



I N D I C E

TITULO PRIMERO

Disposiciones preliminares

- CAPITULO II
Disposiciones generales
- CAPITULO II
Normas del suelo y zonificación del territorio

TITULO SEGUNDO

Reglamentación urbanística y arquitectónica del suelo urbano y rural del municipio de Cajicá.

- CAPITULO I
Disposiciones generales
- CAPITULO II
Requisitos para urbanización
- CAPITULO III
Normas urbanísticas estructurales
- CAPITULO IV
Normas urbanísticas generales
- CAPITULO V
Normas urbanísticas complementarias

TITULO TERCERO

Normas sancionatorias y procedimientos

- CAPITULO I
Sanciones
- CAPITULO II
Los procedimientos
- CAPITULO III
Disposiciones finales

TITULO CUARTO

- CAPITULO ÚNICO

Glosario



**LIBRO SEGUNDO
NORMAS URBANÍSTICAS**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES PRELIMINARES
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 137. - NORMAS URBANÍSTICAS Y SU JERARQUÍA. De acuerdo con lo establecido por la Ley 388 del 18 de julio de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, las normas urbanísticas del Municipio de Cajicá regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para esos procesos.

La denominación del suelo urbano se armoniza con lo dictaminado por la ordenanza (DOT) 065 de diciembre de 1999 en el capítulo VII en el título Crecimiento Poblacional y Flujos turísticos.

Las normas urbanísticas están jerarquizadas en Normas Urbanísticas estructurales, Normas Urbanísticas generales y Normas urbanísticas Complementarias y se definen, de acuerdo con los criterios de prevalencia especificados por la Ley 388 de 1997, y en su contenido quedan establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación:

PARÁGRAFO ÚNICO. Constituyen elementos integrantes del presente Plan Básico de Ordenamiento Municipal los siguientes aspectos:

1. La zonificación del territorio según áreas de tratamiento y actividad;
2. La reglamentación de los usos del suelo para cada área.
3. Las normas y reglamentos urbanísticos y arquitectónicos.

ARTÍCULO 138. - Adóptase el Plano de Zonificación del Municipio de Cajicá por Áreas de tratamiento (CU 3b), que hace parte integrante del presente Plan Básico de Ordenamiento.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las líneas divisorias que demarcan el plano de la zonificación tienen como criterios los siguientes:

- Para la definición de Áreas de Actividad se toman como límites los ejes viales.
- Para la asignación de usos del suelo se reglamentan los predios



frente al corredor vial correspondiente.

ARTÍCULO 139. - LICENCIAS. Para adelantar obras de construcción, ampliación y/o modificación de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana, y rurales, se requiere de licencia expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, de acuerdo con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial y decreto 1052 de 1998.

PARÁGRAFO PRIMERO. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios en urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los casos en que se requiera de la demolición de edificaciones, ésta sólo se permitirá una vez revisado y radicado el proyecto a construir, caso en el cual se expedirá una licencia de demolición.

ARTÍCULO 140. - Las licencias mencionadas en el artículo anterior se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento.

ARTÍCULO 141. - La Secretaría de Planeación y las entidades competentes, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el secretario de planeación y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. Lo anterior de conformidad con el Artículo 18 del decreto 1052/98 y decreto 266 de 2000.

PARÁGRAFO ÚNICO. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 142. - Podrán ser Titulares de las licencias, los titulares de derechos principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de



fiduciaria y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

PARÁGRAFO ÚNICO. La expedición de una licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión, ni la obligación de la prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 143. - Toda persona natural o Jurídica que desee construir o urbanizar deberá obtener previamente la demarcación expedida por la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

ARTÍCULO 144. - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la Licencia y extrajudicial y judicialmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 145. - La licencia crea para su titular una situación Jurídica de carácter particular y de obligatorio cumplimiento (Artículo 23, Decreto 1052 de 1998).

ARTÍCULO 146. - La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras Urbanísticas o Arquitectónicas previstas en el Proyecto radicado.

ARTÍCULO 147. - Las disposiciones que no aparezcan en la presente normatividad, se regirán por lo reglamentado en el decreto 1052 de 1998 y la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 148. - ANTE PROYECTO URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO
Las licencias de urbanismo y/o resoluciones aprobatorias que conceda la secretaria de planeación o quien haga sus veces, para la parcelación de un predio en suelo rural y para el loteo o subdivisión de predios para su desarrollo en el suelo urbanizado deberán proyectarse sobre el anteproyecto definido por el Decreto 2090 de 1989 que, para cada predio a urbanizar o parcelar, expida la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces y en el cual se proyectarán todas las vías obligadas, parámetros ambientales, de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión correspondientes, necesarias para plantear el proyecto urbanístico o de parcelación.

PARÁGRAFO ÚNICO. En aquellos lotes semi-urbanizados o semi-parcelados donde no se haya culminado el proceso urbanístico respecto a las cesiones y/o



dotación de redes de servicios públicos, se debe iniciar el trámite desde la solicitud del ante proyecto sujeto a lo dispuesto en el decreto 1052 de 1998 teniendo en cuenta la factibilidad de servicios públicos domiciliarios, previo a la expedición de la licencia, para la aprobación definitiva.

ARTÍCULO 149. - DEMARCACIÓN. En los sectores urbanizados o desarrollados del Municipio, las licencias de construcciones para desarrollar nuevas construcciones, ampliaciones o modificaciones de las existentes, que conceda la Secretaría de Planeación, deberán proyectarse con base en la demarcación que para cada predio o inmueble expida la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble, las áreas de uso público y elementos a preservar cuando hubiere lugar.

ARTÍCULO 150. - OBRAS URBANÍSTICAS. En todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, se debe presentar la factibilidad y viabilidad de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, telefonía y gas, se construirán de acuerdo con los requisitos y especificaciones establecidas por las empresas prestadoras de los servicios correspondientes. Estas obras deberán ser realizadas por el urbanizador o parcelador, quién las entregará a la Secretaría de Planeación del Municipio.

ARTÍCULO 151. - La construcción de las vías se regirá por las normas y especificaciones que establezca el Plan Vial Municipal en coordinación entre las Secretarías de Obras Públicas y Planeación Municipal, a costa del urbanizador o parcelador; quién entregará estas obras al municipio Cesión tipo A o de espacio público.

ARTÍCULO 152. - La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y por los requisitos que fijen las Empresas Prestadoras del Servicio. La arborización y adecuación de las zonas verdes se efectuarán en concordancia con el plan de manejo de zonas verdes expedido por el Municipio.

ARTÍCULO 153. - En los predios que existan valores ambientales que hacen parte del paisaje éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto de la autoridad ambiental competente. Para tal efecto, el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de la arborización existente y su vinculación al diseño urbanístico arquitectónico.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cuando se exija la conservación de los elementos de arborización, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en coordinación



con la Umata tienen la responsabilidad de reglamentar e identificar lo correspondiente.

