



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CIRCULAR 001 DE 2015

PARA: FUNCIONARIOS DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, ARQUITECTOS E INGENIEROS RESPONSABLES DE PROYECTOS URBANÍSTICOS, COMUNIDAD EN GENERAL.

DE: SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

FECHA: 30 DE JUNIO DE 2015.

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE PRECISA LA APLICACIÓN DEL MECANISMO DE CARGAS Y BENEFICIOS POR COMPENSACIÓN, EN SUELO RURAL, ÁREA DE ACTIVIDAD DE CORREDOR VIAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN Y SE DEFINEN LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS PARA SU ARTICULACIÓN CON LOS COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL Y EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.

1. COMPONENTE GENERAL Y NORMATIVO

Con el objeto de permitir la aplicación efectiva del principio fundamental de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbanístico en el área de actividad de corredor vial suburbano de primer orden, la Secretaría de Planeación Municipal emite la presente Circular de interpretación de norma urbanística, dentro de la competencia que para el efecto prevé el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que "el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública" la cual propende por "(...) 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.

A su turno, el artículo 5 de la antes citada Ley 388 de 1997 definió el Ordenamiento Territorial de la forma siguiente: "Artículo 5º.- Concepto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales". (Subraya fuera de texto).

De igual manera las actuaciones públicas son definidas en el Artículo 36 de la ley 388 de 1997 de la siguiente manera: "Artículo 36º.- Actuación urbanística pública. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley. (Subraya fuera de texto)."

El espacio público es definido en la Ley 388 así: "Artículo 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación. (Subraya fuera de texto)".

La definición de cargas y beneficios se define en la citada ley de la siguiente manera: "Artículo 38º.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados"

De igual manera, el Decreto 2181 define las cargas generales de la siguiente manera: "Artículo 28. Cargas generales o estructurantes. 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. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co 



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.

Parágrafo. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. POLITICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS MUNICIPALES REFERIDAS A LOS COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL Y EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

A efectos de precisar el alcance de la presente circular, resulta pertinente remitir la posición normativa expresada en esta oportunidad a los contenidos de los componentes general y rural del PBOT vigente. En este sentido, y en primer lugar, en lo que se refiere a la política ambiental municipal, el artículo 6 del Acuerdo 16 de 2014 señala:

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879-5356 Ext. 123 - direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"Artículo 6. POLÍTICAS GENERALES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Se definen las siguientes políticas generales para el municipio de Cajicá:

De manera complementaria, en lo que se refiere a la consolidación de la estructura de la red vial municipal, el numeral 7 del artículo 6 antes citado señala:

"7. Política de Movilidad: Consolidar la red o Sistema Vial del Municipio de Cajicá con las vías públicas existentes para garantizar a toda la población su acceso y uso, logrando la interconexión al interior del Municipio de Cajicá entre su área urbana y rural, favoreciendo el intercambio económico y las relaciones sociales entre los habitantes. Para ello se tienen como directrices las siguientes:

(...)

d. Permitir la gestión asociada público privada para el mejoramiento de vías públicas.

(...)

g. En los proyectos de urbanización y/o desarrollo urbanístico que se tramiten ante la administración municipal, se velará porque los mismos se articulen con los proyectos de espacio público y sistema vial del PBOT". (Subraya fuera de texto).

En segunda instancia, en lo que respecta a los objetivos de ordenamiento territorial fijados en el PBOT vigente, el artículo 7 del Acuerdo Municipal 16 de 2014 indica lo siguiente:

"Artículo 7. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Se establecen los siguientes objetivos del ordenamiento territorial del municipio de Cajicá:

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



6. Fortalecer y consolidar los sistemas estructurantes: de movilidad o vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, de espacio público, de equipamientos a través de la identificación y georreferenciación de sus elementos; para permitir la inversión pública y privada, la ejecución de las políticas, las estrategias, los programas y proyectos del PBOT en el suelo rural y urbano del Municipio de Cajicá.

(...)

9. Permitir el desarrollo territorial a través del establecimiento de instrumentos de planeamiento, de gestión de suelo y financiación que permitan el desarrollo de acciones urbanísticas de iniciativa pública, privada y público privada en suelo urbano y rural, con miras a consolidar el modelo territorial bajo los principios del reparto equitativo de cargas y beneficios, el equilibrio y equidad territorial". (Subraya fuera de texto).

