



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CIRCULAR 002 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: 14 DE JULIO DE 2015.

ASUNTO: POR MEDIO DE LA CUAL SE ADICIONAN PREDIOS Y USOS PARA LA APLICACIÓN DE LA CIRCULAR 001 DE 2015.

1. 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 expuesta en la circular 001 de 2015, 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

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

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.
- 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 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

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

Se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones

1. Quienes participen en el sistema de reparto de la presente circular y de la circular 001 de 2015, 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.

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

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 Secretaría de Planeación del Municipio Cajicá y/o quien haga sus veces.
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 y en los contenidos en la circular 001 de 2015, siempre que en cada uno no se exceda el 20% del índice de construcción permitido para el uso residencial (compatible) y 30% del índice de construcción permitido para el uso Comercio y servicios (Principal), 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

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

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.

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 para el uso residencial (compatible) y de 7 pisos para el uso Comercio y servicios (Principal), la revisión volumétrica y arquitectónica será la equivalente a un proyecto de 8 pisos según lo definido en el literal A del Art. 107 del acuerdo 016 de 2014.

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.

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

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.

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 y la revisión y altura definitiva de los proyectos de Comercio y Servicios no podrá exceder la altura de 8 pisos.

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.

Progreso con Responsabilidad Social 

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



2. PREDIOS ADICIONALES SOBRE LOS CUALES SE APLICARA EL SISTEMA DE CARGAS Y BENEFICIOS DEFINIDO EN LA CIRCULAR 001 DE 2015

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:

251260000000000050080000000000	251260000000000032002000000000
251260000000000030027000000000	251260000000000032005000000000
251260000000000041176000000000	251260000000000032001000000000
251260000000000040475000000000	251260000000000030839000000000
251260000000000030389000000000	251260000000000030535000000000
251260000000000040152000000000	251260000000000040434000000000
251260000000000030402000000000	251260000000000040134000000000
251260000000000040852000000000	251260000000000050072000000000
251260000000000030028000000000	251260000000000040474000000000
251260000000000040209000000000	251260000000000040236000000000
251260000000000040208000000000	251260000000000040722000000000
251260000000000040996000000000	251260000000000040684000000000
251260000000000031013000000000	251260000000000052279000000000
251260000000000040264000000000	251260000000000040140000000000
251260000000000040266000000000	251260000000000040749000000000
251260000000000040201000000000	251260000000000040260000000000
251260000000000022405000000000	251260000000000040345000000000
251260000000000030397000000000	251260000000000040225000000000
251260000000000040247000000000	251260000000000040227000000000
251260000000000040248000000000	251260000000000040573000000000
251260000000000040270000000000	251260000000000040700000000000
251260000000000050043000000000	251260000000000041105000000000
251260000000000040181000000000	251260000000000040231000000000
251260000000000040648000000000	251260000000000052923000000000
251260000000000040164000000000	251260000000000050795000000000
251260000000000040630000000000	251260000000000040272000000000
251260000000000040491000000000	251260000000000040685000000000

Progreso con Responsabilidad Social



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

251260000000000040183000000000	251260000000000041388800000000
251260000000000050067000000000	251260000000000040569000000000
251260000000000040848000000000	251260000000000040271000000000
251260000000000040163000000000	251260000000000041387800000000
251260000000000040268000000000	251260000000000040574000000000
251260000000000041690000000000	251260000000000050079000000000
251260000000000040350000000000	251260000000000051336000000000
251260000000000040850000000000	251260000000000040720000000000
251260000000000040263000000000	251260000000000040754000000000
251260000000000050024000000000	251260000000000040229000000000
251260000000000030413000000000	251260000000000050914000000000
251260000000000022270000000000	251260000000000040232000000000
251260000000000040182000000000	251260000000000040256000000000
251260000000000030398000000000	251260000000000052278000000000
251260000000000051030000000000	251260000000000040730000000000
251260000000000040747000000000	251260000000000040223000000000
251260000000000050857000000000	251260000000000040693000000000
251260000000000040261000000000	251260000000000040226000000000
251260000000000040150000000000	251260000000000040702000000000
251260000000000030408000000000	251260000000000041204000000000
251260000000000041378000000000	251260000000000040696000000000
251260000000000050068000000000	251260000000000051689000000000
251260000000000050066000000000	251260000000000041106000000000
251260000000000030163000000000	251260000000000040543000000000
251260000000000040585000000000	251260000000000031045000000000
251260000000000040139000000000	251260000000000031343000000000
251260000000000051050000000000	251260000000000030415000000000
251260000000000030405000000000	251260000000000031046000000000
251260000000000040258000000000	251260000000000031342000000000
251260000000000040473000000000	251260000000000031046000000000
251260000000000040278000000000	251260000000000040159000000000
251260000000000040358000000000	251260000000000040156000000000
251260000000000040336000000000	251260000000000041693800000000
251260000000000030404000000000	251260000000000040158000000000
251260000000000030383000000000	251260000000000040153000000000
251260000000000040584000000000	251260000000000040476000000000

Progreso con Responsabilidad Social *RS*

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



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

251260000000000041084000000000	251260000000000041695800000000
251260000000000040265000000000	251260000000000041692800000000
251260000000000040179000000000	251260000000000040154000000000
251260000000000040165000000000	251260000000000041691800000000
251260000000000040317000000000	251260000000000041694800000000
251260000000000040269000000000	251260000000000040202000000000
251260000000000040262000000000	251260000000000040250000000000
251260000000000040180000000000	251260000000000041684000000000
251260000000000030401000000000	251260000000000040341000000000
251260000000000040770000000000	251260000000000041683000000000
251260000000000040632000000000	251260000000000040457000000000
251260000000000030403000000000	251260000000000040664000000000
251260000000000050940900000000	251260000000000040972000000000
251260000000000041689000000000	251260000000000040251000000000
251260000000000040460000000000	251260000000000041686000000000
251260000000000030887000000000	251260000000000041685000000000
	251260000000000040663000000000

3. 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:

- a. 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 =
$$\frac{\text{Zona de reserva (m2)} * \alpha (\$/\text{m2}) * 2.4}{\text{SMMLV}}$$

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

4. 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 Capellanía

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. 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 Capellanía – Calle 5 Sector Santa Cruz
 10. Vía Proyectada Carrera 1 Capellanía – 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 5356 Ext. 123 direccionurbanismo@cajica-cundinamarca.gov.co