	M35	1007442,99	1035246,93	M29	1007329,9	1035012,08
M31	1007477,15	1035144,2	L44	1007505,48	1035217,67	M28	1007448,39	1034914,02
M30	1007458,71	1035113,06	L43	1007486,99	1035203,18	M27	1007419,89	1034854,27
M57	1007452,83	1035090,79	L42	1007454,14	1035188,56	L25	1007384,15	1034853,54
M56	1007452,25	1035067,8	L41	1007435,07	1035128,83	M26	1007330,61	1034852,47
M55	1007457,72	1035047,31	L40	1007428,81	1035082,68	L24	1007316,61	1034853,63
M54	1007473,48	1035034,5	L39	1007435,15	1035056,5	L23	1007318,87	1034989,79
M53	1007496,85	1035035,07	L38	1007483,99	1035021,11	M1	1007319,08	1035014,89
M52	1007516,62	1035040,29	L37	1007514,5	1035017,08	M2	1007319,2	1035022,2
M51	1007545,45	1035045,03	L36	1007561,81	1035028,37	M3	1007321,3	1035029,58
M50	1007599,28	1035053,97	L35	1007636,34	1035030,31	Área: 11.398,79 m <sup>2</sup>		
M49	1007632,26	1035053,6	L34	1007666,89	1035014,94			
M48	1007649,56	1035049,55	L33	1007695,81	1034991,16			
M47	1007672,77	1035036,11	L32	1007734,85	1034952,91			
M46	1007696,1	1035015,33	L31	1007746,06	1034924,5			



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Ronda Técnica de Protección Hídrica del río Bogotá			Franja de Amortiguación del Suelo de Protección del río Bogotá		
MOJON	ESTE (X)	NORTE (Y)	MOJON	ESTE (X)	NORTE (Y)
M45	1007768,45	1034941,08	L30	1007745,03	1034915,86
M44	1007777	1034911,05	L29	1007719,49	1034908,42
M43	1007771,05	1034878,62	L28	1007658,46	1034904,02
M42	1007760,97	1034870,36	L27	1007602,5	1034891,07
M41	1007733,88	1034885,04	L26	1007562,5	1034867,14
M40	1007685,68	1034865,84	M27	1007419,69	1034864,27
M39	1007647,2	1034853,14	M28	1007448,39	1034914,02
M38	1007635,78	1034851,89	M29	1007329,9	1035012,06
M37	1007625,63	1034851,31	M3	1007321,3	1035029,58
M36	1007625,57	1034896,41	M4	1007306,83	1035078,57
L26	1007562,5	1034857,14	M5	1007303,96	1035109,8
L27	1007602,5	1034891,07	M6	1007304,7	1035125,99
L28	1007658,46	1034904,02	M7	1007305,08	1035132
L29	1007719,49	1034908,42	M8	1007306,21	1035142,99
L30	1007745,03	1034915,86	M9	1007303,39	1035149,98
L31	1007748,06	1034924,5	M10	1007314,4	1035178,3
L32	1007734,65	1034952,91	M11	1007320,21	1035193,91
L33	1007695,81	1034991,16	M12	1007327,91	1035210,11
L34	1007665,89	1035014,94	M13	1007346,63	1035239,65
L35	1007635,34	1035030,31	M14	1007356,43	1035251,17
L38	1007561,81	1035026,37	M15	1007365,76	1035261,08
L37	1007514,5	1035017,08	M16	1007374,08	1035269,17
L38	1007483,99	1035021,11			
L39	1007435,15	1035058,5			
L40	1007428,81	1035082,68			
L41	1007435,07	1035128,83			
L42	1007454,14	1035168,56			
L43	1007486,89	1035203,18			
L44	1007505,48	1035217,87			
M34	1007548,6	1035197,49			
M33	1007552,35	1035195,73			
Área: 20.821,44 m <sup>2</sup>			Área: 78.543,80 m <sup>2</sup>		

**PARÁGRAFO 2.-** El área final y los linderos de los predios que hacen parte de la zona de planificación del Plan Parcial No. 6 podrán ser los resultantes del respectivo levantamiento que se requiera para el trámite de expedición de licencias urbanísticas, los cuales deben seguir los rangos de tolerancia establecidos en el artículo 15 de la Resolución IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31-12-2020, razón por la cual podrá diferir de los planos y áreas aquí aprobadas, en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados y de la escala de planimetría utilizada.

**ARTÍCULO 4.- CONFIGURACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL HUERTAS ORIENTAL No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR.** Los predios que conforman el polígono del presente plan parcial y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión, englobe o que resulten en una eventual actualización predial, son los siguientes:



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA
GLOBO B EL MEDIO	176-195646	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	102.621,12 m2
GLOBO B PARQUE D Y C	176-190277	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuya vocera es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	49.254,49 m2
PARQUE B (CATASTRALMENTE DENOMINADO LA ARGENTINA)	176-658	CLAUDIA LOURDES CASTRO LOPEZ, CELIA LOPEZ GALLEGO y JORGE CASTRO LOPEZ	85.145,06 m2
<b>TOTAL, AREA BRUTA PREDIAL</b>			<b>237.020,67</b>

PREDIO	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	PROPIETARIO O POSEEDOR	ÁREA TOTAL M <sup>2</sup>	ÁREA EN SUELO RURAL POLIGONO AGROPECUARIO M <sup>2</sup>	ÁREA DE PLANIFICACIÓN SUELO DE EXPANSION M <sup>2</sup>	ÁREA EN SUELO DE PROTECCIÓN M <sup>2</sup>
Globo B Parque D y C	176-190277	25-126-00-00-000-040-460-000 ME	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuyo vocero es Fiduciaria Bogotá S. A	49.254,49	0,00	49.254,49	0,00
Globo B El Medio	176-195646	25-126-00-00-000-040-434-000 ME	Patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA CORUÑA cuyo vocero es Fiduciaria Bogotá S. A	102.621,12	95,12	67.198,66	35.327,34
Parque B La Argentina	176-658	25-126-00-00-000-040-001-000	Jorge Castro Celia de Castro y otros	85.145,06	11.303,67	9.803,49	64.037,90
<b>TOTAL</b>				<b>237.020,67</b>	<b>11.398,79</b>	<b>126.256,64</b>	<b>99.365,24</b>

**PARÁGRAFO.** - Las áreas, titulares y matrículas inmobiliarias señaladas en el presente artículo son indicativos y pueden variar como consecuencia de los actos jurídicos o actuaciones administrativas que se adelanten sobre los mismos, lo cual no afecta el ámbito, aplicación y disposiciones del presente Plan Parcial.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

**ARTICULO 5.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO.** El proyecto sobre el cual se adopta el Plan Parcial se fundamenta en los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte del Proyecto de Plan Parcial.
2. Cartografía a escala 1:2000 que contiene la delimitación del proyecto urbanístico.
3. Cartografía a escala 1:2000 que contiene los planos de diagnóstico y topográfico del área de delimitación del plan parcial.
4. Cartografía a escala 1:2000 que contiene los planos normativos de formulación, así como la delimitación del área del plan parcial.
5. Factibilidades de servicios públicos:

- Certificado de disponibilidad de servicio de energía eléctrica 00148458 de 16 de octubre de 2015 expedido por Codensa S.A. E.S.P.
- Factibilidad de servicios públicos emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá de 30 de junio de 2015.
- Alcance a la factibilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC S.A. E.S.P el 06 de diciembre de 2017.
- Alcance a la factibilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC S.A. E.S.P el 26 de agosto de 2019.
- Aclaración de la factibilidad de servicios públicos expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC S.A. E.S.P el 23 de febrero de 2022.
- Certificado de disponibilidad del servicio de GAS NEDS-75-2016 del 8 de marzo de 2016, expedida por la Empresa de Gas Natural Fenosa.
- Certificado de disponibilidad de prestación del servicio de GAS natural CD-005993-2023 del 06 de febrero de 2023, expedida por la Empresa de Gas Natural Fenosa.
- Certificado de disponibilidad de prestación del servicio de energía Radicado nro. 360855779 de fecha 02 de enero de 2023, expedida por Codensa S.A. E.S.P.

6. Estudio del Plan de Manejo Arqueológico: Programa de Arqueología Preventiva, fases de prospección y propuesta de manejo para el proyecto.

7. Estudios técnicos conceptuales:

- Informe de levantamiento topográfico elaborado por Topografía Satelital de Colombia.
- Análisis ambiental elaborado por Mauricio Wiesner.
- Estudio de suelos y diseño de pavimentos AUS-15204 elaborado por Alfonso Uribe S y Compañía S.A.
- Estudio de riesgos por inundación – hidrología elaborada por Germán Monsalve.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

- Estudio de tránsito elaborado por Condeter.
- Estudio conceptual de diseño geométrico elaborado por Empresa de Proyectos Civiles.
- Estudio conceptual de diseño de acueducto y alcantarillado elaborado por Hidroyunda S.A.S.
- Estudio conceptual de diseño de redes de media tensión y alumbrado público elaborado por Ecoproyectos C&M S.A.S.
- Informe de verificación de suelos y clase agrológica Cajicá (Cundinamarca) predio 00-00-0004-0434-000 del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.
- Programa de arqueología preventiva, fases de prospección y propuesta de manejo para el proyecto de vivienda multifamiliar Huertas Oriental II, Cajicá, Cundinamarca elaborado por la profesional Yuri Romero Picón.

**PARÁGRAFO.** - Los estudios y documentos técnicos presentados se encuentran debidamente elaborados por profesionales quienes son los responsables de los mismos, al igual que los documentos de carácter público y privado allegados al trámite durante las etapas del plan parcial que sirven de soporte para la adopción de este.

## TÍTULO II.

### SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 6.- SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El plan parcial se articula de manera estratégica con los sistemas estructurantes contemplados en el artículo 33 del Acuerdo 16 de 2014, a saber:

- Sistema General Ambiental – Estructura Ecológica Principal
- Sistema General Vial y de Transporte
- Sistema General de Espacio Público y Equipamientos
- Sistema General de Servicios Públicos Domiciliarios

## CAPÍTULO I

### SISTEMA GENERAL AMBIENTAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

**ARTÍCULO 7.- SISTEMA GENERAL AMBIENTAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL:** El Sistema General Ambiental – Estructura Ecológica Principal del Plan Parcial se encuentra integrado por los elementos que conforman la Estructura



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALANORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Ecológica Principal que son la ronda técnica de protección hídrica del Río Bogotá, la franja de Protección del Río Bogotá que se localizan al costado oriental del área de desarrollo y los vallados. Por otra parte, la zona de planificación no se encuentra localizado en zonas de amenaza y riesgo alto por remoción en masa, inundación u otra categoría de riesgos previstos en la norma, conforme a los estudios aportados en la etapa de formulación y concertación por parte del formulador

**PARÁGRAFO.** – Sin hacer parte de la estructura ecológica principal existen tres canales antrópicos en el Plan Parcial y conforme a lo aprobado en el plano URB - 1 "Propuesta Urbanística", de los cuales los canales ubicados al costado sur y oriente serán conservados y tendrán en cuenta el aislamiento establecido Artículo 24 del Acuerdo 016 de 2014. Como se presenta en el siguiente cuadro:

FRANJA	DESCRIPCIÓN	ANCHO	TOTAL, ÁREA
Aislamiento Vallados	Son franjas de suelo de mínimo 2.5 mts desde el borde de cada lado	2.5 mts	-

**ARTÍCULO 8.- COMPONENTES DEL SISTEMA GENERAL AMBIENTAL – ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL:** De acuerdo con los estudios técnicos que soportan el presente Decreto y lo concertado con la autoridad ambiental, el componente ambiental del Plan Parcial está compuesto por los siguientes elementos:

FRANJA	DESCRIPCIÓN	ANCHO	TOTAL, ÁREA
Ronda técnica de protección hídrica del río Bogotá	Según lo dispuesto en el literal d del artículo 83 del decreto Ley 2811 de 1974, es la franja comprendida entre la línea de niveles promedios máximos de los últimos 15 años y una línea paralela a esta última, localizada a 30 mts lineales, a lado y lado del cauce y establecida de acuerdo con las coordenadas indicadas en el artículo primero del Acuerdo 017 de 2009 "Por medio del cual se determina la zona de ronda de protección del río Bogotá" de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR."	30 mts	20.821,44 m2
Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá	Es la franja de terreno contigua a la ronda hidráulica destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de las actividades urbanas a		78.543,80 m2



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAMORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

	<p>los elementos que componen la estructura ecológica principal del municipio, que permite la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico y el disfrute de la comunidad. La misma, es definida en su composición conforme acta de concertación de los asuntos ambientales, mediante Resolución DGEN 20237000203 de fecha 24 de marzo 2023 <i>WJ</i></p>		
--	--	--	--

**PARÁGRAFO 1.-** La representación gráfica de cada una de las franjas de que trata el cuadro anterior se encuentra identificada en el Plano D2 LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES que hace parte de la cartografía adoptada mediante el presente Decreto.

**PARÁGRAFO 2.-** Los usos específicos de la zona de ronda de protección hídrica del río Bogotá y la franja de amortiguación del suelo de protección son los que se establecen a continuación y que corresponden con los establecidos en el Acuerdo 17 de 2009 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca C.A.R.

<p><b>USOS PRINCIPALES</b></p>	<p>Protección integral de los recursos naturales en general. Conservación de los suelos. Restauración ecológica. Forestal protector siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.</p>
<p><b>USOS COMPATIBLES</b></p>	<p>Recreación pasiva o contemplativa. Rehabilitación ecológica. Investigación ecológica controlada.</p>
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b></p>	<p>Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles. Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, con excepción de la disposición final de los residuos sólidos. Captación de aguas, o incorporación de vertimientos, de acuerdo a la normatividad vigente y aplicable. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagües de instalaciones de acuicultura.</p>



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

	<p>Aprovechamiento forestal de especies foráneas, sin incluir la implementación de nuevas plantaciones.</p> <p>Son condiciones aplicables para los usos condicionados las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>No generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y su integración paisajística al entorno natural.</li> <li>Contar con concepto de la autoridad ambiental competente.</li> <li>Siempre y cuando no se afecte el cuerpo de agua ni sus nacimientos.</li> </ol>
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b></p>	<p>Agropecuaria tradicional, mecanizada o industrial.                  Forestal productor.                  Recreación activa.                  Minero e industrial de todo tipo.                  Extracción de materiales de construcción y/o material de río.                  Disposición de residuos sólidos.                  Quema y tala de vegetación activa.                  Rocería de la vegetación.                  Caza.                  Residencial de todo tipo.</p>

**PARÁGRAFO 3.-** Las áreas específicas a la franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá, correspondiente a 78.543,80 m<sup>2</sup>, definida en la tabla del presente artículo y conforme a Resolución de viabilidad 341 de 2022 "Por medio de la cual se aclara la resolución no. 358 de 8 de junio de 2017, que fue objeto de aclaración mediante la Resolución No. 150 del 19 de abril de 2022, que decidió sobre la viabilidad del plan parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado granjitas sur, ubicado en la vereda Calahorra del municipio de Cajicá", no será sujeta a ningún beneficio urbanístico para el desarrollo de mayor edificabilidad conforme lo mencionado en el capítulo IV del presente Decreto. El municipio definirá el respectivo trámite para la entrega de las áreas de la franja de amortiguación que serán objeto de transferencia jurídica a título gratuito y entrega material.