Finalmente, en materia de acciones específicas a emprender o facilitar en procura de lograr los supuestos de ordenamiento territorial y ambiental antes referidos, el artículo 8 del PBOT precisa lo siguiente:

"Artículo 8. ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las estrategias corresponden a los medios para garantizar el logro de los objetivos de ordenamiento acordados, así como los objetivos específicos que se pretendan alcanzar a través de la ejecución de los programas y proyectos que se incluyan en los planes para el desarrollo de los sistemas estructurantes contemplados en los componentes urbano y rural del presente Acuerdo, adóptense las estrategias que se consignan a continuación:

(...)

3. Estrategias para la Gestión del Ordenamiento Territorial:

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 - direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



d. Desarrollo de proyectos con aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (Subraya fuera de texto).

4. Estrategias de la Estructura Funcional urbano y rural, de Servicios Públicos Domiciliarios y Sociales y de espacio público:

h. Reducción de los efectos ambientales de las áreas en proceso de suburbanización, a través de la gestión por parte del Municipio de Cajicá de las acciones necesarias para construir los sistemas de tratamiento de los sectores que carecen de dichos sistemas o su conexión a la PTAR del Municipio de Cajicá. (Subraya fuera de texto).

3. COMPENSACION DE LA CARGA URBANISTICA DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL Y EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

Desde la perspectiva antes expuesta, y según lo definido en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, se establecerá que como MECANISMO DE CARGAS Y BENEFICIOS POR COMPENSACIÓN, EN SUELO RURAL, ÁREA DE ACTIVIDAD DE CORREDOR VIAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN Y SE DEFINEN LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS PARA SU ARTICULACIÓN CON LOS COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL Y EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, se podrán obtener beneficios de mayor edificabilidad cuando asuman cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades:

a. Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes de matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos.

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co 



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

b. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios y PTAR y/o plantas de tratamiento de potabilización.

El aumento de edificabilidad se establecerá en la correspondiente licencia de parcelación, con las siguientes equivalencias:

TIPOS DE CESIÓN 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

Se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1. Quienes participen en el sistema de reparto de la presente circular, 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, o de los recursos aportados por los desarrolladores correspondientes, la ejecución de obras de carga general y su transferencia (obras y/o suelos), al Municipio de Cajicá.
2. Para efectos de determinar el costo de la carga por obras de malla vial arterial, redes de infraestructura de servicios públicos matrices e infraestructura de servicios públicos (PTAR y PTAB), se elaborará un presupuesto, presentado por el titular de la licencia al fideicomiso, para verificación y aprobación del comité fiduciario según con lo previsto en la presente circular.
3. La transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos sólo se 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.
4. La supervisión de las obras en el evento establecido en los numerales 2 y 3 de la presente circular, la realizará el Municipio de Cajicá durante la ejecución de la obra y de la correspondiente interventoría. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos de la obra.
5. El informe final de la interventoría será el soporte para el recibo de la obra por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Secretaria de Planeación del Municipio Cajicá y/o quien haga sus veces.

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879.5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co 



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

6. El aumento de edificabilidad por la asunción de cargas generales de que trata esta circular, podrá utilizarse en los predios relacionados en esta circular, siempre que en cada uno no se exceda el 20% del índice de construcción permitido para el uso residencial, dejando constancia de su uso en la licencia correspondiente.

7. Los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en la presente circular, harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente, presentando ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, la certificación de la celebración del contrato de fiducia, así como también del valor de los costos y/o los recursos que le hayan sido aportados al fideicomiso por el desarrollador de y para la ejecución de dichas obras y/o de los metros cuadrados de suelos transferidos al Fideicomiso de conformidad con la escritura pública de transferencia de dichos suelos al patrimonio autónomo, según el caso.

8. Los propietarios y/o los desarrolladores deberán gestionar la entrega de las obras y/o del suelo dentro de la vigencia de la licencia que les otorga mayor edificabilidad.

