

CIRCULAR No 1 DE 2017

DE: SECRETARIA DE PLANEACION
PARA: SOLICITANTES DE LICENCIAS URBANISTICAS Y
CIUDADANIA EN GENERAL
REFERENCIA: ACUERDO 16 DE 2014 PBOT DEL MUNICIPIO DE CAJICA
TEMA: USOS DOTACIONALES EN SUELO RURAL

La Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá, se permite expedir la presente circular con el propósito de aclarar temas puntuales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial relacionados con los usos dotacionales en el Suelo Rural.

A. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Secretaría de Planeación es competente para expedir circulares que permitan interpretar y aplicar de mejor manera las normas urbanísticas vigentes, especialmente cuando exista ausencia o vacíos normativos, a saber:

La ley 388 de 1997 en su artículo 102 establece:

"Artículo 102°.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."

El Decreto 1077 de 2015 expedido por el Ministerio de Vivienda, establece en el artículo 2.2.6.6.1.4, lo siguiente

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite."

B. FINALIDAD

Con la presente circular la Secretaría de Planeación busca dar claridad a los usos dotacionales en el Suelo Rural, debido a que el artículo 125 del Acuerdo 16 de 2014 no contempla todas las clasificaciones de los equipamientos por sectores de desempeño



C. TEMA: USOS DOTACIONALES EN SUELO RURAL - ARTICULO 125 DEL ACUERDO 16 DE 2014 PBOT.

C.1. IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

La clasificación de los usos dotacionales efectuada por el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá en el suelo Rural no establece todas las clasificaciones de los equipamientos por los sectores de desempeño, tal como se efectuó para el componente Urbano según definiciones y clasificación del artículo 55 del mismo acuerdo, que señala:

Artículo 55. CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS POR SECTORES DE DESEMPEÑO. De acuerdo con los sectores de desempeño y el tipo de servicio prestado, los equipamientos se clasifican de la siguiente manera y corresponden a equipamientos comunales públicos, de propiedad pública, o propiedad privada:

CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN
Equipamientos Educativos	Destinados a satisfacer las necesidades básicas de escolaridad de la población: - Jardines Infantiles, escuelas, colegios, centros de educación superior, Institutos de capacitación técnica, universidades entre otros
Equipamientos culturales	Destinados a satisfacer las necesidades básicas del intelecto y actividades artísticas de los habitantes: - Museos, Teatro, bibliotecas, centros culturales, auditorios, galerías, entre otros
Equipamientos Administrativos y de Seguridad	Destinados a satisfacer las necesidades básicas en prestación de servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana y son: - Entidades gubernamentales, Juzgado, notaria, registraduría, instalaciones de fuerza pública, estaciones de bomberos, entre otros.
Equipamientos Recreativos y Deportivos	Destinados a satisfacer las necesidades básicas en la práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio: - Coliseo Cubierto - Canchas - Estadio, Polideportivo, entre otros.
Equipamientos Asistenciales	Destinados a satisfacer las necesidades básicas sociales de la población; - Hospital, clínicas, guarderías, ancianatos entre otros
Equipamientos religiosos y de culto	Destinados a satisfacer las necesidades básicas para prestación de servicios religiosos y de culto: - Iglesias, capillas, conventos, seminarios, sedes de diferentes cultos, entre otros.
Equipamientos Servicios especiales	Destinados a la prestación y dotaciones urbanas que satisfacen necesidades especiales como: - Cementerio, terminal local de transporte, Centro Multiferial y de Servicios, entre otros
Equipamientos Abastecimiento	Destinados a satisfacer las necesidades de servicios de soporte a la economía tales como: - Plaza de comidas, mercado, centros de abasto, centros de acopio, entre otros

Por su parte el artículo 125 del Acuerdo 16 de 2014 señala:

“Artículo 125. USOS DOTACIONALES. Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo

funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

1. *Dotacional Grupo I: Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.*

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.

Servicios educacionales: jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública.

2. *Dotacional Grupo II: Corresponde a servicios cívicos o Dotacionales que atienden la demanda de la comunidad de todo el Municipio de Cajicá, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:*

Pertencen al uso Institucional Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.

3. *Dotacional Grupo III: Comprende servicios cívicos o Dotacionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. A esta clase corresponden, entre otros, los siguientes usos:*

Pertencen al uso Institucional Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Educativos: Colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada."

C.2. ANALISIS DEL PROBLEMA Y SOLUCION

En consecuencia, se hace necesario frente a los vacíos en la clasificación indicar los equipamientos por sectores de desempeño de acuerdo a la categoría de los usos dotacionales contemplados en el artículo 125 del Acuerdo 16 de 2014 en aquellas clasificaciones no enunciadas expresamente, teniendo en cuenta que el suelo Rural existen diferentes dinámicas del ordenamiento territorial que conforme a la categorización del suelo rural deben permitir gozar de diferentes equipamientos, tal como lo enuncia el mismo artículo pero que no es desarrollado en forma precisa en la citada norma.