**CAPÍTULO II.  
ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO**

**ARTÍCULO 9.- ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO.** El área desarrollable del Plan Parcial Huertas Oriental No. 6 denominado Granjitas Sur no cuenta con áreas sujetas a amenaza o riesgo alto no mitigable.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAYORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Con ocasión de las obras de adecuación hidráulica del río Bogotá en el área de planificación se cuenta con obras de protección contra inundaciones para un periodo de retorno de 100 años y 500 años de borde libre del río Bogotá por cuyo efecto el nivel actual de amenaza por inundación es bajo, lo cual se encuentra soportado en el Anexo 3 del DTS que corresponde al estudio de detalle de hidrología *INFORME DE RIESGOS PROYECTO HUERTAS ORIENTAL SUELO DE EXPANSIÓN – MUNICIPIO DE CAJICÁ – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA*.

De acuerdo con los Planos CG-07A "Amenaza por remoción en masa" y CG-07C "Amenaza por incendio forestal" del Acuerdo N°16 de 2014, el nivel de amenaza por remoción en masa e incendios forestales para el área del Plan Parcial es bajo.

**PARÁGRAFO.** - De conformidad con lo establecido en el numeral 5.1. del Documento Técnico de Soporte aportado con el presente Plan Parcial y que contiene el Estudio de detalle de Riesgos por Inundación – Hidrología radicado en la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, la actualización del nivel de amenaza y riesgo por inundación para el Plan Parcial frente a lo señalado en los Planos Amenaza por Inundación del Acuerdo 16 de 2014, No. CG-07B Vulnerabilidad por Inundación y No. CG-08B Riesgo por Inundación No. CG-09B surge como consecuencia de la ejecución de las obras de adecuación hidráulica del río Bogotá por parte de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR en colaboración con el Fondo de Inversión FIAB.

### CAPÍTULO III. SISTEMA GENERAL VIAL Y DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 10.- SISTEMA GENERAL VIAL.** El Sistema General Vial del Plan Parcial Huertas Oriental No. 6 Granjitas Sur está conformado por el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional del Plan Parcial, así como su conexión con las demás áreas de la región.

La conexión vial del Plan Parcial se logra a través de los siguientes ejes:

- 10.1. Malla vial arterial.
- 10.2. Malla vial local.
- 10.3. Red peatonal.

**PARÁGRAFO.** - Los elementos del Sistema vial se encuentran identificados en el Plano No. U2, RED VIAL Y PERFILES VIALES.

**ARTÍCULO 11.- MALLA VIAL ARTERIAL:** La malla vial arterial del Plan Parcial Huertas Oriental No. 6 Granjitas Sur corresponde a la proyección vial especificada en el Plano No. U2, RED VIAL Y PERFILES VIALES.

Hacen parte de esta categoría las siguientes vías:



ALCALDIA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

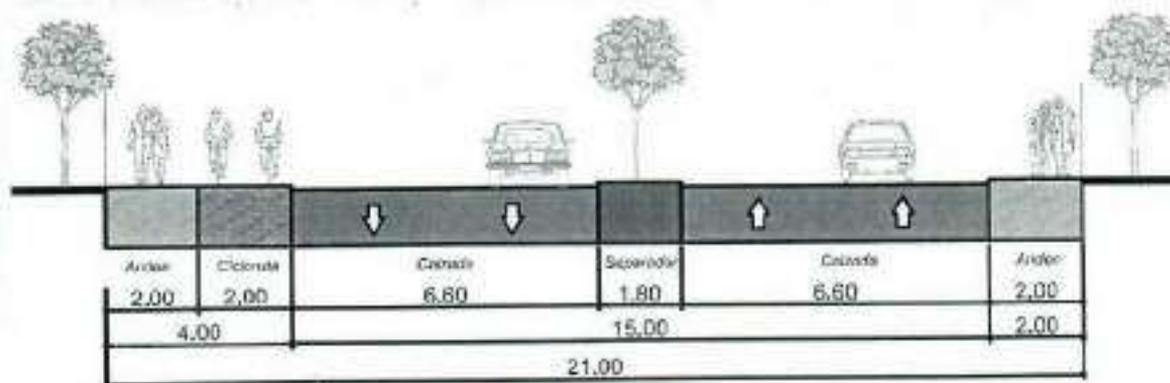
DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) N.º 6 DENOMINADO "GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

1. *Vía Calahorra Rio Grande Sector Puente Vargas (Perimetral de Oriente)*: Clasificada como tipo VR-2A que atraviesa el proyecto en su perímetro oriental y que permite la conexión del proyecto con la Franja de Adecuación Parque Lineal del Rio Bogotá con la futura vía Cajicá – Sopó en el sector nororiental del Municipio.

En aplicación del artículo 114 del Acuerdo 16 de 2014 que establece que los perfiles de las vías rurales podrán variarse garantizando que el perfil resultante tenga como mínimo el ancho de sección definida, el perfil de esta vía se amplía respecto del establecido el Plan Básico de Ordenamiento Territorial por lo cual deberá tener una sección total de 21 metros.

2. *Perfil parcial 11.50 metros de la Calzada Sur de la Avenida Las Huertas (Park Way) - Tramo 1*: Clasificada como tipo V2 (especial) que atraviesa el proyecto general de forma longitudinal y conecta la vía nacional Bogotá - Zipaquirá con la futura *Vía Calahorra Rio Grande Sector Puente Vargas* generando conexión con las manzanas útiles del proyecto general. Esta vía funciona como articulador del sistema vial del municipio. La parte del perfil de la *Avenida Las Huertas (Park Way)* que se asume como carga general a cargo del promotor del Plan Parcial corresponde únicamente a 11.50 m de la calzada sur – Tramo 1.

**PARÁGRAFO 1.-** El Perfil de la Vía Calahorra Rio Grande sector Puente Vargas (Perimetral de Oriente) es el siguiente:



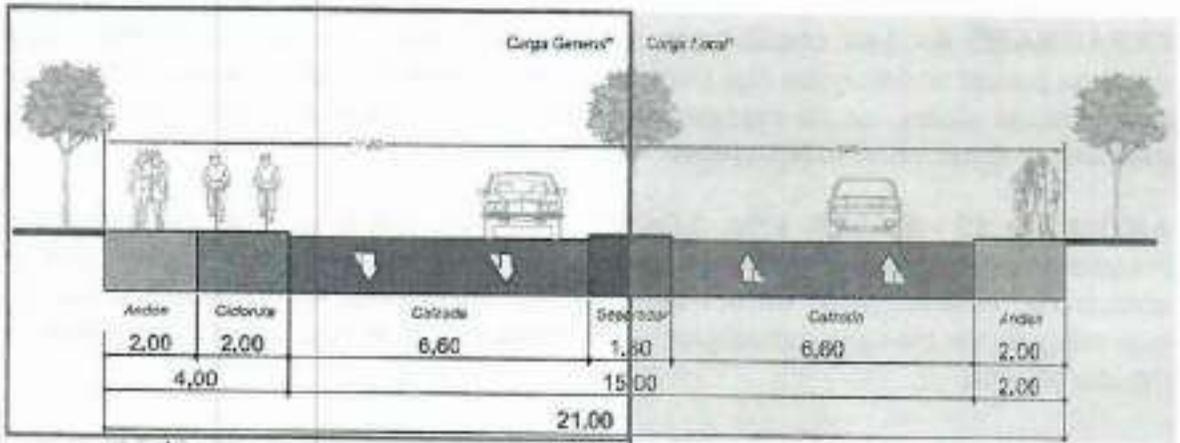
**PARÁGRAFO 2.-** De la totalidad del perfil vial de la Avenida Las Huertas Park Way, el suelo y la construcción, 11.50 metros en el costado sur corresponden a una carga general del Plan Parcial según el Plano URB - 06 ASIGNACIÓN DE CARGAS GENERALES. El suelo y la construcción del perfil restante, esto es, 9.50 metros en el costado norte, corresponden a una carga local del mismo.

El perfil del tramo correspondiente a la carga general es el siguiente:



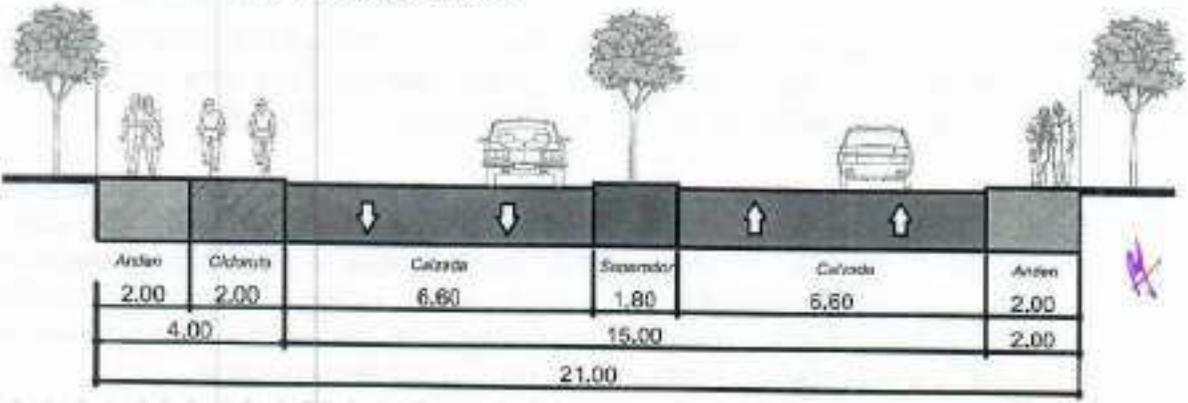
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"



VÍA LAS HUERTAS PARK WAY (PERFIL PARCIAL CARGA GENERAL 11,50 M)

El perfil completo de la vía es el siguiente y se encuentra contemplado en el Plano URB - 02: "Red Vial y Perfiles Viales"



**PARÁGRAFO 3.-** Con el fin de asegurar la conectividad y continuidad de las Vías Calahorra Rio Grande Sector Puente Vargas (Perimetral de Oriente) y Avenida Las Huertas (Park Way) durante toda su extensión, se propenderá por mantener el mismo perfil que se establece en el presente Decreto conforme a los estudios y diseños que sean realizados para la ejecución del proyecto vial.

**PARÁGRAFO 4.-** De acuerdo con el artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014 que contempla el "Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios", los propietarios de los predios que asuman cargas generales en la cesión de los suelos y la ejecución de las obras requeridas para la malla vial arterial podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad conforme con las tablas de intercambio dispuestas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para tal fin y de acuerdo al Título IV del presente Decreto.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

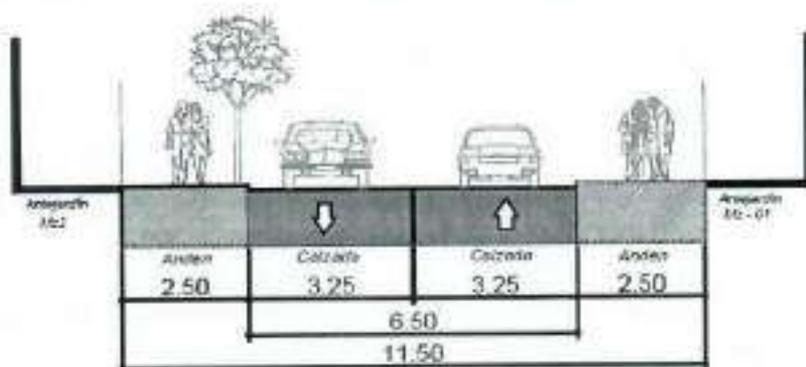
DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 5.-** Las condiciones técnicas de ejecución de los perfiles viales deberán prever condiciones que permitan la seguridad de peatones relacionada con las calzadas viales, de tal manera que se puedan establecer tratamientos en los andenes que permitan este objetivo.

**ARTÍCULO 12.- MALLA VIAL LOCAL:** La malla vial local que desarrollará el Proyecto Urbanístico está compuesta por las siguientes vías locales que se encuentran referenciadas en el Plano No. U2, RED VIAL Y PERFILES VIALES y que integran de manera estratégica a las áreas privadas con las áreas recreativas de uso público:

- *Vías Vehiculares Acceso SMZ-01 y SMZ-02:* Son vías que permiten el acceso vehicular a las supermanzanas y que sirven de conexión del espacio público con el desarrollo de las áreas de circulación peatonal y de recreación activa y pasiva.
- *Vía Local Vehicular 1:* Es la vía que permite la conexión del barrio colindante del costado norte del proyecto con la vía Las Huertas Park Way, la cual debe garantizar la conectividad con la vía existente en dicho sector.
- *Perfil parcial de 9.50 m de la calzada norte de la Avenida Las Huertas Park Way – Tramo 2:* Es la parte del perfil de la vía que se encuentra al costado norte de la vía que cuenta con 9.50 m de ancho y atraviesa el proyecto general de forma longitudinal y conecta la vía nacional Bogotá - Zipaquirá con la Vía Calahorra Rio Grande Sector Puente Vargas (Perimetral de Oriente) y éstas con las manzanas útiles del proyecto general.

**PARÁGRAFO 1.-** El perfil propuesto para las vías locales de acceso SMZ-01 y SMZ-02 y Local Vehicular 1, es el siguiente:

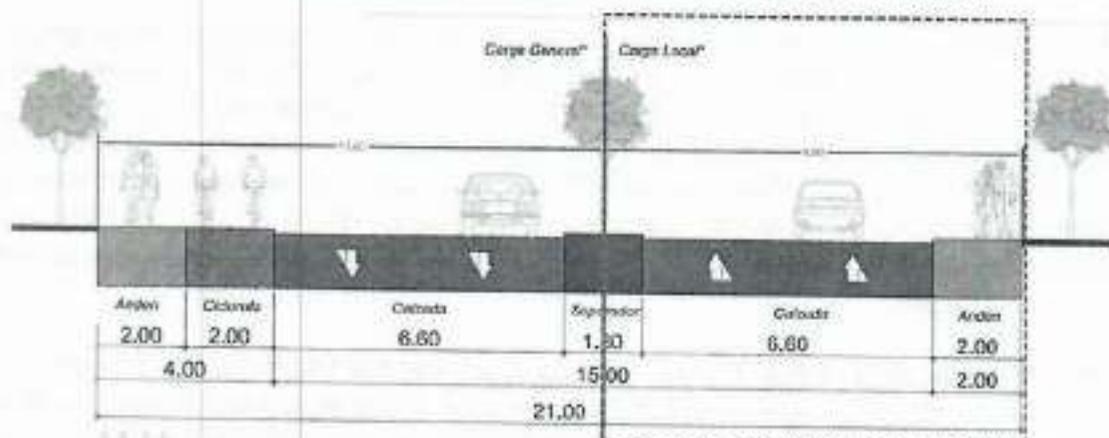


**PARÁGRAFO 2.-** El perfil correspondiente a la vía "Perfil parcial de 9.50 m de la calzada norte de la Avenida Las Huertas Park Way – Tramo 2" es el siguiente:



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"



**PARÁGRAFO 3.-** Una vez hayan sido ejecutadas las vías de malla vial local, estas deberán ser cedidas gratuitamente por el urbanizador al Municipio de Cajicá, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los modifiquen o complementen.