Las obras y/o suelo cedido deberán ser entregados al Municipio de Cajicá a través de escritura pública a título de cesión gratuita voluntaria, la cual deberá ser otorgada por la Fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente artículo y suscrita también por el alcalde municipal o su delegado para el efecto.

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co 



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Cuando la asunción de cargas generales se lleve a cabo a través de la cesión de suelo, se identificará en la licencia de parcelación el área a ceder y se expresará así en la Escritura Pública por medio de la cual sea protocolizada la licencia.

Para la revisión volumétrica de los proyectos beneficiados por esta circular, se tendrá en cuenta el Artículo 107 del Acuerdo 16 de 2014, entendiéndose que como máximo dicho proyecto tendrá una altura de 6 pisos.

El Acuerdo 16 de 2014, define los instrumentos de gestión del suelo de la siguiente manera:


*Artículo 152. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. Como mecanismos para la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas, el Municipio de Cajicá contará con los siguientes instrumentos:

1. Para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios:

- 1.1. Unidades de Actuación Urbanística.
- 1.2. Compensaciones por conservación ambiental.
- 1.3. Compensaciones por conservación patrimonial.

Para facilitar el desarrollo y financiación de proyectos estratégicos de servicios públicos domiciliarios, sociales, y ejecución de obras para equipamientos, infraestructuras y prevención, gestión del riesgo en el Municipio de Cajicá se dará prioridad a la expropiación administrativa conforme lo establecido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Est. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co 



Parágrafo: Los instrumentos de gestión del suelo antes anunciados serán reglamentados por la Administración Municipal de Cajicá en el corto plazo de la ejecución del PBOT".

Teniendo en cuenta los argumentos anteriormente citados y dada la prioridad del desarrollo del sistema de servicios públicos y la malla vial rural; se podrá aplicar el reparto equitativo de cargas y beneficios en uso de suelo rural suburbano actividad corredor vial siempre y cuando en el predio objeto de la solicitud se encuentre alguna afectación directa (carga directa) como vías estructurantes proyectadas en el Acuerdo 16 de 2014 y/o afectación por la red madre o proyección de servicios públicos (acueducto o alcantarillado).

No se podrá exceder la altura de 6 pisos en vivienda.

En los términos antes expuestos se fija el pronunciamiento de la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

4. PREDIOS SOBRE LOS CUALES SE APLICARA EL SISTEMA DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Los predios que se encuentran ubicados en suelo rural actividad corredor vial suburbano de primer orden que puede acceder al sistema de reparto de cargas y beneficios definidos en esta circular se encuentran identificados con los números catastrales:

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

2512600000000002045800000000,	2512600000000002045400000000,
2512600000000002045200000000,	2512600000000002030200000000,
2512600000000002045100000000,	2512600000000002021900000000,
2512600000000002045300000000,	2512600000000004046900000000,
2512600000000004014800000000,	2512600000000003197100000000,
2512600000000005007000000000,	2512600000000005000400000000,
2512600000000005007100000000,	2512600000000004049000000000,
2512600000000005000600000000,	2512600000000003039400000000,
2512600000000004039500000000,	2512600000000002227800000000,
2512600000000002228600000000,	2512600000000002223500000000,
2512600000000002252900000000,	2512600000000002223100000000,
2512600000000005093890000000	

5. CALCULO DE LOS BENEFICIOS DERIVADOS DE LA COMPENSACION DE LA CARGA URBANISTICA DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL Y EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ

5.1 DEFINICIONES

Para realizar el procedimiento del cálculo de cargas y beneficios, es importante tener en cuenta las siguientes definiciones:

- Área bruta: Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 123 - direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

- b. Área Neta Urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos.
- c. Área Útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- d. Índice de Ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable del predio.
- e. Índice de Construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.
- f. Cesión Tipo A: Es la proporción del área neta urbanizable de todo terreno en proceso de urbanización que se deberá ceder al Municipio de Cajicá, a título gratuito, con destino a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del Municipio de Cajicá, de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas del sistema vial local público.
- g. Afectación: Porción de terreno que está sometida por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



5.2 DEFINICION MATEMATICA

5.2.1. Zona Reserva = Área del perfil vial * Longitud de la vía

>Edificabilidad = Zona de Reserva * 2

En donde:

Área del perfil vial: Área definida en el Artículo 114 del Acuerdo 16 de 2014

Longitud de la vía: Porción de vía que se encuentra asociada al desarrollo urbanístico

5.2.2. Valor de la cesión adicional

Valor Cesión Adicional = $\frac{\text{Zona de reserva (m}^2\text{)} * \alpha (\$/\text{m}^2) * 2.4}{\text{SMMLV}}$

En donde:

α : Valor metro cuadrado construido de obra (Variable).