ARTÍCULO 154. - ACCESIBILIDAD. Todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones deberán cumplir con las normas relacionadas con accesibilidad y tránsito de los minusválidos, de conformidad con lo establecido en la Ley 361 de 1997, y demás normas reglamentarias.

PARÁGRAFO ÚNICO. Deberán acogerse a lo dispuesto en el presente artículo las construcciones públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidades de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; los centros comerciales; las fábricas; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; las terminales de transporte; los estacionamientos y los medios de transporte; los museos y los parques públicos; y en general todas las edificaciones públicas y las edificaciones privadas en las que se presta un servicio público.

ARTÍCULO 155. - EQUIPAMIENTO COLECTIVO SOCIAL. Todas las urbanizaciones residenciales deberán diseñar y construir el equipamiento colectivo requerido para dar cubrimiento a la población habitante del proyecto en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, abastecimiento, seguridad, transporte, recreación y desarrollo comunitario definiendo normas básicas con el fin de garantizar la integralidad en las soluciones de vivienda ofrecidas. Se exceptúa los planes de loteo por etapas donde se reservarán las áreas para su posterior construcción.

PARÁGRAFO ÚNICO. Para el efecto será la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona, acorde con las necesidades planteadas por las entidades competentes.

ARTÍCULO 156. - Para efectos de definir la localización del equipamiento colectivo, o aquellos usos de influencia urbana correspondiente a cementerios, escombreras, centros de transferencias de basuras, centro de disposición final de desechos sólidos; subestaciones eléctricas y de gas, estaciones de bombeo de acueducto o alcantarillado, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces coordinará con las empresas prestadoras de servicios para el suministro del



servicio correspondiente proyectado a 10 años. Se reglamentará de acuerdo con sus responsabilidades los criterios de localización y sitios a través de un Decreto Municipal, en asocio con las demás entidades competentes.

ARTÍCULO 157. - ESTACIONAMIENTOS. Como complemento a las normas sobre usos del suelo se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos que se indican en el presente Plan y las que les sean complementarias.

ARTÍCULO 158. - CONTROL DE COORDENADAS. Se hará en globos de terrenos mayores a 5 hectáreas cuando la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces lo considere necesario y de acuerdo con las especificaciones que se fijen para ello, exigirá al urbanizador o parcelador localizar en el globo de terreno que pretenda desarrollar dos puntos de control de coordenadas georeferenciadas al plano oficial de Cajicá.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todo urbanizador, parcelador o constructor que necesite adelantar una construcción o reparación que afecte cualquier punto de control de coordenadas del plano de Cajicá, deberá obtener permiso previo de la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso que se requiera la remoción de cualquier punto de control, el parcelador, urbanizador o constructor responsable debe relocalizar dicho punto por su cuenta, previo permiso y según las especificaciones que al respecto fije el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en trabajo coordinado con la Secretaría de Planeación Municipal o la que haga sus veces.

CAPÍTULO II

NORMAS DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 159. - Para efectos de la zonificación del suelo urbano del Municipio de Cajicá, adoptase la siguiente división por Áreas de Tratamiento y Actividad:

ÁREA DE TRATAMIENTO DE ACTIVIDAD MIXTA. Comprende las siguientes

7

CALLE 2ª No. 4 -07 TEL: 8660200/207 TELEFAX: 8662608



zonas:

1. - **CARRERA 6ª.** : Desde el inicio del perímetro urbano (calle 5ª. Sur hasta la calle 7ª. En una franja de veinte (20) metros a ambos lados del borde de la vía, costados oriental y occidental; desde la calle 7ª. , hasta la calle 9ª, en una franja de veinte (20) metros únicamente en el costado occidental.
2. - **CALLE 4ª. Y DIAGONAL 4ª.** : Desde la carrera 6ª. , hasta la intersección con la calle 7ª. En una franja de veinte (20) metros costados norte y sur del borde de la vía.
3. - **CALLE 7ª.** : Desde la carrera 6ª. , hasta la intersección con la diagonal 4ª. En una franja de veinte (20) metros únicamente por el costado sur a partir del borde de la vía.
4. - **CALLE 3ª.** (Avenida Cavellier), Desde la carrera 6ª., hasta la intersección con la diagonal 2ª. , Sur en una franja de veinte (20) metros costados norte y sur a partir del borde de la vía.
5. - **DIAGONAL 2ª. SUR:** Desde la carrera 6ª. , Hasta la intersección con la Avenida Cavellier (calle 3ª. , En una franja de veinte (20) metros a partir del borde de la vía únicamente por el costado norte.

ÁREAS DE TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se encuentra delimitada por el norte con la calle 4 y diagonal 4, por el sur con la calle primera, por el oriente con la carrera 1 (vía férrea) y por el occidente con la carrera 6ta.

ÁREA DE TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Comprende las siguientes sub áreas:

1. - **ORIENTAL:** Partiendo de la intersección de la calle 1ª. A, con la carrera 8ª. Este, continua hacia el Norte por la carrera 8ª. Este, hasta la calle 7ª. ; gira hacia el occidente hasta la intersección con la diagonal 4ª. ; gira hacia el sur-occidente hasta encontrar la carrera 4ª. , Este; continua hacia el Sur hasta la calle 5ª. ; gira nuevamente hacia el occidente hasta la carrera 2ª. Este; continua por la misma hasta la calle 3ª. , gira hacia el Occidente hasta la carrera 1ª. ó vía férrea; sigue hacia el Sur hasta encontrar el límite del perímetro urbano; luego hacia el Oriente hasta la carrera 3ª. Este, gira hacia el Norte hasta calle 1ª. A; gira y continua hacia el Oriente hasta la carrera 8ª. Este y encierra.



2. - **SUR:** partiendo de la intersección de la calle 1ª. Sur con la carrera 2ª. Girando hacia el Occidente hasta encontrar la carrera 4ª. ; sigue hacia el Sur hasta la prolongación de la calle 2ª. ; Sur, gira hacia el occidente hasta encontrar la carrera 6ª. ; vira hacia el sur hasta la calle 5ª. Sur; y sigue por esta hasta encontrar el borde del perímetro urbano, gira hacia el norte siguiendo el perímetro y encuentra la carrera segunda hacia el norte hasta la calle 1ª. Sur y encierra.

3. - **NORTE :** Es el área comprendida por el Norte con la calle 6ª. , y su proyección; por el Oriente con la carrera 1ª. , O vía férrea, por el sur con la diagonal 4ª. , y calle 4ª. , y por el Occidente con la carrera 4ª.

4. - **SUR OCCIDENTAL:** comprendida entre los siguientes límites: Por el Norte calle 3ª. (Avenida Cavelier), por el Sur con la calle 1ª. Sur, por el oriente con la carrera 7ª. , y por el Occidente con la carrera 8ªA.

5. - **NOR OCCIDENTAL:** Área comprendida por el Norte con la calle 4ª. , por el Sur calle 3ª. (Avenida Cavelier), por el Oriente con la prolongación de la carrera 10ªA., y por el occidente con la prolongación de la carrera 12.