**PARÁGRAFO 4.-** Las condiciones técnicas de ejecución de los perfiles viales deberán prever condiciones que permitan la seguridad de peatones relacionada con las calzadas viales, de tal manera que se puedan establecer tratamientos en los andenes que permitan este objetivo, las áreas de los perfiles destinadas a zona verde y separadores no pueden ser endurecidas salvo los cruces peatonales conforme al diseño paisajístico propuesto.

**PARÁGRAFO 5.-** La nomenclatura vial enunciada en el presente Decreto es indicativa por lo que podrá ser modificada posteriormente por la autoridad competente. En todo caso la nomenclatura definitiva asignada se entenderá incorporada al presente Plan Parcial.

**PARÁGRAFO 6.-** Las vías se sujetarán a los parámetros o requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura del Municipio de Cajicá.

**PARÁGRAFO 7.-** Se podrán realizar ajustes a las intersecciones y diseños viales establecidos en el sistema vial del Plan Parcial previo acuerdo entre el municipio y el promotor, teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas. Las modificaciones o ajustes deberán ser sometidos a aprobación ante la Secretaría de Planeación Municipal, Secretaria de Infraestructura y Obras públicas, Secretaria de Ambiente y Desarrollo Rural y demás dependencias públicas o privadas que se requieran, sin que esta situación implique modificación del Plan Parcial ni nueva concertación con la autoridad ambiental.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 8.-** 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.

**ARTÍCULO 13.- RED PEATONAL.** La red peatonal del Plan Parcial se compone por los andenes que hacen parte de los perfiles de la malla vial arterial y local. Adicionalmente, se podrán plantear vías peatonales que integren las áreas útiles del plan parcial con los espacios públicos.

**PARÁGRAFO 1.-** Las condiciones técnicas de ejecución de los perfiles viales deberán prever condiciones que permitan la seguridad de peatones relacionada con las calzadas viales, de tal manera que se puedan establecer tratamientos en los andenes que permitan este objetivo.

**PARÁGRAFO 2.-** La Red Peatonal hace parte de espacio público por habitante de que trata el artículo 62 del Acuerdo 16 de 2014.

**PARÁGRAFO 3.-** Dentro del sistema de movilidad, se incluyen también las alamedas, que serán franjas de circulación peatonal autorizadas. El área del Plan Parcial No. 6 contempla una cicloruta y otros medios alternativos para 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 No. U2, RED VIAL Y PERFILES VIALES

**PARÁGRAFO 4.-** Los andenes garantizarán su continuidad y se adecuarán a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005, Compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

#### CAPÍTULO IV SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

**ARTÍCULO 14.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.** El Sistema de Espacio Público del Plan Parcial se encuentra integrado por los componentes del Sistema General Ambiental – Estructura Ecológica Principal, las vías públicas, los parques y los suelos de equipamientos colectivos.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
 DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 1.-** Los suelos que conforman el Sistema General Ambiental – Estructura Ecológica Principal y las vías de malla vial arterial y local que hacen parte integral del Sistema General de Espacio Público se encuentran conectados en el planteamiento urbanístico con los demás elementos del espacio público definidos conforme se observa en el Plano URB - 1 "Propuesta urbanística" que hace parte integral del presente Decreto.

**PARÁGRAFO 2.-** Se deberá cumplir con el indicador de espacio público del plan parcial y entregarse conforme a lo señalado en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y el Decreto 1504 de 1998 incorporado en el Decreto Único 1077 de 2015 y Acuerdo 016 e 2014. Mostrando los requisitos cuantitativos y cualitativos de conformidad con lo establecido en el Conpes 3718 de 2012, identificando claramente los componentes del mismo, garantizando la accesibilidad de toda la población a los mismos en especial de las personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad, en plena concordancia con lo consagrado en el Acuerdo 16 de 2014 artículo 60 y s.s.

**ARTÍCULO 15.- CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES:** De acuerdo con lo señalado en el artículo 90 del Acuerdo 016 de 2014 de los porcentajes del área neta urbanizable que se deben destinar a espacio público efectivo – Cesiones Tipo A que componen el Sistema de Espacio Público del presente Plan Parcial, son los que se indican a continuación:

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

Así mismo, en cumplimiento del Decreto Municipal 067 de 2017 y el Decreto Municipal 065 de 2022 "POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 067 DE 2017 QUE REGLAMENTA LOS PORCENTAJES DE ÁREAS DE CESIÓN ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO 16 DE 2014 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES". El Plan Parcial está estructurado sobre la base de generación de espacio público de carga local que supera el porcentaje mínimo del 30% del área neta urbanizable, distribuido en un 18,03 % para parques y zonas verdes, un 7,01 % para suelo de equipamiento comunal público y el 6,88 % restante destinado a malla vial local y el cual deberá ser objeto de cesión al Municipio.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Las cargas locales se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

CESIONES LOCALES	ÁREA PROPUESTA m <sup>2</sup>	Porcentaje ANU
Áreas recreativas de uso público	21.138,39	18,03%
Equipamiento Público Colectivo	8.220,33	7,01%
Áreas del Sistema Vial Local	8.062,31	6,88%
<b>TOTAL</b>	<b>37.421,03 m2</b>	<b>31,92%</b>

**PARÁGRAFO 1.-** Las áreas y localización de las zonas de espacio público se encuentran contempladas en el Plano URB - 03 "ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO – CESIÓN TIPO A", que hace parte del presente Decreto. El área útil definitiva, así como la extensión del espacio público del Plan Parcial será la aprobada dentro del planteamiento urbanístico general y/o licencia de urbanización, sin necesidad de modificar el Plan Parcial.

**PARÁGRAFO 2.-** La escrituración, entrega y transferencia de las áreas de cesión de carga local a favor del municipio de Cajicá se realizará conforme con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya y las normas municipales que lo reglamenten.

En lo referente a la entrega material de las zonas de cesión, el urbanizador podrá adelantar la entrega parcial e individualizada de cada una de las vías, de zonas verdes y equipamiento, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren debidamente adecuadas en los términos del artículo 5 del Decreto Municipal 067 de 2017 o la norma que lo modifique complemente o sustituya.

Las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos aprobados en el trámite de licenciamiento urbanístico.

**PARAGRAFO 3.-** La localización y configuración de las áreas recreativas de uso público - Cesiones Tipo A cumplen con las condiciones señaladas en el artículo 90 del PBOT de Cajicá y el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas de carácter municipal que reglamenten su incorporación, entrega y dotación a favor del Municipio.

**ARTÍCULO 16.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** De acuerdo con el artículo 54 del Acuerdo 16 de 2014, el área de equipamientos públicos colectivos del presente Plan Parcial corresponde al 7,01 % del área neta urbanizable configurando un solo globo con la totalidad de la obligación, el cual se encuentra

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

señalado de manera indicativa en el Plano URB - 03 "ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO - CESIÓN TIPO A", que hace parte integral del presente Decreto.

**ARTÍCULO 17.- ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES ADICIONALES.-** Para el Plan Parcial se generará una cesión adicional a título gratuito de espacio público correspondiente a la denominada "Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público", que corresponden a una cesión adicional a título gratuito de espacio público que se ubica en el costado oriental de la vía vehicular Calahorra-río Grande, Sector Puente Vargas y que sumada a las cesiones de espacio público correspondientes a las cargas locales, genera un índice de espacio público aproximadamente de 10,81 m<sup>2</sup> por habitante para una población estimada de 6480 habitantes y un área total del espacio público aproximada de 70.027,40 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de lo anterior, harán parte del espacio público los andenes, zonas verdes y ciclorutas que se incluyen en los perfiles viales.

**PARÁGRAFO 1.-** El área de cesión adicional a título gratuito correspondiente a la denominada "Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público", deberá dar cumplimiento a lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

**PARÁGRAFO 2.-** En el Plano URB - 03 "ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO - CESIÓN TIPO A", se encuentra la propuesta de espacio público por habitante para el Plan Parcial.

## CAPÍTULO V SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTÍCULO 18.- SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** El sistema general de servicios públicos domiciliarios está compuesto por el conjunto de infraestructuras y redes requeridas para la prestación de servicios públicos domiciliarios en el área objeto de planificación del Plan Parcial Huertas Oriental No. 6 Granjitas Sur y se encuentra integrado por los siguientes servicios públicos: acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, aseo y gas natural.

**PARÁGRAFO 1.-** Las redes matrices de servicios públicos deberán construirse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 por la cual se estableció el régimen de servicios públicos domiciliarios, así como por las normas que la reglamenten, la adicionen, la modifiquen o la sustituyan.

**PARÁGRAFO 2.-** Las licencias de urbanización que se expidan para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial deberán estar acordes con los resultados de los estudios técnicos, las normas RETIE, RETILAP, RAS y lo estipulado en las



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

respectivas viabilidades de servicios públicos emitidas por las empresas correspondientes. Los diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

**ARTÍCULO 19.- FACTIBILIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Hacen parte integral de presente acto administrativo, las siguientes certificaciones expedidas por las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos que contienen las factibilidades de cada servicio público domiciliario:

EMPRESA	DOCUMENTO
Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP	Factibilidad de fecha 30 de junio de 2015
	Factibilidad de fecha 06 de diciembre de 2017
	Factibilidad de fecha 26 de agosto de 2019
	Factibilidad de fecha 23 de febrero de 2022 (AFVS-001-2022)
Codensa S.A. ESP	Oficio No. 00148458 de fecha 16 de octubre de 2015
	Radicado No. 360855779 de fecha 02 de enero de 2023
Gas Natural Fenosa	Disponibilidad e prestación del servicio NEDS-75-2016
	Disponibilidad e prestación del servicio CD-005993-2023 del 06 de febrero de 2023

**PARÁGRAFO 1.-** De conformidad con las factibilidades de servicios públicos domiciliarios, las empresas respectivas deberán expedir la disponibilidad de servicios públicos para el área de planificación, de conformidad con el Plan Urbanístico General que se apruebe y las diferentes etapas de urbanismo respectivas.

**PARÁGRAFO 2.-** En caso de que llegaren a modificarse las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de que trata este artículo para la prestación del servicio, las mismas deberán ser tenidas en cuenta para la expedición de las disponibilidades de servicios necesarias para la solicitud las licencias urbanísticas y, por consiguiente, al quedar ahí contenidas no será necesario modificar el presente plan parcial.

**PARÁGRAFO 3.-** 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 4.-** El urbanizador extenderá y conectará las redes locales a los puntos de conexión matrices dispuestos por las respectivas empresas prestadoras.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) N° 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 5.-** En las licencias de urbanismo que se expidan para el desarrollo del Plan Parcial deberán estar sustentadas con base en los estudios técnicos, las disponibilidades de servicios públicos expedidas por las respectivas empresas prestadoras. Los diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios deberán ser sometidos a aprobación de las respectivas empresas prestadoras. El urbanizador podrá incluir en los diseños definitivos de la licencia de urbanismo, con fundamento en la disponibilidad que otorgue la respectiva empresa prestadora, la infraestructura de redes para servicio público domiciliario de gas, lo cual no se entenderá como una modificación del presente Plan Parcial.

**PARÁGRAFO 6.-** Los vallados existentes dentro de la delimitación del presente Plan Parcial, se integrarán al sistema de servicios públicos domiciliarios. El urbanizador o propietario podrá incluir en los diseños definitivos del correspondiente plan general urbano o licencia de urbanismo, con base a estudios y diseños de detalle.

**PARÁGRAFO 7.-** El urbanizador deberá cumplir con la conexión a los servicios públicos domiciliarios garantizando 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.

**PARÁGRAFO 8.-** Sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, en materia de servicios públicos, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo señalado en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado PMAA, Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV y Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PGIRS

**ARTÍCULO 20.- SISTEMA GENERAL DE ACUEDUCTO:** De acuerdo con la factibilidad de servicios públicos de fecha 30 de junio de 2015 emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, el Sistema General de Acueducto y con alcance de fechas 6 de diciembre de 2017 y 26 de agosto de 2019, aclaración de fecha 23 de febrero de 2022 y reiteración en el Oficio Salida No. EPC 486-2023 funcionará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Oferta inmediata del recurso hídrico: La empresa de servicios públicos cuenta con los caudales mínimos y máximos exigidos a través de las redes de infraestructura existentes para abastecer 2.016 habitantes en la primera etapa o fase inicial del Plan Parcial, como se describe en el ítem 8.1.2 **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DEMANDA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PARA EL PLAN PARCIAL.**



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

FASE	Población proyectada	Caudal mínima exigido	Caudal máximo exigido
Fase inicial o primera etapa	2.016 habitantes	3.11 QMD (l/s) residencial	3.73 QMD (l/s) residencial
Totalidad del Plan Parcial (Huertas Oriental) Nº 6 denominado Granjitas Sur	6.480 habitantes	10 QMD (l/s) residencial	12 QMD (l/s) residencial

- Oferta del recurso hídrico sometida a la ejecución de obras: La prestación del servicio de acueducto para las fases restantes del Plan Parcial se asegura con la conexión futura a la red de 60" del Acueducto de Bogotá, sustentada en el oficio N.º 2541001-2018-3904 de 5 de diciembre de 2018 emitido por la Dirección de Red Matriz de Acueducto de la Empresa de Acueducto de Bogotá, así como las disposiciones dadas en las factibilidades de prestación de servicios públicas expedidas por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. ESP de fechas 30 de junio de 2015, 06 de diciembre de 2017, 26 de agosto de 2019, 23 de febrero de 2022 (AFVS-001-2022) y Oficio Salida No. EPC 486-2023. El otorgamiento de las licencias de construcción de estas etapas estará condicionado a la firma final del acuerdo que concreta el aumento de la venta en bloque.

**PARÁGRAFO 1.-** De conformidad con la factibilidad de servicios públicos, las etapas en la prestación del servicio público obedecen al número de unidades de vivienda que deberán ser objeto de licencias de construcción por cuyo efecto las etapas de licencia de urbanización podrán obedecer a la correspondencia con cesiones para parques, equipamientos y acceso desde la malla vial.

**PARÁGRAFO 2.-** Una vez aprobado el Plan Parcial podrán expedirse las licencias de urbanización para el desarrollo del proyecto soportadas en las correspondientes disponibilidades de servicios públicos, en concordancia con la factibilidad emitida, en la que deberán quedar expresas las condiciones que tendrán que cumplirse para la prestación efectiva del servicio de acueducto en cada una de las etapas, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 que califica la disponibilidad como la posibilidad técnica de conectar un predio al sistema de servicios públicos bajo la condición de que se cumplan todos los requisitos allí previstos, junto con los establecidos en la factibilidad. Las licencias de construcción derivadas de las licencias de urbanización solo podrán ser expedidas cuando se verifique el cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en la disponibilidad y factibilidad de servicios públicos, especialmente la verificación de la firma final del acuerdo que concreta el aumento de la venta de agua en bloque, necesaria para la construcción de las etapas del proyecto, con excepción de la primera etapa o fase inicial.