5.2.3. Observaciones

5.2.3.1. El mayor valor de edificabilidad debe ser menor o igual que el índice de ocupación permitido por el Acuerdo 16 de 2014.

5.2.3.2. El valor metro cuadrado de obra construida debe ser verificado por la Secretaría de Planeación y por la Secretaría de Obras públicas del municipio.

Progreso con Responsabilidad Social



5.2.3.3. La zona de reserva definida en la presente circular es adicional a la cesión Tipo A, según lo definido en el Acuerdo 16 de 2014

6. ARTICULACIÓN CON LOS COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL Y EL PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, EN LOS SUELOS EN SUELO RURAL, ÁREA DE ACTIVIDAD DE CORREDOR VIAL SUBURBANO DE PRIMER ORDEN.

6.1 PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Se encuentran definidos en el Acuerdo 16 de 2014:

Artículo 112. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS RURALES. El plan de servicios públicos municipales rurales es el conjunto de acciones a través de las cuales se pretende dar cumplimiento a los objetivos acordados respecto de los servicios públicos como sistema estructurante, está compuesto por los proyectos que se consignan a continuación:

1. Ajuste del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para la zona rural.
2. Ejecución del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para la zona rural.
3. Optimización de PTAR de La Tenería y PTAR Capellania

Progreso con Responsabilidad Social 

Calle 2 No. 4-07 / Tel.: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co 



4. Compra de predio, estudios, diseños y construcción de sistema de tratamiento de aguas residuales del sector Los Puentes (El Misterio).

5. Ajustar el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos – PSMV del Municipio de Cajicá, a los resultados del presente Acuerdo.

6.2 COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL

Se encuentran definidos en el Acuerdo 16 de 2014:

Artículo 114. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL RURAL. El sistema vial rural está conformado por una vía arterial o de primer orden, vías intermunicipales o de segundo orden y vías veredales o de tercer orden.

- La Vía Arterial o de Primer Orden es la siguiente:

1. Vía nacional Bogotá-Zipacquirá, en concesión.

- Las Vías Intermunicipales o de Segundo Orden, son las siguientes:

1. Vía que une la cabecera municipal de Cajicá con el municipio de Tabio

2. Vía que une la cabecera municipal de Cajicá con el municipio de Sopó.

3. Vía que une la cabecera municipal de Cajicá con el municipio de Chía, por la vereda Canelón.

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

4. Vía que une los municipios de Cajicá y Tabio, por los sectores El Molino y Manas, con el municipio de Zipaquirá.
 5. Vía proyectada El Molino – Canelón - Doble calzada.
 6. Vía proyectada Chuntame – (sector El Pomar) - Rio grande - Doblecalzada.
 7. Vía proyectada Calahorra – Rio Grande Sector Puente Vargas
 8. Vía Proyectada Camino el Gacho – Camino el Manzano
 9. Vía Proyectada Carrera 5 Capellania – Calle 5 Sector Santa Cruz
 10. Vía Proyectada Carrera 1 Capellania – Calle 9 Sector el Rocío.
 11. Vía proyectada paralela al costado occidental de la línea férrea hacia el norte desde la Quebrada de la Cruz hasta la Vía Molino- Manas en el Sector de las Canteras.
- Las Vías Veredales o de Tercer Orden son todas las que unen la cabecera municipal con las veredas y que unen a las veredas entre sí


LEONARDO HIGUERA ESPINOSA
Secretario de Planeación

Proyectó: Ing. Hilda Alfonso
Director Ordenamiento Territorial y SIG
Revisó: Leonardo Higuera
Secretario de Planeación

Progreso con Responsabilidad Social

Calle 2 No. 4-07 / Tel: 879 3356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co