6. - **NOR ORIENTAL:** Área comprendida por el norte con el camino el Remolino y el Río Bogotá, por el oriente y sur con la vía a Hato Grande y por el occidente con los predios: 00-0-003-318, 732,731,730,301,729,300.

ÁREA DE TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL. Se encuentra delimitada por:

1. - **SECTOR CARRERA 4 A:** Por el norte con la calle 1 Sur, por el sur con la prolongación de la calle 2ª. Sur, por el oriente con la prolongación de la carrera 4ª. , hasta la intersección con la calle 2ª. Sur; por el occidente con la carrera 4ª. A.

2. - **SECTOR GRAN COLOMBIA:** por el norte calle 1ª. A, por el oriente con la carrera 8ª. Este (futura Variante Cajicá), por el sur con límite del perímetro urbano y por el occidente con la carrera 3ª. Este.

3. - **SECTOR LA ESTACIÓN :** Por el Norte con la diagonal 4ª. , por el oriente con la proyección de la carrera 4ª Este hasta la prolongación de la calle 5ª. , y con la proyección de la carrera 3ª. Este entre la calle 5ª. , Y la calle 3ª. ; por el sur con la calle 3ª; por el occidente con la carrera 1ª. , ó vía férrea.

4. - **SECTOR PUENTE VARGAS 1:** Por el norte con la proyección de la carrera 9,



por el sur con la calle 7ª o vía a Hato Grande. ; Por el oriente con la entrada al camino el Remdino y por el occidente con el camino que conduce a la escuela El Misterio entrada por la calle 7ª, área que se incorpora al casco urbano.

5. **SECTOR PUENTE VARGAS 2:** parte de la intersección del Camino del Molino con el predio 00-0-003-300 toma hacia el sur y en línea quebrada bordea los predios: 00-0-003-729, 301, 730, 731 y 732; vira al oriente y linda con los predios 00-0-003-899, 898,550,321,1079,803 y 318 hasta la vía a Hato Grande; gira al occidente y sigue sobre la vía antes mencionada hasta el predio 00-0-003-310; vira hacia el norte y bordea los predios: 00-0-003-1090 y 1089; gira al occidente y toca el predio 723 hasta llegar al límite con el predio 1075 (excluido); sigue al norte hasta el predio 305 (excluido), vira al oriente hasta el lote 00-0-003-567 y continua bordeando los lotes: 00-0-003-683,720,791,790,828,829,830,831,303 hasta el camino del remolino y continua por este al oriente hasta el predio: 00-0-003-300 y encierra.

6. - **SECTOR GRANJITAS:** Por el norte con la calle 7ª, o vía a Hat o Grande, por el oriente con la carrera 11ª. Este; por el sur con la calle 5ª, y por el occidente con la carrera 8ª. Este (futura Variante Cajicá).

7. - **SECTOR NOR OCCIDENTAL 1:** Partiendo de la intersección del camino de 7 vueltas con el camino de Sant o Tomas, sigue hacia en norte por este último hasta el punto 37, coordenadas $x=1005156.1440$ $y=1036732.4560$, gira hacia el oriente y bordea los predios: 00-0-002-280, 00-0-002-710, 00-0-002-277, 00-0-002-279, 00-0-002-268, 00-0-002-270, 00-0-002-1000 hasta el punto 36A, con $x=1005408.4752$ $y=1036649.0957$; toma el sentido sur y bordea los predios 00-0-002-1000, 00-0-002-999, 00-0-002-998, hasta el punto 36 coordenadas $x=1005382.9770$ $y=1036535.0520$ y se encuentra con el camino de 7 vueltas, continua hacia el occidente hasta encontrar el camino de santo tomas y encierra.

8. - **SECTOR NOR OCCIDENTAL 2:** parte de la intersección del camino de los Angulo y el camino de 7 vueltas, sigue por este último hacia el noroccidente hasta encontrar el predio 00-0-002-239, punto 35 con coordenadas $x=1005376.9220$ $y=1036489.2560$; gira hacia el oriente bordeando los lotes 00-0-002-238, 00-0-002-237, 00-0-002-236, 00-0-002-235, 00-0-002-234 y 00-0-002-233 hasta el punto 34 con coordenadas $x=1005457.2470$ $y=1036459.7040$; vira hacia el sur hasta encontrar el punto 33 B, con coordenadas $x=1005446.2990$ $y=1036421.1990$; torna hacia el oriente bordeando los lotes 00-0-002-228, 00-0-002-227, 00-0-002-226, 00-0-002-225 hasta el punto 33A con coordenadas $x=1005514.4020$ $y=1036399.450$; voltea hacia el sur y continua por los límites de los lotes 00-0-002-754, 00-0-002-755, 00-0-002-756, 00-0-002-757, 00-0-002-230, 00-0-002-231, 00-



0-002-232 hasta encontrar el camino de los Angulo punto 33 con $x=1005503.8680$ $y=1036261.8210$, gira hacia en occidente hasta la intersección con el Camino de 7 vueltas y encierra.

9. - SECTOR CAPELLANIA 1: partiendo del punto 50 $x=1005937.7077$ $y=1038153.1355$ sigue hacia el norte hasta el punto 49 con $x=1006038.3855$ $y=1038324.9200$, gira en sentido sur oriente hasta encontrar el actual perímetro urbano, voltea hacia en sur accidente hasta la calle 4 y gira hacia el noroccidente a encontrar el punto 50 y encierra.

10. SECTOR CAPELLANIA 2: Parte del punto 66 $x=1006243.5500$ $y=1037457.1502$ en sentido sur occidente hasta el punto 65, $x=1006994.3201$ $y=1037385.2413$ gira en sentido noroccidente hasta el punto 64, luego sigue hacia el sur occidente y encuentra el punto 63; vira a la derecha y bordea en línea quebrada los lotes: 00-0-002-465 y 466 hasta llegar a la calle 3 o del manzano; gira hacia el sur oriente y encuentra el punto 66 y encierra.

ÁREA DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: _Corresponde a las zonas restantes de la zona urbana no incluidos en las áreas anteriores. NOTA: La zona del sector El Rocio, se incorpora al casco urbano y tendrá tratamiento de consolidación.

ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO : Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías, ríos, quebradas, vallados, etc. con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante del Espacio Público. Y la franja que delimita el perímetro urbano y el rural, las cuales deberán ser debidamente arborizadas con especies nativas

TÍTULO SEGUNDO
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA DEL SUELO
URBANO y RURAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ.



CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 160. - RÉGIMEN DE ALTURAS Y AISLAMIENTOS. Adóptase como régimen de alturas y aislamientos para las áreas de actividad y tratamientos del suelo urbano la que se describe en los cuadros para cada una de las zonas de tratamiento.

ARTÍCULO 161. - Para los terrenos ubicados en el piedemonte y en los cerros, la altura máxima permitida será contada a partir del punto más bajo del polígono de intersección de la planta del edificio con el nivel natural del terreno, entendido éste como la pendiente original de acuerdo con la morfología del mismo.