ALCALDIA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**ARTÍCULO 21.- SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO y ASEO:** De acuerdo con la factibilidad de servicios públicos de fecha 30 de junio de 2015 emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, el Sistema General de Acueducto y con alcance de fechas 6 de diciembre de 2017 y 26 de agosto de 2019, aclaración de fecha 23 de febrero de 2022, reiteración en el Oficio Salida No. EPC 486-2023 y el plan de modernización de la Planta de tratamiento PTAR Calahorra que adelanta el Municipio, existe factibilidad para el manejo de las aguas residuales del Plan Parcial N° 6 y las áreas aferentes al proyecto, conforme la Resolución 3190 del 30 de septiembre de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 2159 DEL 24 DE AGOSTO DE 2011 POR LA CUAL SE APROBÓ UN PLAN DE SANEAMIENTO Y MANEJO DE VERTIMIENTOS – PSMV A LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICO DE CAJICÁ SA ESP", que para la Resolución 2159 de agosto de 2011, se establece en sus numerales 4.3.2.1 y 4.3.2.2 la ampliación del área de prestación del servicio de alcantarillado incluyendo el suelo de expansión motivo del presente decreto.

En todo caso, el urbanizador en la fase de disponibilidad de servicios públicos deberá realizar en conjunto con la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.P.S, la evaluación de la capacidad de la PTAR, y la necesidad de participar en la construcción de un módulo adicional en la PTAR de Calahorra, en cuyo caso su financiación se podrá incorporar al Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios.

De acuerdo con lo establecido en la Factibilidad emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.P.S, de fecha 30 de junio de 2015 emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, el Sistema General de Acueducto y con alcance de fechas 6 de diciembre de 2017, 26 de agosto de 2019, aclaración de fecha 23 de febrero de 2022 y el Oficio de 28 de junio de 2018, se cuenta con el personal y los vehículos necesarios para garantizar la cobertura del servicio de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos ordinarios y el barrido de vías y áreas públicas en el área del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 22.- SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO PLUVIAL.** El Sistema General de Alcantarillado Pluvial funcionará conforme lo estipulado en la factibilidad de servicios públicos de fecha 30 de junio de 2015 emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC, el Sistema General de Acueducto y con alcance de fechas 6 de diciembre de 2017 y 26 de agosto de 2019, aclaración de fecha 23 de febrero de 2022, reiteración en el Oficio Salida No. EPC 486-2023, por lo que la descarga final de aguas lluvias se hará al río Bogotá teniendo el punto de conexión del proyecto a la red de alcantarillado pluvial del Municipio en una de las cámaras de la tubería de 60" existentes en uno de los predios del Plan Parcial y que se encuentra actualmente en funcionamiento.

**PARÁGRAFO.-** El promotor y/o urbanizador puede incluir los canales de riego de origen antrópico que existen en el área de delimitación del Plan Parcial como parte del sistema de alcantarillado pluvial.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**ARTÍCULO 23.- SISTEMA GENERAL DE ENERGIA ELÉCTRICA.** El Sistema General de Energía Eléctrica del Plan Parcial funcionará bajo los parámetros técnicos dispuestos en el Certificado de disponibilidad del servicio de energía eléctrica No. 00148458 de fecha 16 de octubre de 2015 y No. 360855779 de fecha 02 de enero de 2023.

**PARÁGRAFO 1.-** Las distancias de aislamiento o seguridad y los usos o actividad permitidas en dicha zona del Plan Parcial, serán las establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE vigente.

**PARÁGRAFO 2.-** Deberán observarse las disposiciones nacionales y locales sobre alumbrado público vigentes al momento de solicitarse la licencia urbanística respectiva, así mismo para la extensión de las redes de energía se deberá observar lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 sobre subterranización (artículo 29 y 42).

**ARTICULO 24.- SERVICIOS DE GAS NATURAL.** El Plan Parcial cuenta con disponibilidad del servicio de gas natural en los términos del certificado GAS NEDS-75-2016 del 8 de marzo de 2016 y CD-005993-2023 del 06 de febrero de 2023 y deberá cumplir con las disposiciones de orden nacional en materia de prestación de servicios.

### TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL

#### CAPÍTULO I CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y DISTRIBUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

**ARTÍCULO 25.- CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PLAN PARCIAL.** El presente Plan Parcial contempla el siguiente cuadro de áreas:

AREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL N°6 SECTOR GRANJITAS - HUERTAS ORIENTAL				
		Área m2	% AB	% ANU
1	ÁREA BRUTA PREDIAL	237020,67	100,00%	
2	ÁREAS DE SUELO DE PROTECCIÓN Y FRANJA DE AMORTIGUACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ Y SUELO RURAL	110764,03	46,73%	
2,1	Ronda Técnica de Protección Hídrica del Río Bogotá	20.821,44	8,78%	
2,2	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público	78.543,80	33,14%	
2,3	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público	0,00	0,00%	
2,4	Área de suelo rural (Polígono agropecuario)	11.398,79	4,81%	



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANLITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

3	ÁREA BRUTA DE SUELO DE EXPANSIÓN - ZONA DE PLANIFICACIÓN	126.256,64	53,27%	
4	ÁREA DE CARGA GENERAL EN SUELO DE EXPANSIÓN	9.038,95	3,81%	
4,1	Área de Cargas Generales	9.038,95	3,81%	
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	117.217,69	49,45%	100,00%
6	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N.º. 16	35.165,31		30,00%
6,1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	21.099,18		18,00%
6,2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.205,24		7,00%
6,3	Áreas del sistema vial local	5.860,88		5,00%
7	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	37.421,03		31,92%
7,1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	21.138,39	18,03%	36,46%
7,2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.220,33	7,01%	14,18%
7,3	Áreas del sistema vial local	8.062,31	6,88%	13,91%
8	AREA UTIL	79.796,66	33,67%	68,08%

4	SUELO DE CARGAS GENERALES			
	Afectaciones Viales	Área m2	% AB	% ANU
	Vía Perimetral Calahorra	6.010,41	2,54%	2,54%
	Vía Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 9,50 mts)	3.028,54	1,28%	1,28%
	Subtotal Afectaciones Viales	9.038,95	3,81%	3,81%

5	AREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	117.217,69	49,45%	100,00%
---	-------------------------------	------------	--------	---------

CARGA LOCAL POR URBANIZACIÓN			
6	Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N.º. 16	Área m2	% ANU
6,1	Subtotal Áreas Recreativas de uso público Exigida	21.099,18	18,00%
6,2	Subtotal Áreas de Equipamiento Público Exigida	8.205,24	7,00%
6,3	Subtotal Áreas del sistema vial local Exigida	5.860,88	5,00%
	Total, Áreas de cesión pública tipo A para espacio público Exigida	35.165,31	30,00%
7	Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público	Área m2	% ANU
7,1	Áreas Recreativas de uso público (propuestas)		
	ARUP-PP-1	3.150,51	2,69%
	ARUP-PP-2.1	2.466,05	2,10%
	ARUP-PP-2.2	2.633,65	2,25%
	ARUP-PP-3	12.888,18	11,00%
	Subtotal Áreas Recreativas de uso público (propuestas)	21.138,39	18,03%



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANUITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

<b>7,2</b>	<b>Áreas Equipamiento público (propuestas)</b>		
	Equipamiento 1	8.220,33	7,01%
	<b>Subtotal Áreas de Equipamiento Público (propuestas)</b>	<b>8.220,33</b>	<b>7,01%</b>
<b>7,3</b>	<b>Áreas del sistema vial local (propuestas)</b>		
	Vía Las Huertas Park Way (Tramo 2 - 11,50 mts)	2.465,47	2,10%
	Vía Local Vehicular 1	2.094,67	1,79%
	Vía Local Vehicular acceso SM-2	1.964,84	1,68%
	Vía Local Vehicular acceso SM-1	1.537,33	1,31%
	<b>Subtotal Áreas del sistema vial local (propuestas)</b>	<b>8.062,31</b>	<b>6,88%</b>
	<b>Total, Áreas de cesión pública tipo A para espacio público (Propuestas)</b>	<b>37.421,03</b>	<b>31,92%</b>
	<b>TOTAL, CARGAS LOCALES POR URBANIZACION</b>	<b>37.421,03</b>	<b>31,92%</b>
<b>B</b>	<b>ÁREA UTIL</b>	<b>Área m2</b>	<b>% A UTIL</b>
	<b>TOTAL, ÁREA ÚTIL</b>	<b>79.796,66</b>	<b>100,0%</b>
	<b>TOTAL, ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL</b>	<b>78.796,19</b>	<b>100,0%</b>
	Obligación VIP 20% Dec. 1077/2015	15.759,24	20,0%

**PARÁGRAFO 1.-** El área de las manzanas aquí señalada es aproximada y obedece al planteamiento general propio del plan parcial, sin embargo, el área definitiva de las mismas será la que resulte de los trazados definitivos de la malla vial arterial y la malla vial local y la localización definitiva de los demás espacios públicos, elementos que se establecerán en las licencias urbanísticas de cada etapa. Por lo tanto, las anteriores áreas podrán ajustarse con ocasión de los diseños definitivos, pero conservando las características de localización, geometría y porcentajes exigidos por la norma.

La localización de las cesiones para equipamientos comunales públicos, vías locales y parques públicos y zonas verdes es indicativa. Dicha localización se podrá ajustar o modificar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes, la malla vial principal y el porcentaje de cesión urbanística obligatoria. Estos ajustes se podrán realizar a través de la respectiva licencia de urbanismo.

**PARÁGRAFO 2.-** Las áreas aquí señaladas y los planos de formulación podrán ser objeto de ajuste en las respectivas licencias urbanísticas que se expida como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial con ocasión de ajustes topográficos, sentencias judiciales y/o eventuales actualizaciones ante el IGAC.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

**ARTÍCULO 26.- UNIDADES DE GESTIÓN.** De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, el presente plan parcial será objeto de desarrollo mediante dos (2) unidades de gestión identificadas y delimitadas en el Plano URB - 07 "UNIDADES DE GESTIÓN PROPUESTAS", las cuales podrán desarrollarse a través de licencias de urbanización independientes según la etapa.

**PARÁGRAFO 1.-** Las dos unidades de gestión aprobadas cumplen la obligación en materia de cesiones y en equivalencia de cargas del siguiente modo:

- La Unidad de Gestión 1 es superavitaria en porcentaje de cesión con destino a equipamiento público colectivo localizado en un solo globo de terreno, así como en vías locales que brindan conexión a la totalidad del área útil del Plan Parcial. También se localizan cesiones adicionales destinadas a zonas verdes que permiten dar cumplimiento al índice de espacio público propuesto por el Plan Parcial.
- La Unidad de Gestión 2 cuyo desarrollo urbanístico es posterior, destina el porcentaje de cesiones obligatorias tipo A faltante para cumplir las obligaciones de la totalidad de zonas verdes y parques del Plan Parcial. Así mismo, se localizan cesiones adicionales que permiten dar cumplimiento al índice de espacio público propuesto por el Plan Parcial y a las obligaciones urbanísticas del mismo.

En el siguiente cuadro se evidencian las áreas y porcentajes para cada unidad de gestión:

	M2	Participación	
UG 1	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES OBLIGATORIAS</b>	<b>69.840,20</b>	<b>100,00%</b>
	Cesión Parques y Zonas Verdes Propuesta	11.151,21	15,97%
	Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesta	8.220,33	11,77%
	Cesión para Vías Locales Propuesta	8.062,31	11,54%
	<b>Total, Cesiones Obligatorias Propuestas</b>	<b>27.433,85</b>	<b>39,28%</b>
	<b>CESIONES ADICIONALES PARA ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>29.690,17</b>	<b>N/A</b>
	<b>TOTAL, CESIONES PÚBLICAS UG 1</b>	<b>57.124,02</b>	<b>N/A</b>



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

	M2	Participación
<b>UG 2</b>		
<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES OBLIGATORIAS</b>	<b>47.377,49</b>	<b>100,00%</b>
Cesión Parques y Zonas Verdes Propuesta	9.987,18	21,08%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesta	0,00	0,00%
Cesión para Vías Locales Propuesta	0,00	0,00%
<b>Total, Cesiones Obligatorias Propuestas</b>	<b>9.987,18</b>	<b>21,08%</b>
<b>CESIONES ADICIONALES PARA ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>48.853,63</b>	<b>N/A</b>
<b>TOTAL, CESIONES PÚBLICAS UG 2</b>	<b>58.840,81</b>	<b>N/A</b>

**PARÁGRAFO 2.-** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 1197 de 2016 y 1783 de 2021, sólo los titulares del derecho de dominio de los predios que componen la respectiva unidad de gestión podrán solicitar licencias de urbanización.

**ARTÍCULO 27.- DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL.** El área total objeto del presente Plan Parcial se desarrollará por etapas tal como se evidencia en el Plano URB – 08 "ETAPAS DE DESARROLLO" y la siguiente tabla:

ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL N°6 SECTOR GRANJITAS - HUERTAS ORIENTAL		UG 1 – ET 1	UG 1 – ET 2	UNIDAD DE GESTIÓN 2 UNICA ETAPA	
	Área m <sup>2</sup>	Área m <sup>2</sup>	Área m <sup>2</sup>	Área m <sup>2</sup>	
1	ÁREA BRUTA PREDIAL	237.020,67	92.943,36	21.180,70	122.896,61
2	ÁREAS DE SUELO DE PROTECCIÓN Y FRANJA DE AMORTIGUACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ Y SUELO RURAL	110.764,03	35.422,50	0,00	75.341,53
2,1	Ronda Técnica de Protección Hídrica del Río Bogotá	20.821,44	5.637,21	0,00	15.184,23
2,2	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público	78.543,80	29.690,17	0,00	48.853,63
2,3	Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá (No inundable - cesión adicional a título gratuito) - Destinada a espacio público	0,00	0,00	0,00	0,00
2,4	Área de suelo rural (polígono agropecuario)	11.398,79	95,12	0,00	11.303,67
3	ÁREA BRUTA DE SUELO DE EXPANSIÓN - ZONA DE PLANIFICACIÓN	126.256,64	57.520,86	21.180,70	47.555,08
4	ÁREA DE CARGA GENERAL EN SUELO DE EXPANSIÓN	9.038,95	7.446,12	1.415,24	177,59
4,1	Área de Cargas Generales	9.038,95	7.446,12	1.415,24	177,59
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	117.217,69	50.074,74	19.765,46	47.377,49



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

<b>6</b>	<b>Áreas de cesión pública tipo A exigidas para espacio público - PBOT Acuerdo N.º. 16</b>	<b>35.165,31</b>	<b>15.022,42</b>	<b>5.929,64</b>	<b>14.213,25</b>
6,1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	21.099,18	9.013,45	3.557,78	8.527,95
6,2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.205,24	3.505,23	1.383,58	3.316,42
6,3	Áreas del sistema vial local	5.860,88	2.503,74	988,27	2.368,87
<b>7</b>	<b>Áreas de cesión pública tipo A propuestas para espacio público</b>	<b>37.421,03</b>	<b>18.810,73</b>	<b>8.623,12</b>	<b>9.987,18</b>
7,1	Áreas Recreativas de uso público (Parques y zonas verdes)	21.138,39	5.616,56	5.534,65	9.987,18
7,2	Áreas Recreativas de uso público (Equipamiento)	8.220,33	8.220,33	0,00	0,00
7,3	Áreas del sistema vial local	8.062,31	4.973,84	3.088,47	0,00
<b>8</b>	<b>AREA UTIL</b>	<b>79.796,66</b>	<b>31.264,01</b>	<b>11.142,34</b>	<b>37.390,31</b>
	Iglesia	1.000,47	1.000,47	0,00	0,00
	<b>TOTAL ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL</b>	<b>78.796,19</b>	<b>30.263,54</b>	<b>11.142,34</b>	<b>37.390,31</b>
	SMZ - 01	30.263,54	30.263,54	0,00	0,00
	SMZ - 02	48.532,65	0,00	11.142,34	37.390,31
	Área requerida para cumplimiento del plan parcial obligación VIP 20%/Área útil Residencial Dec. 1077/2015	15.759,24	6.052,71	2.228,47	7.478,06

**PARÁGRAFO 1.-** Las etapas urbanísticas planteadas en el presente Plan Parcial podrán ser modificadas a través del Plan Urbanístico General – PUG, tanto en número como en delimitación y área para fines de ajustes en diseños y necesidades técnicas siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo 16 de 2014 en relación con las áreas mínimas de desarrollo por urbanización.