En tal sentido tenemos que se permitirán, en forma complementaria a los expresamente contemplados en el artículo 125 del Acuerdo 16 de 2014, las siguientes actividades conforme al grupo dotacional respectivo así

Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -

Dirección: Calle 2A No. 4-07 CAJICA - CUNDINAMARCA - COLOMBIA Código postal: 250240



1. **Dotacional I:** Pertenecen al uso Institucional o dotacional Grupo I, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

Se consideran actividades Dotacionales del Grupo I, las siguientes:

- ✓ Culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales, adecuación y conservación de los bienes de interés cultural.
- ✓ Educativas: jardines infantiles y guarderías públicas y privadas, básica primaria pública.
- ✓ Asistenciales: Destinados a satisfacer las necesidades básicas sociales de la población, como son guarderías, puestos de salud, ancianatos, hogares geriátricos, centros para atención a las personas con condición de discapacidad, centros de desarrollo infantil y similares.
- ✓ Administrativas y de Seguridad, tales como inspecciones de policía, comisarias de familia, centros de atención a usuarios de manera integral o especial.
- ✓ Recreativas y Deportivas: Destinados a satisfacer las necesidades básicas en la práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio: tales como Canchas múltiples, gimnasios al aire libre, parques infantiles, ecológicos o de recreación pasiva, polideportivos a escala local y centros de desarrollo deportivo y recreativo con servicios complementarios, entre otros.
- ✓ Religiosos y de Culto: Capillas, iglesias, centros de culto.

2. **Dotacional II:** Pertenecen al uso Institucional o dotacional Grupo II, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

- ✓ Educativos: Escuelas y colegios de enseñanza básica primaria y básica media (bachillerato), centros de educación superior, institutos de capacitación técnica.
- ✓ Culturales: Destinados a satisfacer las necesidades básicas del intelecto y actividades artísticas de los habitantes en mayor escala, tales como: bibliotecas, auditorios, galerías y similares.
- ✓ Administrativos y de Seguridad: servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana e instalaciones de fuerza pública, estaciones de bomberos, estaciones de policía y similares.
- ✓ Asistenciales: Hospitales y clínicas del II Nivel de Atención y similares, entre otros.
- ✓ Recreativos y Deportivos: Polideportivos, centros de entrenamiento y rendimiento, parques recreacionales y deportivos, complejos deportivos con alojamiento.
- ✓ Religiosos y de Culto: Iglesias, Centros de retiro espiritual sin alojamiento o de convivencia sin alojamiento.
- ✓ Servicios Especiales. Servicios de transporte a escala local.
- ✓ Abastecimiento, tales como plazas menores de mercado que sirvan para el intercambio comercial de productos agrícolas.

3. **Dotacional Grupo III:** Pertenecen al uso Institucional Grupo III, en el suelo rural y rural suburbano del Municipio de Cajicá, las siguientes actividades:

- ✓ Educativos: Colegios y establecimientos de educación superior con más de 500 estudiantes por jornada.
- ✓ Culturales: Museos, bibliotecas, auditorios, salones culturales.



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CAJICÁ. NUESTRO COMPROMISO

Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -

Dirección: Calle 2A No. 4-07 CAJICA - CUNDINAMARCA - COLOMBIA Código postal: 250240



- ✓ Administrativos y de Seguridad: servicios relacionados con la administración, gobierno y seguridad ciudadana e instalaciones de fuerza pública, como batallones.

- ✓ Asistenciales: Hospitales y clínicas con III Nivel de Atención.
- ✓ Recreativos y Deportivos. Clubes campestres, estadios, complejos deportivos.
- ✓ Religiosos y de Culto. Iglesias, Centros de retiro espiritual con alojamiento, conventos, seminarios.
- ✓ Servicios Especiales. Servicios de transporte a escala Intermunicipal, Regional o Nacional, centros multiferales, centros de eventos, hoteles y restaurantes como actividad principal.
- ✓ Abastecimiento. tales como plazas mayores donde se presenta el intercambio de productos agrícolas y pecuarios, centros de acopio y distribución.

La aplicación de la anterior clasificación se efectuará conforme a los usos del suelo y régimen de zonificación establecido en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT.

La presente se expide en la Secretaría de Planeación del Municipio de Cajicá a los treinta y un (31) días del mes de Julio del año dos mil diecisiete (2017) y rige a partir de la fecha.

ING. NYDIA CORREDOR HERNANDEZ
SECRETARIA DE PLANEACION

Proyecto: Saul David Londoño Osorio 
Asesor Jurídico Externo

Reviso: Arq. Juan Camilo Jurado 
Director Desarrollo Territorial



Alcaldía Municipal de
Cajicá

CAJICÁ, NUESTRO COMPROMISO

Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - (57+1) 8837077 PBX (57+1) 8795356 -
Dirección: Calle 2A No. 4-07 CAJICA - CUNDINAMARCA - COLOMBIA Código postal: 250240