PARÁGRAFO ÚNICO. Si la pendiente original del terreno se modifica socavándolo, para habilitar la excavación en su totalidad como pisos, la altura se medirá a partir del nivel del terreno modificado.

ARTÍCULO 162. - Todos los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros (calzada más andén), sus construcciones no podrán sobrepasar alturas de dos (2) pisos y altillo.

ARTÍCULO 163. – ÁREA DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO. En todas las Áreas de Actividad comprendidas dentro del perímetro urbano y en cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones en altura deberán desarrollarse con solución de homogeneidad y continuidad con relación a los siguientes aspectos:

- a. Paramentos existentes para antejardín y construcción.
- b. Andenes y prolongación del espacio público.
- c. Voladizos

ARTÍCULO 164. - OTROS INCREMENTOS EN ALTURA. Los predios localizados en el área de Desarrollo, podrán adicionar máximo un piso cuando liberen más del 50% (para espacio público) del área del piso inmediatamente inferior.

El espacio público liberado será libre de cerramiento. El nivel del espacio liberado conservará la pendiente natural del terreno.

Entre el nivel del andén y el nivel del espacio liberado no podrá haber diferencia



de altura.

El espacio público liberado deberá resolverse como plazuela o plazoleta integrada al conjunto arquitectónico, siendo obligación del constructor su tratamiento y acabado.

El área de antejardín no será computable como espacio público liberado para efectos de alcanzar una mayor altura. La localización y diseño de los espacios públicos liberados requiere aprobación previa de la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

El espacio público liberado hará parte del área de cesión tipo A y deberá incorporarse al banco de tierra municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO. Se deberá limitar o rechazar el incremento de altura en los siguientes casos:

1. Cuando se estén interrumpiendo visuales desde espacios públicos importantes o suelos protegidos.
2. Cuando el predio se localice en el área de influencia de un inmueble o punto aislado de interés patrimonial.

ARTÍCULO 165. - AISLAMIENTOS EN PREDIOS IRREGULARES. Para los predios irregulares se definirán los aislamientos para cada caso específico, tomando como criterio de aplicación cumplir en promedio con los aislamientos exigidos para el Área de Tratamiento respectivo. En los predios esquineros únicamente se exigirán patios posteriores o aislamiento lateral de acuerdo a las tablas de alturas y aislamientos.

ARTÍCULO 166. - En ningún caso los urbanizadores y/o constructores podrán sobrepasar las alturas, ni disminuir los aislamientos y especificaciones determinadas en el presente Plan Básico de Ordenamiento para el área de tratamiento donde se pretenda desarrollar el proyecto.

ARTÍCULO 167. - VOLADIZOS. Para las nuevas edificaciones se permitirá la construcción de voladizos cumpliendo con las siguientes normas:
En costados de manzana consolidados, se exigirá una solución de empate, con las construcciones vecinas.

Para las demás áreas de tratamiento se deberá cumplir con las especificaciones



dadas para cada una de ellas en los cuadros correspondientes.

ARTÍCULO 168. - MANEJO DE CULATAS. Cuando en cualquier Área de Tratamiento dentro del perímetro urbano, se encuentre un predio vacío (lote) medianero, las construcciones aledañas no podrán abrir elementos de iluminación ni ventilación sobre este.

ARTÍCULO 169. - PREDIOS CONTIGUOS A ZONAS VERDES. En todas las Áreas de Tratamiento y ejes viales se permitirá el cerramiento de predios con lindero (s) hacia zonas verdes, con una altura máxima de 2.50 metros distribuidos así: 0.50 metros de muro y el resto en elementos transparentes (mallas, rejas).

PARÁGRAFO ÚNICO. Si la edificación se adosa al lindero de la zona verde deberá habilitar fachada sobre la misma, no pudiendo tener voladizos ni acceso sobre la zona verde.

ARTÍCULO 170. - SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. En todas las Áreas de Tratamiento se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos, si y solo si, en esa área donde se desarrollare el proyecto se cuenta con sistemas óptimos de evacuación de aguas lluvias y aguas negras. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén; Si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.

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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para el desarrollo de las construcciones que planteen semisótanos la secretaría de planeación o la que haga sus veces definirá la posibilidad de existencia y condiciones de este.

ARTÍCULO 171. - USO DE ANTEJARDINES. El antejardín, como elemento natural y ambiental conformante del espacio público, no es edificable, ni cubierto en ningún caso. Debe ser empedrado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonal y vehicular 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 liso.

El sesenta por ciento (60%) restante del antejardín podrá ser utilizado para el



estacionamiento de vehículos, siempre y cuando tenga como mínimo cinco (5.00) metros de profundidad. En estos casos se deberá prever un área o cordón de protección contra la edificación de cincuenta centímetros (0.50 metros). En antejardines de dimensiones menores no se permitirán ubicar estacionamientos de vehículos.

PARÁGRAFO ÚNICO. Los antejardines existentes que se encuentren cubiertos deberán acogerse al presente artículo, so pena de las sanciones estipuladas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 172. - 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.

ARTÍCULO 173. -CHAFLANES. Para el área de actividad mixta, en las esquinas que conforman las vías que no tienen antejardín, se debe dejar un chaflán o liberar espacio público de 3.50 m. a nivel del primer piso. Así mismo en las esquinas de las vías cuya sección de andén más el antejardín sea menor a 2.50 metros, se exigirá chaflán.

PARÁGRAFO ÚNICO. En las esquinas con andenes iguales o mayores a 3.00 mts, no se exigirá chaflán.

ARTÍCULO 174. -ANDENES. Como parte del amoblamiento urbano, para demarcar la seguridad peatonal que cumpla con las siguientes condiciones: Los andenes deben cumplir con la normatividad que establezca el Plan Vial del municipio.

PARÁGRAFO ÚNICO. Será la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces la entidad encargada de autorizar este tipo de amoblamiento urbano, hasta tanto se adopte el Plan de Manejo del Espacio Público.

CAPÍTULO II

REQUISITOS PARA URBANIZACIÓN



ARTÍCULO 175. - La Secretaria de Planeación o la entidad que haga sus veces sólo permitirán el desarrollo de urbanizaciones y actuaciones urbanísticas con tamaños iguales o mayores a los estipulados en los cuadros correspondientes, en terrenos que cumplan con las siguientes características: Que se propongan en las áreas de tratamiento y según la destinación de uso que fija el presente Plan Básico de Ordenamiento. Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno, así como de defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes. Que ofrezcan la posibilidad de instalación y conexión a las redes existentes de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y telefonía. Que permitan la reserva de áreas para zonas verdes, servicios comunales y la construcción de suficientes vías de acceso vehicular y peatonal que garanticen una eficiente comunicación con el sistema vial y de tránsito del municipio. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en la normatividad ambiental. Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

ARTÍCULO 176 - Se define como normas urbanísticas estructurales las que trata el artículo 15, numeral 1, inciso primero de la Ley 388 de junio de 1997.