**PARÁGRAFO 2.-** La enumeración de las etapas es meramente indicativa, por lo cual no se exige su desarrollo en orden cronológico.

**ARTICULO 28.- URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES** Se define como construcción sostenible al conjunto de medidas pasivas y activas, en diseño y construcción de edificaciones, que permiten alcanzar los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía señalados en la Resolución 549 del 2015, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.

**PARÁGRAFO 1.-** Los aspectos que se deben tener en cuenta para definir que una construcción es sostenible son:

- Ahorro y uso eficiente de energía a través de la implementación de fuentes de energía alternativas.
- Ahorro y uso eficiente del agua
- Materiales de construcción de baja energía embebida
- Calidad del ambiente interior
- Sostenibilidad del emplazamiento



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ."

- Edificaciones y entorno exterior
- Sostenibilidad urbana
- Reducción de residuos sólidos generados a través de la reutilización o reuso de material
- Reducción de los residuos líquidos o aguas residuales generadas o de su carga contaminante.

**PARÁGRAFO 2.-** Para la implementación de construcciones sostenibles se deben acoger las medidas establecidas en el anexo técnico de la Resolución 549 de 2015, y normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

## CAPÍTULO II ÁREA DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 29.- ÁREA DE ACTIVIDAD.** El suelo de expansión del presente plan parcial con ocasión de su adopción, se localiza en Área de Actividad Residencial de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 16 de 2014 y sus normas urbanísticas sobre usos de suelo, densidad y edificabilidad, las cuales se encuentran desarrolladas en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 30.- USOS DEL SUELO.** Los usos permitidos en el área útil del Plan Parcial conforme a los Artículos 72 y 73 del Acuerdo 16 de 2014 son los residenciales, comerciales y de servicios, conforme se determina a continuación:

<b>USO PRINCIPAL</b>	Residencial Vivienda Multifamiliar y Vivienda en conjuntos o agrupada (Artículo 72 del Acuerdo 16 de 2014).
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	Comercio y de Servicios Grupo I (Artículo 73 numeral 1 del Acuerdo 16 de 2014). Dotacional Grupo I (Artículo 74 numeral 1 Acuerdo 16 de 2014).
<b>USOS CONDICIONADOS</b>	Dotacional Grupo II en áreas mayores de 10.000 m <sup>2</sup> (Artículo 74 numeral 2 del Acuerdo 16 de 2014) excepto los centros de culto que se permiten en áreas menores. Se deberá garantizar la inclusión en la edificación de medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos (Artículo 74 numeral 2 del Acuerdo 16 de 2014).
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Todos los demás.

**PARÁGRAFO 1.-** El uso residencial podrá desarrollarse de manera exclusiva dentro de una edificación o mezclarse con otros usos siempre que estos correspondan a



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLANO PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

los usos complementarios o condicionados señalados en el presente artículo y para el último caso, se mitiguen los impactos generados.

**PARÁGRAFO 2.-** En la aprobación del Plano Urbanístico General se delimitarán las áreas de actividad de cada manzana que conforma las Unidades de Gestión, y en las respectivas licencias de urbanización se definirán los usos a los que se destinarán los predios objeto de la misma.

**PARÁGRAFO 3.-** Para el desarrollo de vivienda de interés social en cualquiera de sus tipologías esta solo podrá ser desarrollada en aquellas manzanas en la cual se le haya señalado expresamente la actividad residencial VIS, mediante Plano Urbanístico General, o estar expresamente autorizada en la licencia de urbanización que desarrolle la respectiva manzana siempre y cuando el uso de vivienda esté permitido como uso principal y solo podrá comprender un porcentaje de la totalidad del área útil residencial de la respectiva manzana.

**PARÁGRAFO 4.-** Para los usos permitidos en cada una de las categorías antes señaladas se deberá acoger a lo dispuesto en los artículos 72 a 76 del Acuerdo 16 de 2014 PBOT de Cajicá o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

### CAPÍTULO III. NORMAS VOLUMÉTRICAS

**ARTÍCULO 31.- NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Para efectos del desarrollo del Proyecto Urbanístico Plan Parcial No 6 Huertas Oriental denominado Granitas Sur se establecen las siguientes normas volumétricas:

- Para vivienda de interés social en el área de actividad residencial

FICHA NUG-U-04						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	90 M2	120 M2	400 M2	1000 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	20 ML	10ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Índice Máximo de Construcción	140%	140%	350%	350%	140%	140%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	3 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Número de pisos	2	2	5	5	2	2
Altílos	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	3 ML	4 ML
Estacionamientos	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/2 Viviendas	1/200 M2	1/200 M2



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ".

- Para el área de actividad residencial:

FICHA NUG-U-03						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Dotacional	Comercio
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	400 M2	1500 M2	1000 M2	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	60%	60%
Índice Máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	180%	180%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	5 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.6	0.6	0.6	1.2	1.2	1.2
Número de pisos	3	3	5	5	3	3
Altillos	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N.A.	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A.	N.A.	3 ML	4 ML
Estacionamientos	1/ Viviendas	1/ Viviendas	1/ Viviendas	1/ Viviendas	1/200 M2	1/200 M2

**PARÁGRAFO 1.-** El número máximo de pisos permitidos para los usos del Plan Parcial (Huertas Oriental) No. 6 denominado Granjitas Sur destinados a vivienda de interés social VIS será únicamente de cinco (5) pisos, conforme al numeral quinto del artículo 107 del Acuerdo 016 de 2014 y a las fichas urbanísticas establecidas en el presente Decreto.

**PARÁGRAFO 2.-** Los Retrocesos (Antejardín), el aislamiento lateral y aislamiento posterior, para vivienda multifamiliar y/o agrupaciones con una altura de 6 a 8 pisos de altura será de mínimo 6.00 ML.

**PARÁGRAFO 3.-** Para la aplicación del índice de ocupación de que trata el cuadro anterior, este se calcula sobre el área neta del Plan Parcial sin superar 0.50 de ocupación por manzana útil. Los índices de construcción se calculan sobre el área neta urbanizable.

**ARTÍCULO 32.- ALTURAS:** El manejo de las alturas en el suelo de expansión urbana se hará conforme a los siguientes parámetros definidos en el Artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014:

- **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.).
- **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.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

- Las alturas máximas permitidas de edificación, de fachada y entre pisos en el Área Residencial son las siguientes:

Altura Máxima	Dos Pisos	Tres Pisos	Cuatro Pisos	Cinco Pisos	Seis Pisos	Siete Pisos	Ocho Pisos
Edificación	9.50 ml	13 ml	16.50 ml	20 ml	23.5 ml	27 ml	30.5 ML
Fachada	7.50 ml	11 ml	14.50 ml	18 ml	21.5 ml	25 ml	28.5 ML
Entre pisos incluyendo la estructura	3.5 ml	3.5 ml	3.5 ml	3.5 ml	3.5 ml	3.5 ml	3.5 ml

**PARÁGRAFO 1.-** Para las zonas urbanas y de expansión urbana, previa adopción del plan parcial, con tratamiento de desarrollo y 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 NUG – U - 03 y NUG – U - 05 del Acuerdo 016 de 2014, sin incluir el primer piso mencionado sin que en este exista ningún tipo de vivienda, entendiendo que la altura final del proyecto será la resultante de los pisos definidos en las fichas NUG – U - 03 y NUG – U - 05 más la que se requiera en el primero excluido para los servicios mencionados, sin que esta exceda una altura entre pisos de máximo 4.50 ML excluyendo la estructura.

**PARÁGRAFO 2.-** Como resultado de la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido en el presente Decreto y según lo permiten los artículos 107 y el numeral 5 del artículo 158 del PBOT de Cajicá, las edificaciones no VIS podrán alcanzar una altura máxima de hasta ocho (8) pisos en el suelo de expansión urbana que hace parte del presente plan parcial.

**PARÁGRAFO 3.-** Para proyectos con uso compatible de comercio y servicios las alturas podrán aumentarse hasta en uno y medio metros (1,50 ML) con respecto a las definidas, para edificación, fachada y entrepisos.

**ARTÍCULO 33.- NORMA SOBRE ANTEJARDINES.** Los antejardines constituyen un elemento natural y ambiental constitutivo del espacio público que deben cumplir con las siguientes condiciones de conformidad con lo establecido en el literal e del artículo 107 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

- El espacio de antejardines no es edificable, ni cubierto en ningún caso.
- Debe ser emperadrado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (50%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonales y vehiculares a las edificaciones.
- El cerramiento tendrá una altura máxima de 0.60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales. Nunca podrá ser en muro lleno sobre el frente de vía.
- El sesenta por ciento (60%) restante del antejardín podrá ser utilizado para el estacionamiento de vehículos, siempre y cuando tenga como mínimo cinco (5) metros de profundidad. En estos casos se deberá prever un área o cordón



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) N.º. 5 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALANORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

de protección adicional contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.

- En los lados de manzana donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.
- Las medidas para los antejardines se determinan según los cuadros de norma volumétrica establecidos en el artículo 30 del presente Decreto.

**ARTÍCULO 34.- NORMAS SOBRE VOLADIZOS:** La medida de los voladizos se determina según los cuadros de norma volumétrica establecidos en el artículo 30 del presente Decreto y deberá darse cumplimiento a los parámetros definidos para este efecto en el literal C del artículo 107 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 35.- ESTACIONAMIENTOS:** Para efectos de la provisión de estacionamientos de todos los usos, los proyectos deben cumplir con las exigencias establecidas en el cuadro de Norma volumétrica señaladas en el artículo 30 del presente Decreto. La proporción de área para estacionamiento de visitantes se establece de acuerdo con lo indicado en el Artículo 91 del Acuerdo 16 de 2014:

USO	Estacionamientos Privados	Estacionamientos de Visitantes
Residencial No VIS	1 por cada 1 vivienda	1 por cada 4 viviendas
Residencial VIS	1 por cada 2 vivienda	1 por cada 12 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 en el uso	1 por cada 200 m2 de construcción

Las dimensiones mínimas de las celdas de los estacionamientos son:

- Tipo 1: Celdas convencionales; El área mínima de parqueadero exigido será de 11,25 metros cuadrados y en su frente se deberá tomar desde la cara o borde exterior de las columnas y/o muros con una dimensión mínima de 2.5 x 4.50 m2.
- 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 la proyección de estacionamientos de motos y bicicleta, se deberán generar de manera independiente a los estacionamientos para vehículos.

Tuf





ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

Conforme a lo establecido en el Artículo 92 del Acuerdo 016 de 2014 y Artículo 11 del Decreto 1538 de 2005, 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. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad.

Las características de los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 12 del citado Decreto 1538 de 2005.

e) 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:

- 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.
- 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

**ARTÍCULO 36.- NORMAS SOBRE CERRAMIENTOS:** El cerramiento tendrá una altura máxima de 0.60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales. Nunca podrá ser en muro lleno.

**ARTÍCULO 37.- NORMAS SOBRE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:** Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos sin límite de niveles para viviendas multifamiliares, agrupación y comercio y servicios en todas las áreas del plan parcial siempre que se dé cumplimiento a sistemas óptimos de evacuación de aguas lluvias y aguas negras.

Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento, no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. Los sótanos en ningún caso pueden superar el nivel natural del terreno.

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.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORFA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 1.-** Las áreas que serán destinadas a sótanos y semisótanos serán liquidadas no serán cuantificables en el cálculo de índices de construcción.

**PARÁGRAFO 2.-** Los sótanos y semisótanos deberán desarrollarse conservando la misma huella de ocupación en primer piso; respetando las áreas de aislamiento lateral, posterior y antejardín según sea el caso planteado en el diseño urbanístico.

**ARTÍCULO 38.- NORMAS PARA PATIOS:** Aplican según cuadro de Norma volumétrica establecido en el Artículo 30 del presente Decreto.

**ARTÍCULO 39.- DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS.** De conformidad con el literal f del artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014, las unidades habitacionales localizadas en suelo de expansión urbana deberán cumplir con las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:

DENSIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN			
Área mínima permisible por unidad de vivienda $(AMPV = AMB \times NA \times K)$	AMB = Área mínima básica	Zonas de expansión y Tratamiento de desarrollo	$\geq 35 \text{ m}^2$
		Zonas de vivienda de interés social y/o prioritario	$\geq 25 \text{ m}^2$
		Tratamiento de consolidación	$\geq 30 \text{ m}^2$
		Conservación histórica, artística, arquitectónica o urbanística	$\geq 30 \text{ m}^2$
	NA = Número de alcobas	Mínimo 2 alcobas	
	K = Constante según uso	Vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual	1
		Vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación	0,9
		Vivienda multifamiliar por loteo individual	0,9
		En vivienda multifamiliar en agrupación	0,9
		Vivienda en edificaciones de uso múltiple	0,9

**PARÁGRAFO 1.-** En caso de que normas posteriores a la expedición del presente Plan Parcial disminuyan los elementos que conforman la fórmula para llegar al área mínima de vivienda de interés social (VIS), estas disminuciones podrán aplicarse a los proyectos objeto de licencia de construcción dentro de las áreas útiles del presente plan parcial.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 2.-** La densidad básica del presente plan parcial está establecida en 2.090 unidades de vivienda conforme al documento de formulación y la concertación ambiental.

**PARÁGRAFO 3.-** La densidad aprobada para el Plan parcial en ningún momento podrá superar la contemplada en la factibilidad de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. E.S.P.

**PARÁGRAFO 4.-** 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 M<sup>2</sup>. 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.

#### TÍTULO IV.

#### SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTÍCULO 40.- SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** El presente plan parcial determina el sistema de reparto de cargas y beneficios y el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de planificación.

**PARÁGRAFO.-** Para efectos de la asunción voluntaria de cargas generales y la obtención consecuente de la edificabilidad adicional se identifican las siguientes áreas:

**40.1.- ÁREAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD.** El presente Plan Parcial es receptor de derechos de edificabilidad que se generen por la asunción de cargas generales en los demás suelos generadores de derechos de edificabilidad adicional, lo anterior en los términos señalados en el artículo 97 del PBOT de Cajicá.

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

**40.2.- ÁREAS GENERADORAS DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD.** El presente Plan Parcial es generador de derechos de edificabilidad que se podrán trasladar a las demás zonas receptoras de estos, unidades de actuación y/o de gestión urbanística en la zona de expansión urbana donde se hayan adoptado los planes parciales o en los suelos receptores de los mismos, lo anterior en los

ALCALDIA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

términos señalados en el artículo 97 del PBOT de Cajicá. Los derechos de edificabilidad serán aplicados en las respectivas licencias urbanísticas, para lo cual se deberá presentar en el trámite de solicitud de licencia los certificados, contratos o convenios de transferencia de derechos del titular del plan parcial, la unidad de gestión urbanística que asume la carga y cede sus derechos de edificabilidad al titular del predio receptor.

**ARTÍCULO 41.- CARGAS.** Las cargas urbanísticas del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO HUERTAS ORIENTAL No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA son de dos tipos: cargas locales y cargas generales.

**ARTÍCULO 42.- CARGAS LOCALES.** Las cargas locales serán financiadas directamente por el urbanizador responsable en cumplimiento de lo previsto en la Ley 388 de 1997, Decreto Único 1077 de 2015. Las cargas locales asumidas directamente por los propietarios y/o urbanizadores del presente Plan Parcial como contraprestación a la norma volumétrica, usos y aprovechamientos básicos previstos en el presente Decreto, son las siguientes:

- **Vías de la malla vial local:** El suelo y las obras destinadas a la conformación del sistema vial local, que corresponden a las siguientes vías cuyas condiciones se encuentran en el artículo 12 del presente Decreto:
  - a. Vía vehicular Acceso SMZ-01.
  - b. Vía vehicular Acceso SMZ-02.
  - c. Vía Local Vehicular 1
  - d. Perfil parcial de la Avenida Las Huertas Park Way – Tramo 2: 9.50 m en la calzada norte.
  - e. Vías peatonales de la anterior malla vial local de acuerdo con los perfiles viales aprobados.
- **Servicios públicos domiciliarios:** El suelo y las obras de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas por las respectivas empresas en las factibilidades emitidas y que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos, en la forma establecida en el Decreto Único 1077 de 2015.
- **Cesiones obligatorias para zonas verdes y equipamientos:** Correspondiente al área de cesión que representa el 25% del área urbanizable, así como las obras de dotación y/o adecuación de las mismas, porcentaje que se encuentra distribuido de la siguiente manera y se evidencia en el Plano URB - 03:



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS	% DE ÁREA NETA URBANIZABLE	ÁREA
Áreas recreativas de uso público	18,03%	21.138,39
Equipamiento Público Colectivo	7,01%	8.220,33
<b>TOTAL</b>	<b>25,04%</b>	<b>29.358,72 m2</b>

- **Cesiones adicionales voluntarias a título gratuito:** Localizadas en el suelo de la Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá:

CESIONES ADICIONALES	ÁREA
Franja de amortiguación del suelo de protección del río Bogotá - No Inundable – Cesión adicional para indicador de Espacio Público - No será sujeta a ningún beneficio urbanístico para el desarrollo de mayor edificabilidad conforme lo mencionado en el capítulo IV del presente Decreto	78.543,80 m2

**PARÁGRAFO 1.-** Para el recibo material de la Avenida Las Huertas (Park Way) será necesario entregar al municipio de Cajicá el perfil completo construido que incluye la parte que corresponde a carga local y la parte del perfil que corresponde a la asunción voluntaria de cargas generales.

Lo anterior sin perjuicio del procedimiento que se deba surtir de acuerdo con el presente Decreto para la entrega de suelo y obras de la parte de carga general para el reconocimiento de la edificabilidad.

**PARÁGRAFO 2.-** Las cargas locales deberán ser entregadas conforme a las condiciones señaladas en el Decreto Municipal 067 de 2017 y el Decreto Municipal 065 de 2022 "POR EL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL DECRETO No. 067 DE 2017 QUE REGLAMENTA LOS PORCENTAJES DE ÁREAS DE CESIÓN ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO 16 DE 2014 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan y la Cartilla de Espacio Público y Mobiliario Urbano de Cajicá vigente al momento de expedición de este Decreto o cartilla que se encuentre vigente al momento de su entrega.

**PARÁGRAFO 3.-** Los perfiles viales de las vías locales son los señalados en el Plano URB -02, sin perjuicio de lo establecido en el presente decreto respecto a los ajustes de los mismos.

**ARTÍCULO 43.- CARGAS GENERALES.** Las cargas generales que pueden ser voluntariamente asumidas por el urbanizador y/o propietario de los predios que integran el plan parcial en contraprestación a la obtención de los beneficios de edificabilidad adicionales previstos en el presente Decreto, pueden ser internas o externas al área de planificación y dentro de estas se encuentran, entre otras, las siguientes:



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

- Cesión de suelos para la malla vial arterial y complementaria y/o ejecución directa o asunción del costo de la construcción de la malla vial arterial.
- Cesión de los suelos adicionales a las exigidas para equipamientos comunales públicos y/o ejecución directa o asunción del costo de su dotación adicional.
- Cesión de suelo para localizar redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios como plantas de tratamiento de aguas residuales, las plantas de tratamiento de potabilización, sus obras anexas, entre otras y/o ejecución directa o asunción del costo de su construcción.
- El aporte de recursos necesarios para la adquisición de los Equipos de Bombeo y Tanques de Almacenamiento necesarios para la construcción de una Estación de Bombeo de Agua Potable en el Municipio de Cajicá que hará parte del sistema de acueducto y que corresponde a una obligación que deberá ser supervisada por la EPC CAJICÁ en el marco de la ejecución del Plan Maestro de Acueducto.

**PARÁGRAFO 1.-** Dentro de las redes e infraestructura matriz de servicios públicos se encuentran la infraestructura necesaria para el tratamiento, aprovechamiento y disposición final de las aguas residuales que incluye las plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR), las redes de recolección, las redes de transporte, los interceptores finales, la infraestructura de disposición final, las estaciones de bombeo, las plantas de tratamiento de agua potable (PTAP), los centros de distribución de energía, entre otras infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO 2.-** Las vías de la malla vial arterial que se asuman voluntariamente como cargas generales a cargo del promotor del plan parcial son las que se incluyen en el siguiente cuadro:

Vía de la malla vial arterial	Especificaciones para su construcción	Metros cuadrados de suelo a transferir
Vía Calahorra Rio Grande Sector Puente Vargas	- Vía clasificada como tipo VR-2A - Según autorización dada por la Secretaría de Planeación en la resolución de viabilidad del Plan Parcial, el perfil de esta vía corresponderá a una vía tipo V2 la cual tiene una sección total de 21 metros.	6.010,41 m <sup>2</sup>
Perfil parcial 11,50 m de la Calzada Sur de la Avenida Las Huertas (Park Way) - Tramo 2.	- Vía clasificada como tipo V2 (especial). - La parte del perfil de la Avenida Las Huertas (Park Way) que se asume como carga general a cargo del promotor del Plan Parcial corresponde únicamente a 11,50 m de la calzada sur - Tramo 2.	3.028,54 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9.038,95 m<sup>2</sup></b>



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO: GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

**PARÁGRAFO 3.-** La ejecución o entrega del suelo de carga general correspondiente a la Malla Vial Arterial se realizará en dos fases, así: la primera fase hace referencia a la entrega del suelo de la vía Calahorra Río Grande Sector Puente Vargas (Perimetral de Oriente), en cada una de las unidades de gestión y la segunda fase comprende la entrega del suelo y la construcción del perfil parcial de la Avenida Las Huertas (Park Way) de 11.50 m correspondiente a la calzada sur.

Sin perjuicio de lo anterior, podrá fraccionarse la ejecución de cada una de las fases antes mencionadas en etapas con base en los estudios y diseños que para el efecto deberá aprobar el Comité Técnico del comité fiduciario creado para la ejecución de las obras de carga general, con el consecuente reconocimiento de beneficios de mayor edificabilidad, en los términos que para el efecto se definan.

**PARÁGRAFO 4.-** Los propietarios y/o el urbanizador de los predios podrán de forma voluntaria asumir cargas generales adicionales a las indicadas en el párrafo anterior, dentro de las redes e infraestructura matriz de servicios públicos se encuentran la infraestructura necesaria para el tratamiento, aprovechamiento y disposición final de las aguas residuales que incluye las plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR), las redes de recolección, las redes de transporte, los interceptores finales, la infraestructura de disposición final, las estaciones de bombeo, las plantas de tratamiento de agua potable (PTAP), los centros de distribución de energía, entre otras infraestructuras de servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO 5.-** La asunción de cargas generales se determinará en las respectivas licencias urbanísticas. Igualmente serán cargas generales del Plan Parcial aquellas que voluntariamente se asuman y acuerden previamente con el municipio, correspondientes a la infraestructura de servicios públicos definidas en la concertación ambiental contenida en la Resolución DGEN No 2023000203 del 24 de marzo del 2023.

**ARTÍCULO 44.-** De acuerdo con lo establecido en los artículos 32, 36 y 39 de la Ley 388 de 1997 el mayor aprovechamiento derivado del aumento en el índice de construcción o mayor edificabilidad y demás beneficios derivados de la asunción de cargas generales en desarrollo del sistema de reparto de cargas y beneficios no da lugar al cobro de participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 45.- DE LOS BENEFICIOS POR LA ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES:** El propietario y/o urbanizador podrá obtener por parte del Municipio de Cajicá como contraprestación a la asunción voluntaria de las cargas generales contempladas en el artículo anterior del presente decreto, el otorgamiento de un índice de construcción adicional al básico conforme a la tabla de equivalencia definidas en el artículo 97 del Acuerdo 016 de 2014 que se transcribe a continuación:



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

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

**PARAGRAFO 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.

**PARÁGRAFO 2.-** En el ámbito del presente plan parcial se podrán aplicar los beneficios por la asunción de cargas generales en otras áreas del municipio como es el caso de los beneficios que se encuentran reconocidos en la Resolución No. 364 de 18 de julio de 2016 "Por la cual se reconocen los beneficios de edificabilidad adicional a los que tienen derecho los fideicomitentes del contrato de fiducia mercantil de administración No. 3-1-34850 celebrado mediante Escritura Pública No. 196 de 2013 – proyecto Las Huertas" y en la Resolución 694 de 2017 por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición, en las condiciones jurídicas y técnicas establecidas en los citados actos administrativos.

**ARTÍCULO 46.-** La transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos sólo aplicará en los casos en que el trazado de las redes de servicios públicos domiciliarios no coincida con el trazado vial y sea necesario adquirir porciones de suelo localizadas en suelos de propiedad privada.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJÍAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**ARTÍCULO 47.-** Los propietarios y/o desarrolladores deberán gestionar la entrega de las obras y/o suelos de manera previa a la expedición de licencia de construcción en virtud de la cual se concretan los beneficios asignados como consecuencia de la asunción voluntaria de cargas generales.

Las obras ejecutadas total o parcialmente siempre que sean funcionales, deberán ser entregados al Municipio de Cajicá o la entidad que este designe a través de escritura pública a título de cesión gratuita voluntaria, la cual deberá ser aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso, otorgada por la Fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el artículo 42 y suscrita también por el alcalde municipal o su delegado para el efecto.

Los suelos objeto de carga general podrán ser transferidos directamente por los propietarios al Municipio de Cajicá como parte de la asunción de cargas generales señalada en el sistema de reparto de cargas y beneficios de este Plan Parcial, a través de escritura pública que deberá ser suscrita por el Municipio.

## TITULO V

### FIDEICOMISO PARA LA EJECUCIÓN DE CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

**ARTÍCULO 48.-** Quienes participen en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios del presente Decreto mediante la ejecución de obras o el aporte de recursos en dinero deberán suscribir un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración o de administración inmobiliaria o de administración y pagos o cualquier otra modalidad que permita la administración de los suelos de carga general y de los recursos aportados por los propietarios y/o urbanizadores correspondientes, para la ejecución de obras de carga general cuyo beneficiario es Municipio de Cajicá.

**ARTÍCULO 49.-** Quienes participen en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios del presente Decreto a través de la cesión de suelos de carga general podrán suscribir voluntariamente el citado contrato de Fiducia o ceder directamente los suelos al Municipio, mediante el otorgamiento del respectivo instrumento público debidamente registrado, conforme las reglas señaladas en el Título anterior.

**ARTÍCULO 50.- PARTES DEL FIDEICOMISO:** Serán partes el fiduciario elegido por las normas del derecho privado; y como fideicomitentes los propietarios de los suelos de cargas generales, los aportantes de los recursos y/o de los costos incurridos para la ejecución de las obras de carga general.

**PARÁGRAFO.-** El Municipio de Cajicá y/o las entidades municipales competentes participarán en los contratos de fiducia en los términos del artículo 36 de la Ley 388

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

de 1997, como beneficiarios futuros, según sus competencias, de las obras y/o suelos correspondientes a las cargas generales que se establezcan, sin que por tal situación adquieran la calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso.

**ARTÍCULO 51.- COMITÉ TÉCNICO:** En el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituya el fideicomiso al que se refiere este capítulo, se incluirá lo relacionado con la creación y funcionamiento de un Comité Técnico que tendrá como función principal la coordinación entre los fideicomitentes y los beneficiarios de las labores requeridas para el diseño y/o construcción de las obras de carga general que sean asumidas en virtud de lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios dispuesto en este Plan Parcial, así como las demás funciones establecidas en el contrato fiduciario.

El Comité al que acá se hace referencia estará conformado por cinco miembros:

- a) El Alcalde Municipal o su delegado.
- b) El Secretario de Infraestructura y Obras Públicas del Municipio o su delegado.
- c) El Gerente de la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá EPC o su delegado.
- d) Dos delegados en representación de los fideicomitentes.

Las reglas que regulen el quórum de liberatorio y decisorio del comité, incluyendo el que se requiera para la adopción de cualquier medida relacionada con los suelos u obra específica, será definido en el respectivo contrato de fiducia, siendo claro, en todos los casos que para la adopción de cualquier decisión deberá contarse con la mayoría absoluta de los miembros.

**ARTÍCULO 52.- APORTES AL FIDEICOMISO:** Constituirán aportes a los fideicomisos los recursos en dinero, suelos y/u obras –costos- para la ejecución de éstas últimas que fueren aportados al mismo.

Para efectos de determinar el costo de la carga general o parte de la misma a entregar, se tendrá en cuenta el valor efectivo de la misma con base en la información entregada por el propietario y/o urbanizador, que cuente con el visto bueno del Interventor, quien deberá tener en cuenta para estos efectos los precios de referencia que utiliza el municipio para definir los costos de obra. El monto de los recursos invertidos será certificado por la fiduciaria.

**ARTÍCULO 53.- MATERIALIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE LOS BENEFICIOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL.** Para efectos de la aplicación del beneficio consistente en el aumento de edificabilidad dispuesto en el presente decreto por asunción de carga general, generado como consecuencia del aporte efectuado al Fideicomiso, el fiduciario certificará lo siguiente:

Tub

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

- a) Cuando se transfiera suelo a través del Fideicomiso y/u obras certificará que el suelo ha sido transferido, así como el recibo material de las obras, previo informe y aprobación de la interventoría.
- b) La fecha de celebración del contrato de fiducia.
- c) El importe total de la obra de carga general –o de cualquiera de sus etapas– que haya sido ejecutada con base en la contabilidad del Fideicomiso.
- d) Los metros cuadrados y naturaleza de los suelos transferidos al Fideicomiso de conformidad con la escritura pública de transferencia de dichos suelos al patrimonio autónomo, según el caso.
- e) El registro del Municipio de Cajicá y/o las entidades municipales competentes, como beneficiarios del Fideicomiso.