ARTÍCULO 177 - Se delimita el suelo del municipio de Cajicá en concordancia con el Capítulo IV de la Ley 388 de junio de 1997 y adoptando las descripciones hechas en el Libro Primero, Segunda parte, capítulos I, II, III, IV, V y VI del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 178 - Se declara el cerro de Monte Pincio como área para desarrollar el parque histórico y cultural de **MONTE PINCIO**, el cual se constituye como área de espacio público, una vez se realice la correspondiente adquisición por parte del Municipio. EL área se delimita en el plano de zonificación general integral el cual hace parte del presente proyecto de acuerdo. Adóptese también el plan de espacio Público sobre la actual carrera sexta entre los límites del perímetro urbano en los términos de que habla el artículo 80 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 179 - Se adoptan como directrices para la formulación y adopción de



planes parciales las establecidas en los artículos 125 y 126 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 180 - Se adoptan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos para el municipio de Cajicá las establecidas en los artículos 44 y 75 del Presente Acuerdo.

ARTÍCULO 181 - Se adoptan las zonificación de amenazas y riesgos que se delimita en el plano C.G3, CU2-CR3 y que se describen en el documento técnico de soporte numeral 3.2.

ARTÍCULO 182 - NORMAS ESTRUCTURALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Adóptense las normas estructurales para el desarrollo del suelo de expansión urbana de que habla el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que se desarrollan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 183. - El suelo urbanizable dentro del suelo urbano del Municipio de Cajicá está conformado por el área urbana identificada y delimitada en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 184. - El desarrollo de las áreas de expansión urbana se llevará a cabo por iniciativa privada, mediante la formulación y ejecución de planes parciales de unidades de actuación urbanística, acorde con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento, para lo cual se podrá hacer uso de las áreas de actividad y tratamientos contemplados en esta normatividad.

ARTÍCULO 185. - Las Áreas de Actividad y usos del suelo asignados para cada una de ellas sólo serán autorizados mediante Licencia cuando el sector esté integrado al desarrollo urbano mediante su total conexión con la red vial y de servicios públicos existentes en la ciudad, y que la zona del actual casco urbano se haya densificado en mas de un 80%, acorde con lo establecido en la Ordenanza 065 de 1999 y rige a partir de la promulgacion del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 186. - Para obtener Licencia de Urbanismo destinada a cualquier tipo de urbanización residencial, comercial, industrial, mixta o agrupación en el su elo de expansión urbana debe tener factibilidad de servicio y viabilidad, los terrenos a desarrollar deberán estar provistos de la infraestructura necesaria de servicios públicos y conectados a las redes existentes en el Municipio, de acuerdo con las siguientes exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica y tener acceso a las redes generales de gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura así:



- Tener viabilidad y factibilidad de los servicios públicos.
- Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistemas de tratamiento para aguas residuales cuando sea necesario, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para cada caso particular fijen las Empresas Prestadoras del Servicio y la autoridad ambiental competente.
- Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea o aérea, alumbrado público en postes metálicos o de ferroconcreto y transformadores y otros elementos, conectados a las redes existentes de acuerdo con las especificaciones fijadas por la Administración Municipal y/o las Empresas Prestadoras del Servicio.
- Redes para servicio telefónico en canalización subterránea o aérea, conectados a las redes existentes según especificaciones fijadas por las Empresas Prestadoras del Servicio.
- Vías en asfalto o concreto, sardineles, andenes en todas las vías, conectadas a la red vial existente de conformidad con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Obras Públicas.
- Arborización, emperdización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de las basuras y de su recolección de acuerdo con las especificaciones que para tal fin, fije la autoridad ambiental competente ó la entidad prestadora del servicio
- Nomenclatura, vial y domiciliaria y placas de control de coordenadas si las hay, de acuerdo con las normas que para tal efecto fije la Secretaria de Planeación o la que haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas de todos los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación, de acuerdo con lo consagrado en la Constitución Política y las normas que para cada caso y según el carácter de la urbanización estén previstas en la legislación ambiental vigente de orden nacional, departamental y municipal. Dichas urbanizaciones deberán contar con la Licencia Ambiental, otorgada por la autoridad ambiental competente y cumplir con los demás requisitos señalados en este Plan de Ordenamiento.



PARÁGRAFO SEGUNDO. Todo urbanizador o parcelador deberá ceder al Municipio mediante escritura pública las áreas de cesión Tipo A equivalente al porcentaje correspondiente para cada caso y las cesiones tipo B. Que por normatividad se exijan al proyecto

PARÁGRAFO TERCERO Las Licencias aprobadas y cuyos proyectos no se han realizado deben ajustarse a las nuevas normas.

ARTÍCULO 187. - En el desarrollo de las áreas de expansión urbana se tendrán como no ocupables:

- Zonas boscosas
- Cauces de quebradas y red de vallados, parques públicos, zonas verdes y Áreas Forestales, definidas por este Plan Básico de Ordenamiento y demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 188. – REFORESTACIÓN. En el suelo rural todos los desarrollos deberán efectuar reforestación obligatoria en especies nativas y conservación de bosques, de valores ambientales, de cuerpos de agua y control de erosión, de conformidad con los requisitos que para tal efecto establezca la autoridad ambiental competente en desarrollo de los preceptos del este Plan de Ordenamiento Territorial y de acuerdo con los cuadros de tratamiento.

ARTÍCULO 189. – PARCELACIONES. Todo sistema de parcelación que se adelante en el Suelo Rural deberá ajustarse al régimen de copropiedad asimilable al reglamento de propiedad horizontal para conjuntos de vivienda y la densidad se da en número de viviendas/hectárea para cada área de tratamiento y que se encuentra contemplada en el cuadro correspondiente, incluido en el artículo 216 del presente acuerdo.

ARTÍCULO 190. - Las parcelaciones que se construyan por el sistema bajo régimen de propiedad horizontal deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse, en el reglamento mediante escritura pública, como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 191. - Para usos diferentes al de vivienda, que corresponden a los definidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento, se aplicará lo establecido en los cuadros para cada área de tratamiento y el cuadro de generalidades para el suelo rural, con el lleno de los requisitos establecidos allí.



ARTÍCULO 192. - Los desarrollos en el suelo rural deberán cumplir con lo establecido en el cuadro respectivo para cada tratamiento:

- Altura máxima, antejardines, aislamientos, índices de ocupación y construcción y usos.

ARTÍCULO 193. - REQUISITOS. Los proyectos de parcelación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Que cada parcela o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
- b. Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía, acueducto, sistema de distribución de agua, salubridad, sistema de alcantarillado, protección de recursos naturales, construcción de vías, equipamiento colectivo y adecuación de zonas verdes establece este Plan Básico de Ordenamiento y que reglamenten las entidades competentes.
- c. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías establecidas en el presente Plan de Ordenamiento.
- d. Que reserven para ceder posteriormente a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente, de acuerdo con las normas establecidas para las parcelaciones. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelanta el desarrollo de la parcelación.
- e. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las parcelaciones en sus distintas modalidades y zonas donde se ubiquen, establecidas en el presente Plan de Ordenamiento y demás disposiciones legales que lo complementen o reglamenten.
- f. Todo proyecto de parcelación deberá ceder al municipio un área equivalente al área de la vía interna privada o el equivalente en dinero de que trata el artículo 196, mediante escritura pública, con una infraestructura adecuada para la recreación ya sea en el mismo predio o de uno de iguales características en otra zona del municipio de Cajicá.