Tratándose de costos por ejecución de obra de carga general –o de cualquiera de sus etapas–, deberá la fiduciaria, previo a la expedición de la certificación a la que acá se hace referencia, contar con el visto bueno del interventor respecto de la carga o parte de la misma que se haya ejecutado.

Quienes asumieron las cargas generales descritas en el presente Decreto harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la correspondiente acción y/o actuación urbanística ante la entidad competente del trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas, presentando la certificación de la Fiduciaria. Cuando se realice la transferencia directa del suelo por parte del propietario al Municipio, este hará efectivo su beneficio con la presentación de la Escritura Pública de cesión de suelos, junto con los certificados de tradición y libertad de los predios en donde conste su transferencia al Municipio debidamente informada a la dependencia o entidad que ejerza las funciones de banco inmobiliario.

**ARTÍCULO 54.- TRANSFERENCIA DE SUELOS DE CARGA GENERAL Y ENTREGA DE OBRAS.** Previo a la expedición de la certificación a la que hace referencia el artículo anterior y con base en la instrucción que para el efecto impartan los Fideicomitentes en los términos del contrato, procederá el Fiduciario, como vocero del Fideicomiso, a registrar al Municipio de Cajicá y/o las entidades municipales competentes según la naturaleza de la obra, como beneficiarios del Fideicomiso en lo que tiene que ver con la carga o parte de la misma que se vaya a entregar –bien se trate de suelos y/o de ejecución de obra–.

Las entidades que defina el Municipio deberán tener la calidad de beneficiarios desde el inicio o en cualquier momento antes de la transferencia de la obra.

Una vez inscritos el Municipio de Cajicá y/o las entidades municipales competentes como beneficiarios del Fideicomiso respecto de una o algunas de las cargas generales, procederá la Fiduciaria, como vocera del mismo, a transferir las mismas a través de escritura pública a título gratuito si se trata de suelo, la cual deberá ser otorgada por la fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o desarrolladores, y

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALANORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

en los términos del contrato de fiducia en virtud del cual se constituya el mencionado Fideicomiso.

En el caso de las obras ejecutadas, el acto de transferencia del dominio será la respectiva acta de entrega de que trata el presente Decreto.

**ARTÍCULO 55.- INTERVENTORÍA:** La interventoría será contratada por el fideicomiso y financiada con los recursos del mismo, su selección corresponderá al comité técnico.

En los casos de financiamiento por parte del Fideicomiso con cargo a los recursos fideicomitidos este contratará y hará el pago de los honorarios al interventor que haya sido seleccionado, este valor hará parte del presupuesto de la carga general. Sin perjuicio de lo anterior, la interventoría podrá ser seleccionada y financiada por el Municipio cuando la asignación presupuestal así lo permita, caso en el cual el proceso de selección estará sometida a las reglas de la contratación estatal.

**PARÁGRAFO 1.-** El valor de la interventoría hace parte de los costos del presupuesto total de la obra. Sin perjuicio de esto, el municipio de Cajicá podrá ejercer la supervisión respectiva.

**PARÁGRAFO 2.-** Se deberá contar con el visto bueno de las obras por parte de la interventoría como requisito para el recibo de la obra por parte de los beneficiarios de la respectiva carga.

## TÍTULO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

**ARTÍCULO 56.- PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIP.** En cumplimiento de lo señalado en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, en el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO HUERTAS ORIENTAL No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA deberá destinarse un 20% sobre el área útil para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria (VIP).

**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 o en el proyecto urbanístico general.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**PARÁGRAFO 2.** - En lo no reglamentado en el presente Decreto sobre la obligación señalada en el presente capítulo serán aplicables las disposiciones normativas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 57.- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIP.** Para el cumplimiento de la obligación de porcentaje de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria (VIP) establecida en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo titular o urbanizador, localizados en los suelos definidos para este fin en el Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios para el efecto.

**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 o la acreditación de su pago al fondo de compensación del municipio en los términos del Decreto Municipal No. 65 de 2021 o norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**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.

**ARTÍCULO 58.- CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN EL MISMO PROYECTO.** El porcentaje para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritaria (VIP) del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO HUERTAS ORIENTAL No. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA se podrá cumplir al interior de éste y se concretará en las licencias de urbanización que se expidan para el desarrollo del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO.-** La localización del suelo destinado a vivienda VIP incluida en la cartografía oficial del Plan Parcial tiene un carácter indicativo. Los propietarios o urbanizadores podrán reubicar el suelo destinado a vivienda VIP en otras áreas útiles dentro del área de planificación, conforme sea aprobado en el proyecto urbanístico general o licencia de urbanización, actuación en la cual se debe puntualizar la localización y área del cumplimiento de la obligación VIP.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRAMITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAMORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

**ARTÍCULO 59.- CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO.** De acuerdo con el Decreto Municipal 065 de 2021 o norma que lo adicione, modifique o sustituya, se podrá trasladar la obligación de destinar suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del Municipio de Cajicá y a los terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o 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 y/o comerciales 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:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

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 del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

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

**PARÁGRAFO.-** En los términos del parágrafo 1 del artículo 7 del Decreto 065 de 2021 o norma que lo adicione, modifique o sustituya, el cálculo del metro cuadrado podrá efectuarse bien sea por el avalúo catastral del predio o por el valor comercial que resulte de efectuar el respetivo avalúo para los efectos de la compensación, siendo ambos avalúos del mismo tipo.

**ARTÍCULO 60.-** De conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015 el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario se podrá cumplir en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas mediante la compra de derechos fiduciarios, de acuerdo con la reglamentación que expida el municipio cumpliendo los parámetros definidos en la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 de la segunda parte del mismo decreto.

**PARÁGRAFO 1.-** 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.

**PARÁGRAFO 2.-** Cuando la obligación de provisión de suelo para vivienda de interés prioritario, se cumpla mediante el pago al fondo de compensación consagrados en el Decreto 1077 de 2015, esta deberá observar lo señalado en el Decreto Municipal 065 de 2021.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ".

## TÍTULO VII PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

**ARTÍCULO 61.- PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la incorporación de suelo rural agropecuario a suelo de expansión urbana constituye un hecho generador de la participación en plusvalía, la cual fue liquidada para el suelo de expansión urbana de los predios que conforman el Plan Parcial mediante el Decreto Municipal 077 de 2015. Debido a la nueva configuración predial y la precisión del área objeto de participación de la plusvalía de acuerdo con el área útil contenida en los cuadros de áreas aprobados en el presente decreto, la liquidación deberá ser objeto de actualización por parte del Municipio de Cajicá a solicitud de parte, la cual recaerá sobre toda el área o zona de planificación teniendo en cuenta el área útil contenida en el cuadro de áreas señalado en el artículo 25 del presente decreto como área objeto de participación en plusvalía.

**PARÁGRAFO.-** Para la actualización de la liquidación del efecto plusvalía, se deberá tener en cuenta la norma de aprovechamiento básico contenida en la presente acción urbanística. El mayor aprovechamiento derivado del otorgamiento de derechos de edificabilidad adicional, con ocasión de la asunción de cargas generales derivadas del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios no dará lugar al cobro de plusvalía en los términos de los artículos los artículos 32, 36 y 39 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 62.- EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.** Se deberá dar cumplimiento a los momentos de exigibilidad y cobro de la plusvalía contenidos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997. En caso de presentarse el supuesto de exigibilidad contenido en el numeral 1º del citado 83 de la Ley 388 de 1997, se podrá autorizar el pago a prorrata en función de las áreas útiles de la etapa objeto de licenciamiento, lo anterior teniendo en cuenta que el presente plan parcial aprueba el desarrollo a través de dos unidades de gestión que serán objeto de Plan General Urbanístico y licencia de urbanización por etapas que no corresponden a la división predial actual. Sin perjuicio de lo anterior, el propietario podrá en cualquier momento efectuar el pago total de la participación en plusvalía aplicando una cualquiera de las formas de pago establecidas en el artículo 84 de la ley 388 de 1997

Para el efecto el propietario o poseedor podrá solicitar a la Secretaría de Hacienda Municipal la expedición del recibo de pago de la participación en la plusvalía, a prorrata del área útil de la etapa de urbanismo objeto de licenciamiento que de acuerdo con el artículo 5 del Decreto 1788 del 2004 hoy Decreto Único 1077 de 2015) y el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, definen la exigibilidad de plusvalía para la etapa autorizada por la respectiva licencia y el área objeto de participación respectivamente, previa certificación que para el efecto expida la autoridad competente, de conformidad con el trámite de adopción de la licencia de la etapa respectiva.



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

**Parágrafo.-** El propietario y/o poseedor del suelo podrá de conformidad con el parágrafo 1º del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, solicitar el recalcu de la liquidación aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

**ARTÍCULO 63.- FORMA DE PAGO** Para efectos del pago de la Participación en Plusvalía se dará aplicación a lo establecido en los artículos 84 de la Ley 388 de 1997 y decretos municipales reglamentarios, por lo que su pago podrá ser efectuado en especie con suelo y obras de carga general dentro o fuera del área de planificación, previa suscripción del acuerdo de pago correspondiente, siempre que sean identificadas como tal por parte del Municipio en el Plan de Ordenamiento Territorial, decretos reglamentarios, en los actos administrativos correspondientes o en el presente plan parcial.

**ARTÍCULO 64.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, la participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la Ley 338 de 1997, se deberá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación o por fuera de este que correspondan a cargas generales aceptadas por el Municipio.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar, entre otros, acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos del tributo podrán celebrar contratos de fiducia en los que el municipio será el beneficiario y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

## CAPÍTULO VIII

### OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

**ARTÍCULO 65.- 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:



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible, en materia de licenciamiento ambiental, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTALES) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
11. Todas aquellas que sean establecidas por las normas legales y reglamentarias en relación con la urbanización y/o construcción de edificaciones.

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

## TÍTULO IX DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 66.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán únicamente por las normas contenidas en el Acuerdo 16 de 2014 – PBOT de Cajicá y únicamente los decretos reglamentarios mencionados en la parte emotiva del presente Decreto.

**ARTÍCULO 67.- 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.

**ARTÍCULO 68.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.** Los terrenos que forman parte del Plan Parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que contando con su debida licencia de urbanización de terrenos de conformidad con las normas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria y se haya hecho entrega jurídica y material de ellas al Municipio de Cajicá mediante

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

escritura pública debidamente inscrita en el acto de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme al marco legal vigente.

**ARTÍCULO 69.- 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.

**ARTICULO 70.- LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES.** La curaduría dará curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el contenido del presente Decreto, su documento técnico de soporte y documentos anexos, en observancia al Acuerdo 16 de 2014.

**PARÁGRAFO.-** Los diseños técnicos de las solicitudes de licencia de construcción deberán incorporar el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10. Las licencias de construcción serán otorgadas por la curaduría en el marco de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, en especial el código NSR 10 y a la exigencia del decreto 1077 de 2015.

**ARTICULO 71.- DEFINICIONES.** Para la mejor comprensión, interpretación y aplicación del presente decreto se observarán las definiciones establecidas en la parte 2 Título 1 artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 o normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTICULO 72.- PLANOS APROBADOS.** Hacen parte integral del presente Decreto los planos que se indican a continuación:

- DIAG – 01 Clasificación del suelo – AC 16 DE 2014
- DIAG – 02 Localización – Sistemas Generales
- URB – 01 Propuesta Urbanística
- URB – 02 Red Vial y Perfiles Viales
- URB – 03 Áreas Recreativas De Uso Público - Cesiones Tipo A
- URB – 04 Espacio Público Por Habitante
- URB – 05 Plano De Usos Y Edificabilidad
- URB – 06 Asignación De Cargas Generales
- URB – 07 Unidades De Gestión Propuestas
- URB – 08 Etapas De Desarrollo
- URB – 09 Áreas Generadoras De Efecto Plusvalía



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CAJICÁ

DECRETO: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL (HUERTAS ORIENTAL) NO. 6 DENOMINADO GRANJITAS SUR, UBICADO EN LA VEREDA CALAHORRA DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ"

**ARTICULO 73.- VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Las normas contenidas en el presente Decreto rigen para el área del Plan Parcial a partir del día siguiente de la publicación en el medio de publicación establecido por el Municipio y tienen una vigencia de doce (12) años.

**ARTICULO 74.- VIGENCIA.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición y publicación.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Cajicá - Cundinamarca, a los 09 JUN 2023 de 2023.

**FABIO HERNÁN RAMÍREZ RODRÍGUEZ**  
**ALCALDE MUNICIPAL DE CAJICÁ**

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Proyectó	Arq. Laura Rodríguez Cagua		Profesional Universitario
	Ing. Tatiana Bello Rodríguez	Tatiana Bello	Ingeniera Catastral Contratista
Elaboró y Revisó	Dr. Saúl David Londoño Osorio		Asesor Jurídico Secretaria de Planeación
Revisó y Aprobó	Arq. Julieth Andrea Muñoz López		Directora de Desarrollo Territorial
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. 112 de junio nueve (09) 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 trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023).

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

### CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 112 de junio nueve (09) de dos mil veintitrés (2023), se desfijó de la cartelera oficial el día trece (13) de junio 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.

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



**CAJICÁ**  
TENIENDO FUTURO

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Distrito de Cajicá - Cundinamarca  
Código postal: 250040 Teléfono: PRR (57+1) 4795399 - 8637077  
Correo electrónico: [informacion@cajica.gov.co](mailto:informacion@cajica.gov.co) o [cajica@cajica.gov.co](mailto:cajica@cajica.gov.co) o [www.cajica.gov.co](http://www.cajica.gov.co)





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. 112 de junio nueve (09) 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 trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023).

*GLADYS MANCERA GONZALEZ*

**GLADYS MANCERA GONZALEZ**  
Técnico Administrativo

### CONSTANCIA DE DESFIJACION

El Decreto No. 112 de junio nueve (09) de dos mil veintitrés (2023), se desfijó de la cartelera oficial el día trece (13) de junio 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.