ARTÍCULO 194. - Para aquellos lotes que pertenezcan a parcelaciones aprobadas con anterioridad a la expedición de este Plan de Ordenamiento se respetarán los tamaños prediales con los cuales fue aprobada la parcelación, siempre y cuando desarrollen una vivienda por lote individual, y sus aislamientos se regirán en concordancia con el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 195. - SISTEMA VIAL. El globo de terreno donde se pretenda desarrollar alguno de los sistemas de parcelación, deberá estar de acuerdo con el sistema vial definido en el presente Plan. Se deberán plantear vías de carácter público, vehicular o peatonal, siempre y cuando la topografía del terreno lo



permita, quedando a juicio de la Secretaría de Planeación el número y distancia entre vías peatonales, de acuerdo con las características del sector.

ARTÍCULO 196. - SECCIÓN DE VÍAS INTERNAS PRIVADAS. En las vías de acceso vehicular principal que tengan carácter de uso privado comunal la sección de la calzada deberá tener un ancho mínimo de seis (6.00) metros y el aislamiento entre ésta y la edificación más cercana deberá ser como mínimo de diez (10.00) metros, todo proyecto de parcelación deberá ceder un área según artículos 193 y 272 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 197. - PORTERÍA Y UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS. Para los sistemas de parcelación de conjunto cerrado, se deberá plantear la construcción de caseta de vigilancia o portería y una unidad técnica de basura, que deberá localizarse fuera de los aislamientos frontales y laterales, al interior del predio y en las áreas comunes, cumpliendo con lo establecido al respecto en el presente Plan.

PARÁGRAFO ÚNICO. La unidad técnica de basuras para conjuntos cerrados hasta de diez (10) viviendas, deberá tener un área mínima de cinco (5.00) M² y estará localizada de tal manera que permita una fácil recolección y no contamine las fuentes de agua superficiales. Para conjuntos de más de diez (10) viviendas, el área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada cinco viviendas adicionales.

CAPÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTÍCULO 198. - Se define como normas urbanísticas generales las que trata el artículo 15 numeral 2, incisos primero y segundo de la Ley 388 de junio de 1997.



La zonificación urbana se adopta en acuerdo a los siguiente artículos.

PARÁGRAFO ÚNICO: DEFINICIONES: Área Bruta Urbanizable: Es la superficie total del predio a urbanizar

Área Neta Urbanizable: Es la superficie resultante de restar del área bruta, las superficies correspondientes a las afectaciones por vías y servicios públicos (canales, redes de alta tensión, plantas de tratamiento y otras que sean definidas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces).

Área Útil: Es la superficie resultante de restar del Área Neta Urbanizable, la superficie correspondiente a las cesiones del Plan Vial Local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.

ÁREA DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

ARTÍCULO 199. - Determinese como Área de tratamiento de consolidación las zonas delimitadas en los planos de Zonificación CU-3b. La normativa correspondiente a actividad principal, compatible, prohibida y los índices que de ellas se derivan son los que se determinan en el siguiente cuadro:

AISLAMIENTOS MINIMOS

ACTIVIDAD	Area Min (m2)	Fronte Min (m2)	Ind Ocup	Ind Const	Alt Max (pisos)	Antej (m)	Post (m)	Patio (m)	Lateral (m)	volad (m)	Estac (und)	Parqu
Principal												
Unifamiliar	108	6	0.65	1.60	2p+A	3.00	4.00		cont	06	obligatorio	
Bifamiliar	140	7	0.65	1.60	2p+A	3.00	4.00		cont	06	1 obligat	
Multifamiliar	360	12	0.50	1.80	3p+A	5.00	10.00		cont	06	1 por vivienda	1 c/3 vivienda
Conj Vivienda	1800	30	1.10	1.10	3p+A	6.00	30.00	>12 m	6.00	06		1 c/3 vivienda
Compatibles												
Estab educ											1 c/40 m2 construidos	
salud, recr											1 c/40 m2 construidos	
com y serv local											1 c/40 m2 construidos	



Ind. bajo
impacto

USOS PROHIBIDOS

- Canchas de tejo, talleres de mecánica, carpinterías, casas de lenocinio.
- Juegos de azar, billares, expendios de combustibles, tabernas, discotecas, industrias de mediano y alto impacto.
- Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, molestias, residuos.
- Peligro en general o que su impacto urbanístico sea negativo y genere molestias a la comunidad.
- Los que sean incompatibles con el uso principal

PARÁGRAFO PRIMERO: GENERALIDADES:

- A. Para los usos compatibles se aplican máximo el 25% del índice de ocupación del uso principal.
- B. Densidad de vivienda máximo 60 viviendas / por hectárea
- C. Se deberá realizar en parte de voladizos y aleros con las construcciones vecinas.
- D. La clasificación de industria se dará según clasificación CIU.
- E. Los predios con áreas mayores de 500 MT² no se podrán dividir, se deberá regir con reglamento de copropiedad asimilable a propiedad horizontal para conjuntos de vivienda y en este caso se deberán hacer las sesiones correspondientes al municipio, las cuales se recibirán en efectivo por el valor comercial del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los demás usos complementarios se regirán por el CIU (Código internacional uniforme de industrias). El control será ejercido por la secretaria de planeación.

PARÁGRAFO TERCERO. Los aislamientos mínimos a que hace referencia el presente artículo deberán conservarse desde el nivel natural del terreno.

- **PARÁGRAFO CUATRO.** En los conjuntos de vivienda el área



mínima por unidad será de 108 M2 debe entenderse como una relación respecto del área útil del conjunto para establecer el número de viviendas, es decir sin subdivisión predial y el área máxima ocupable para la construcción de cada unidad de vivienda será hasta de trescientos (300.00) M² y el resto formará parte del área libre comunal privada, de la cual aproximadamente el 20% deberá estar concentrada, con una conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y el equipamiento comunal propios del conjunto.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 200- Determinanse como Área de tratamiento de desarrollo las zonas delimitadas en el Plano de Zonificación CU-3b. La normativa correspondiente a actividad principal, compatible, prohibida y los índices que de ellas se derivan son los que se definen en el siguiente cuadro:

AISLAMIENTOS MINIMOS

ACTIVIDAD	Area Min (m2)	Frente Min (m2)	Ind Ocup	Ind Const	Alt Max (pisos)	Antej (m)	Post (m)	Patio (m)	Lateral (m)	volad (m)	Estac (und)	Parqu
Principal												
Unifamiliar	180	7	0.65	1.70	2p +A	4.00	>12 m ²	cont			obligatorio	
Bifamiliar	180	9	0.55	1.40	2p +A	6.00	>12 m ²	cont			1 obligat	
Multifamiliar	500	10	0.40	1.50	3p +A	25.00	>12 m ²	cont			1 por c/vivienda	1 c/3 vivienda
Conj vivienda Compatibles	1000	25	1.40	1.30	3p +A	15.00	>12 m ²	6.00			1 por c/vivienda	1 c/3 vivienda
Estab educ											1 c/40 m2 construidos	
salud, recr											1 c/40 m2 construidos	
com y serv local											1 c/40 m2 construidos	
Ind bajo impacto											1 c/40 m2 construidos	

USOS PROHIBIDOS

- Canchas de tejo, talleres de mecánica, carpinterías, casas de lenocinio.



- Juegos de azar, billares, expendios de combustibles, tabernas, discotecas, industrias de mediano y alto impacto.
- No se podrán ubicar lavaderos y extendedores de ropa en las terrazas.
- Todo aquello que contamine de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, molestias, residuos.

PARÁGRAFO ÚNICO: GENERALIDADES:

- A. Los predios con áreas mayores de 500 Mt² no se podrán dividir, se deberán regir con reglamento de copropiedad asimilable a propiedad horizontal para conjuntos de vivienda y en este caso se deberá hacer las cesiones correspondientes al municipio.
- B. En las agrupaciones y multifamiliares se podrá construir máximo un piso adicional cuando se liberen mas del 50% del área del piso inmediatamente inferior.
- C. El altillo deberá estar involucrado con la cubierta, retrocedido 3 metros respecto al paramento del primer piso y corresponderá solo el 40% del área del piso inmediatamente inferior.
- D. El antejardín dependerá del tipo de vía (V2=10). Mt, V3=5 Mt, V4=3.50Mt, las demás mínimo 3 Mt o será determinada por la secretaria de planeación.)
- E. el voladizo dependerá del tipo de vía (V1, V2, V3 y V4 =0.8Mt), las demás 0.6 Mt. cuando exista a ambos lados.
- F. Densidad de vivienda máximo 60 viviendas / hectárea.
- G. Para los centros educativos y de salud se deberán tener en cuenta las disposiciones legales en el ámbito nacional.
- H. El índice de ocupación máximo para los usos compatibles será del 25% del índice de ocupación cuando el uso principal sea unifamiliar, bifamiliar.
- I. Si solo se da el uso compatible el índice de ocupación máximo será del 40% de construcción máximo del 100%.
- J. La clasificación de industria se hará según la clasificación CIU.

ÁREA DE TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTÍCULO - 201. -Determinense como Área de tratamiento de conservación las zonas delimitada en el Plano de Zonificación CU-3b. La normativa correspondiente a actividad principal, compatible, prohibida y los índices que de ellas se derivan son los que se definen en el siguiente cuadro:



AISLAMIENTOS MINIMOS

ACTIVIDAD	Area Min (m2)	Frente Min (m2)	Ind Ocup	Ind Const	Alt Max (pisos)	Antej (m)	Post (m)	Patio (m)	Lateral (m)	volad (m)	Estac (und)	Parqu
Principal												
Administrativo						4.00	>12 m ²	cont	06			
Socio cultural						4.00	>12 m ²	cont	06			
Instituc. oficina						4.00	>12 m ²	cont	06			
Centro educat. recreacional						4.00	>12 m ²	cont	06			
Centro salud						4.00	>12 m ²	cont	06			
Unifamiliar	140	7	0.65	1.80	2p+A	4.00	>12 m ²	cont	06		1	opcional
Bifamiliar	180	9	0.65	1.80	2p+A	4.00	>12 m ²	cont	06		1	obligator
Industria bajo impacto												
Compatibles												
Comercial											1c40 m ² construid	
Multifamiliar	500	10	0.50	1.80	2p+A	5.00	10.00	cont	06		1c4 viv	1c10/v
Conj vivienda	1500	25	0.30	0.80	2p+A	6.00	30.00	>12 m ²	6.00	06	1c4viv	1c10/v

Prohibidos

Canchas de tejo, talleres de mecánica, carpinterías, casas de lenocinio.
 Juegos de Azar, billares, expendios de combustible, tabernas, discotecas, industrias de mediano y alto impacto.
 No se podrán ubicar lavaderos y extendedores de ropa en las terrazas.
 Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, molestias, residuos.



Generalidades
 El altillo deberá estar involucrado a la cubierta y no podrá exceder del 40 % del área construida del piso inmediatamente anterior y deberá retrocederse 5.00 m con respecto a la línea de paramento.
 Se deberá conservar el antejardín, voladizo y/o los aleros de acuerdo a las construcciones existentes contiguas. Los predios con frente al parque principal deberán conservar la volumetría y fachada existente.
 Densidad de viviendas máximo 45 viviendas por hectárea.
 No se permitirán divisiones de predios con áreas inferiores a las actuales existentes.
 Los predios con áreas mayores de 500 m² no se podrán dividir, se deberán registrar con reglamento de copropiedad asimilable a la Propiedad Horizontal para conjuntos de vivienda y en este caso se deberá hacer las cesiones correspondientes al municipio.
 Para nuevos desarrollos deberán someterse al régimen de copropiedad asimilable a propiedad horizontal, para conjuntos de vivienda.
 Para el uso principal y compatible diferente de vivienda se tendrá como área mínima 200 m² y los índices serán:
 Ocupación máxima: 0.65 %
 Construcción máxima: 1.70%
 Para los centros educativos y de salud se deberán tener en cuenta las disposiciones legales a nivel nacional.
 La clasificación de industria se hará según clasificación CIU.

ÁREA DE TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO.

ARTÍCULO. -202 - Determinanse como Área de tratamiento de mejoramiento las zonas delimitada en el Plano de Zonificación CU-3b. La normativa correspondiente a actividad principal, compatible, prohibida y los índices que de ellas se derivan se presentan en el siguiente cuadro

AISLAMIENOS MINIMOS

ACTIVIDAD	Area Mn (m ²)	Frente Min (m ²)	Ind Ocup	Ind Const	Alt Max (metros)	Ancho (m)	Post (m)	Patio (m)	Lateral (m)	Volad (m)	Estac (un)	Parqu
Principal												
Unifamiliar	108	6	0.65	1.60			4.00 >12 m		cont	0.6	1	
Bifamiliar	126	7	0.65	1.60			4.00 >12 m		cont	0.6	1	opcion obligat
Compatibles												
Com y serv local										0.6	1	c/40m ²
Ind bajo impacto										0.6	1	c/40m ²



Prohibidos
 Canchas de leño, talleres de mecánica, carpinterías y casas de lenocinio.
 Juegos de azar, billares, expendios de combustibles, tabernas, discotecas, industrias de mediano y alto impacto.
 No se podrán ubicar lavaderos y extendedores de ropa en las terrazas.
 Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, molestias, residuos.