*GLADYS MANCERA GONZALEZ*

**GLADYS MANCERA GONZALEZ**  
Técnico Administrativo



**CAJICÁ**  
TEJEMOS FUTURO

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia  
Código Postal: 250340 Teléfono: FAX: (374) 679034 - 683737

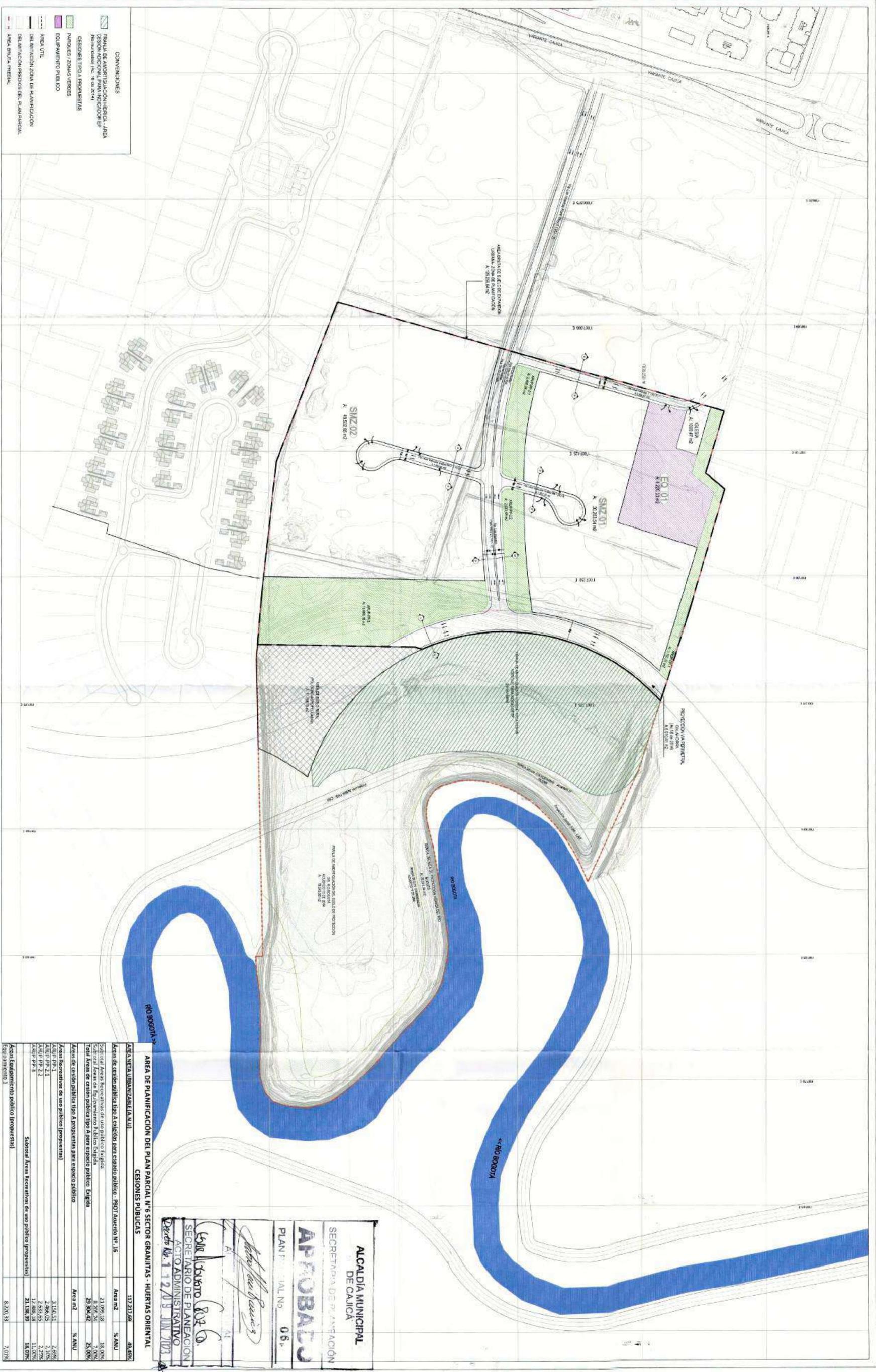












- CONVENCIONES**
- PLAN DE ADAPTACION URBANA - AREA DE ESPANCION URBANA (Resolución No. 16 de 2014)
  - CERRAJOS Y PROYECTOS
  - PARQUES ZONAS VERDES
  - EQUIPAMIENTO PUBLICO
  - AREA UTIL
  - DELIMITACION ZONA DE PLANIFICACION
  - DELIMITACION PERIMETRO DEL PLAN PARCIAL
  - AREA BRUJA NEGRA



**ARQUITECTO DISEÑADOR**  
**AÑO DISEÑO SANTAMARIA**  
**PROYECTO ESPECIAL**  
**JUAN MANUEL SANCHEZ CASARTE**

**REVISOR**  
**OBJETIVO**  
**CONTENIDO**  
**ESCALA**  
**FECHA ELABORACION**  
**FECHA MODIFICACION**

**PROYECTO**  
**PLAN PARCIAL**  
**HUERTAS ORIENTAL N° 6**  
**del Municipio de Calica**  
**CAUCA - COLOMBIA**

**AREA DE ESPANCION URBANA**  
**FECHA ELABORACION**  
**FECHA MODIFICACION**

**APROBACION**  
**SECRETARIA DE PLANEACION**  
**ACTO ADMINISTRATIVO**  
**Fecha No. 112/09 JUN 2009**

**PLAN NUMBER**  
**URB-03**  
**NUMERO DE PLANO**  
**09**

**AREA DE PLANIFICACION DEL PLAN PARCIAL N° 6 SECTOR GRANITAS - HUERTAS ORIENTAL**

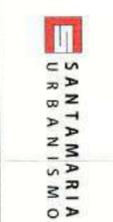
**AREA DE ESPANCION URBANA**

Area de estudio publica tipo A elegidas para espacio publico - PROY. Acuerdo N° 16	Area m <sup>2</sup>	% AMU
Subtotal Areas Recreativas de uso publico Exigida	21.099,18	18,00%
Subtotal Areas de Equipamiento Publico Exigida	8.209,24	7,00%
Total Areas de estudio publica tipo A para espacio publico Exigida	29.308,42	25,00%
Areas de estudio publica tipo A propuestas para espacio publico		
Area Recreativas de uso publico (proponestas)	3.156,51	2,69%
Area PP-1	2.486,05	2,10%
Area PP-2	2.555,65	2,20%
Area PP-3	1.114,81	0,96%
Subtotal Areas Recreativas de uso publico (proponestas)	21.187,97	18,00%
Areas Equipamiento publico (proponestas)	8.220,38	7,01%

**ACALDIA MUNICIPAL DE CALICA**  
**SECRETARIA DE PLANEACION**  
**APROBADO**  
**PLAN PARCIAL NO. 061**  
**SECRETARIO DE PLANEACION**  
**ACTO ADMINISTRATIVO**  
**Fecha No. 112/09 JUN 2009**



- CONVENCIONES**
- ÁREAS PARA CALCALO DE ESPACIO PÚBLICO
  - ÁREAS PARA AMPLIACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (E.P. (No Habitable) (No. 16 de 2014))
  - ZONAS COMPLEMENTARIAS MALA VIV.
  - ÁREAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO
  - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
  - ÁREA ÚTIL
  - DELMITACION ZONA DE PLANIFICACION
  - DELMITACION PROYECTO DEL PLAN PARCIAL
  - ÁREA BRUTA PREDIAL



PROYECTO EJECUTOR  
 ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTAMARIA  
 ALCALDE  
 JUAN MANUEL GONZALEZ GARZON  
 SECRETARIO DE PLANEACION  
 Y ADMINISTRATIVO



PROYECTO  
 PLAN PARCIAL  
 HUERTAS ORIENTALES N° 6  
 ESPACIO PÚBLICO PARA HABITANTE

ÁREA ÚTIL  
 URBANA

INDICADOR E.P./HAB

Disponibilidad EPC (Hab)	6.480 Hab
Hab/Viv y vivienda Cajita	3,1 Hab/Viv
Viviendas máximas (Und)	2.090 Und.
E.P. Total (m <sup>2</sup> )	70.027,40 m <sup>2</sup>
E.P./Hab (m <sup>2</sup> )	10,81 m <sup>2</sup>
Cesiones adicionales en suelo de protección (m <sup>2</sup> )	33.497,15 m <sup>2</sup>
Cesiones adicionales en suelo de protección (m <sup>2</sup> )	36.530,25 m <sup>2</sup>

**INDICADOR E.P./HAB**

Disponibilidad EPC (Hab)	6.480 Hab
Hab/Viv y vivienda Cajita	3,1 Hab/Viv
Viviendas máximas (Und)	2.090 Und.
E.P. Total (m <sup>2</sup> )	70.027,40 m <sup>2</sup>
E.P./Hab (m <sup>2</sup> )	10,81 m <sup>2</sup>
Cesiones adicionales en suelo de protección (m <sup>2</sup> )	33.497,15 m <sup>2</sup>
Cesiones adicionales en suelo de protección (m <sup>2</sup> )	36.530,25 m <sup>2</sup>

**CALCULO DE INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE PLAN PARCIAL N° 6**

**CALCULO DE INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE PLAN PARCIAL N° 6**

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	UNIDAD
1	Área de estudio pública tipo A en áreas para espacio público - Plan Parcial	21.025,34	m <sup>2</sup>
2	Área de estudio pública tipo B en áreas para espacio público - Plan Parcial	26.300,42	m <sup>2</sup>
3	Área de estudio pública tipo C en áreas para espacio público - Plan Parcial	21.138,26	m <sup>2</sup>
4	Área de estudio pública tipo D en áreas para espacio público - Plan Parcial	13.497,15	m <sup>2</sup>
5	Área de estudio pública tipo E en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
6	Área de estudio pública tipo F en áreas para espacio público - Plan Parcial	70.027,40	m <sup>2</sup>
7	Área de estudio pública tipo G en áreas para espacio público - Plan Parcial	33.497,15	m <sup>2</sup>
8	Área de estudio pública tipo H en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
9	Área de estudio pública tipo I en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
10	Área de estudio pública tipo J en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
11	Área de estudio pública tipo K en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
12	Área de estudio pública tipo L en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
13	Área de estudio pública tipo M en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
14	Área de estudio pública tipo N en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
15	Área de estudio pública tipo O en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
16	Área de estudio pública tipo P en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
17	Área de estudio pública tipo Q en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
18	Área de estudio pública tipo R en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
19	Área de estudio pública tipo S en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
20	Área de estudio pública tipo T en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
21	Área de estudio pública tipo U en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
22	Área de estudio pública tipo V en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
23	Área de estudio pública tipo W en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
24	Área de estudio pública tipo X en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
25	Área de estudio pública tipo Y en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>
26	Área de estudio pública tipo Z en áreas para espacio público - Plan Parcial	36.530,25	m <sup>2</sup>

ALCALDIA MUNICIPAL DE CALICA  
 SECRETARIA DE PLANEACION  
**APROBADO**  
 PLAN PARCIAL NO. 06  
 ALCALDE MUNICIPAL  
 SECRETARIO DE PLANEACION Y ADMINISTRATIVO  
 Fecha de: 12 JUN 2023

ÁREA ÚTIL URBANA

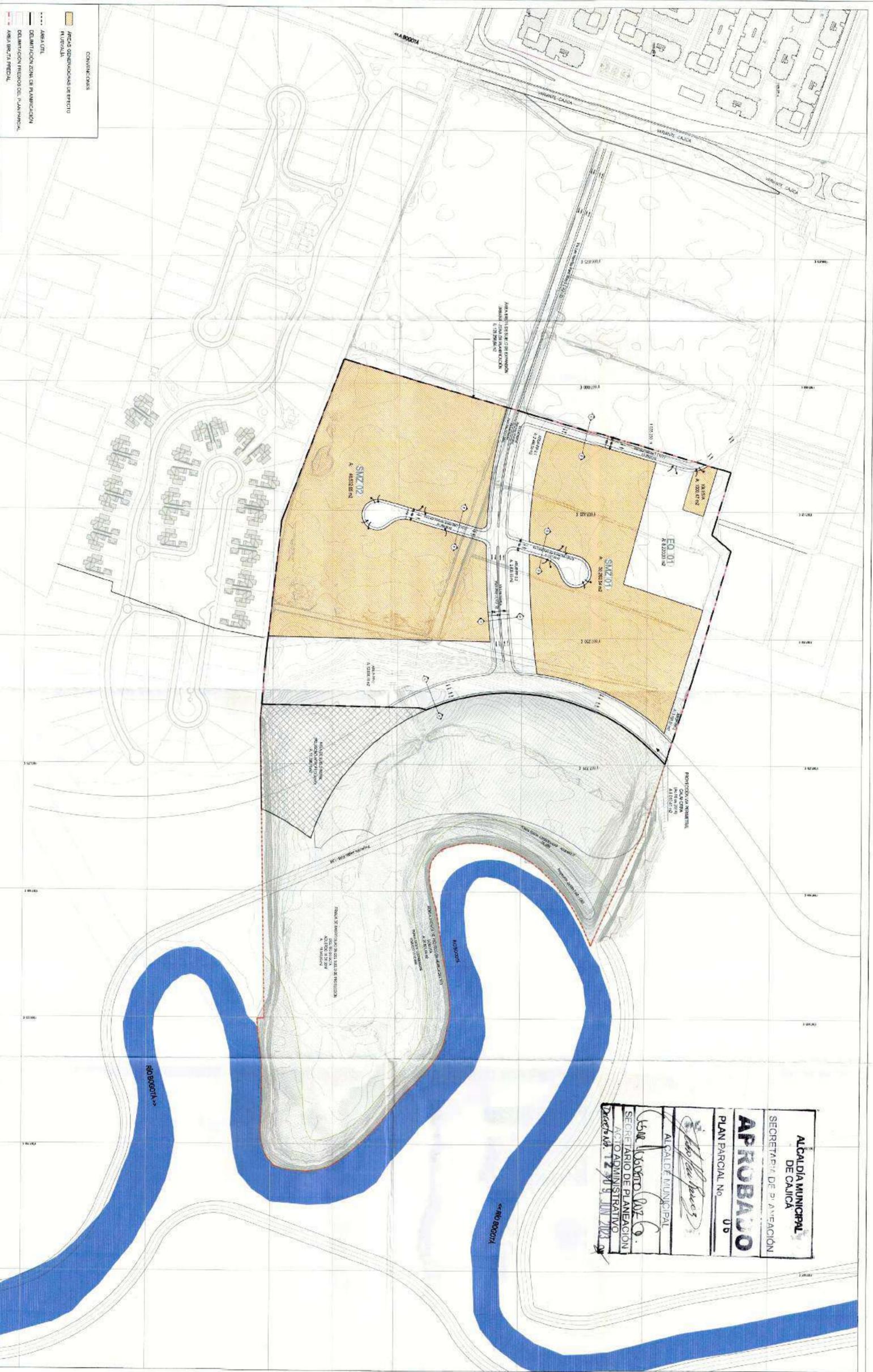
INDICADOR E.P./HAB











**ALCALDIA MUNICIPAL DE CALICA**  
 SECRETARIA DE PLANEACION  
**APROBADO**  
 PLAN PARCIAL No. 05  
 U5  
 ALCALDE MUNICIPAL  
 SECRETARIO DE PLANEACION  
 ACTO ADMINISTRATIVO  
 Fecha: 12 de JUNIO 2023

<b>CONTRATANTE:</b> <b>AMARILLO</b>	<b>ORDENADOR:</b> <b>SANTAMARIA URBANISMO</b>	<b>PROYECTO:</b> PLAN PARCIAL N° 5 DEL MUNICIPIO DE CALICA CANTON: JAMUNDI <b>CONTRATANTE:</b> JUAN MANUEL GONZALEZ GONZALEZ	<b>OBJETIVO:</b> AREA DE SERVICIO DE EXPANSION URBANA	<b>ESCALA:</b> 1:2000	<b>FECHA DE APROBACION:</b> JUNIO 2023	<b>FECHA DE EMISION:</b> JUNIO 2023	<b>FECHA DE REVISION:</b> JUNIO 2023	<b>FECHA DE APROBACION:</b> JUNIO 2023	<b>FECHA DE EMISION:</b> JUNIO 2023	<b>FECHA DE REVISION:</b> JUNIO 2023	<b>FECHA DE APROBACION:</b> JUNIO 2023
--	--	---	--	--------------------------	---	--	---	---	--	---	---