Generalidades
 Para los predios ubicados en las zonas de mejoramiento, no se podrán fraccionar en áreas menores a las existentes hasta tanto no se tenga aprobado el respectivo plan parcial en un plazo máximo de 6 meses.
 Mientras tanto los nuevos desarrollos podrán darse con los siguientes índices:
 Índice de ocupación: 65 %
 Índice de Construcción: 160 %
 Altura Máxima permisa: 2 pisos
 Los predios con áreas mayores de 500 m2, no se podrán dividir, se deberán regir con reglamento de copropiedad asimilable a propiedad horizontal para conjuntos de vivienda y en este caso se deberá hacer las casiones correspondientes al municipio.
 Los antejardines se deberán continuar con los paramentos existentes.
 En el barrio La Capellania para nuevos desarrollos se deberá tener el concepto de viabilidad previo por parte de la empresa de servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado y aseo o quien haga sus veces.
 El índice de ocupación máximo para los usos compatibles será del 25 % del índice de ocupación para los usos principales unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; en los demás casos el índice de ocupación máximo será del 40 % y el de construcción máximo del 100 %.
 La clasificación de industria se dará según clasificación CIU.

ÁREA DE ACTIVIDAD MIXTA

ARTÍCULO.- 203 - Determinase como Área de Actividad Mixta aquella zona que se identifica con la centralidad en el municipio y que presenta características de usos mixtos: residenciales, comerciales, productivos y de servicios, que observan una rápida evolución en el cambio de usos. El área de actividad aparece delimitada en el Plano de Zonificación CU3b del presente Plan de Ordenamiento. Se regirá bajo lo contemplado en el cuadro siguiente:

AISLAMIENOTOS MINIMOS

ACTIVIDAD	Area Mn (m2)	Frente Min (m2)	Ind Ocup	Ind Const	Alt Max (pisos)	Antej (m)	Post (m)	Palo (m)	Lateral volad (m)	Estac (und)	Parqu
Principal											



Institucional, Serv. educat., Serv. salud, Librerías, Supermerc., Almacenes, Cafeterías, Restaurantes, Salas belleza, Papelerías, Droguerías, Consultorios, Oficinas, Eléctricos, Zapaterías, Activ. cultural, Misceláneas, Ind. bajo impacto	200	10	0.65	2.35	3p+A	4.00	>12 m	cont	1 c/40 m ² constr
Compatibles									
Unifamiliar	140	7	0.60	2.20	3p+A	5.00	>12 m	cont	1 opcion
Bifamiliar	180	9	0.60	2.20	3p+A	5.00	>12 m	cont	1 obligat

Prohibidos

Canchas de tejo, talleres de mecánica, carpinterías y casas de lenocinio.
 Juegos de azar, billares, expendios de combustibles, tabernas, discotecas, industrias de mediano y alto
 impacto.
 No se podrán ubicar lavaderos y extendedores de ropa en las terrazas.
 Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental,
 visual, auditiva, molestias, residuos.

Parágrafo Único

Se deberá conservar el antejardín, voladizos y/o los aleros de acuerdo a las construcciones existentes
 contiguas.
 Para comercio agrupado el área mínima del predio deberá ser de 600 m² y un parqueo cuya área será mínimo
 de 2.2 m² * 4.5 m por cada 40 m² construidos.
 Los predios con áreas mayores de 500 m² no se podrán dividir, se deberán regir con reglamento de
 copropiedad asimilable a propiedad horizontal para conjuntos de vivienda y en este caso se deberá hacer las
 cesiones correspondientes al municipio.
 Para los centros educativos y de salud se deberán tener en cuenta las disposiciones legales a nivel nacional.
 La clasificación de industria se dará según clasificación CIU.
 El antejardín dependerá del tipo de vía V2 (10.00 m); V3 (5.00m); V4 (3.50m), las demás mínimo 3.00 m o
 serán determinadas por la Secretaría de Planeación.
 El voladizo dependerá del tipo de vía (V1, V2, V3 y V4 = 0.80 m cuando exista a ambos lados



ARTÍCULO 204 - Se permitirán en esta área de actividad la multiplicidad de usos que la caracterizan, de acuerdo con los usos principales y compatibles según el artículo 203 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 205 – NORMAS GENERALES PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. La vivienda de interés social se ubicará dentro de las zonas de tratamiento de mejoramiento integral y consolidación en la zona urbana, para la población del municipio de Cajicá. El cumplimiento y control está a cargo del INSVIVIENDA en coordinación con el departamento de planeación o quien haga sus veces, los criterios para este uso se regirán por los siguientes artículos:

AISLAMIENTOS MINIMOS

ACTIVIDAD	Area Mn (m2)	Frente Min (m2)	Ind Ocup	Ind Const	Alt Max (pisos)	Antej (m)	Post (m)	Palo (m)	Lateral (m)	Volad (m)	Estac (und)	Parqu
Principal												
Unifamiliar	72	6	0.60	1.25	2p	2.00	3.00		cont	0.5	1	opcion
Bifamiliar	108	9	0.60	1.25	2p	2.00	3.00	>12 m	cont	0.5	1	obligat
Multifamiliar	250	10	0.55	1.40	2p+A	3.00	3.00		3.00	0.5	1	o5 viv/eq
Compatibles												
Comercio y Servicio Local						3.00			0.00	0.6	1	o40 m ² constr

Prohibidos

Canchas de tejo, talleres de mecánica, carpinterías y casas de lenocinio.
 Juegos de azar, billares, expendios de combustibles, tabernas, discotecas, industrias de mediano y alto impacto.
 No se podrán ubicar lavaderos y extendedores de ropa en las terrazas.
 Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, molestias, residuos.



Parágrafo Único
No se permitirán subdivisiones en áreas menores a las aquí especificadas.
Los usos compatibles para la VIS se reglamentará a través del INSVIVIENDA.
Se podrá ubicar un garaje en zona de antejardín siempre y cuando este se retroceda hasta obtener los 5.00 m. El antejardín no se podrá cubrir.
La sección transversal de la vía deberá contemplar una zona de andén de mínimo 3.00 m, a lado y lado de la vía combinado con zona verde correspondiente al 40 % del ancho del mismo.
Los proyectos VIS determinarán densidades, plan vial respectivo ajustado al plan vial municipal, planes de los respectivos servicios públicos y el equipamiento comunal correspondiente para cada zona.
Para los predios esquineros se exigirán patios con área mínima de 9.00 m² y lado mínimo de 3.00 m.
Para los proponentes de proyectos de VIS estos deben estar debidamente inscritos en el Registro Único del INSVIVIENDA.
El índice de ocupación máximo para los usos compatibles será del 25 % del índice de ocupación para los usos principales, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Si solo se da el uso compatible el índice de ocupación máximo será del 40 % y el de construcción máximo del 100%.
Densidad de viviendas: Máximo 70 viviendas por hectárea.
Los proyectos de Vivienda de Interés Social deberán tener áreas del parqueo vehicular de tipo comunal, ubicado en un sector del proyecto.

ARTÍCULO - 206. - Además del uso de vivienda se permitirán en esta área de actividad los usos comerciales requeridos para atender las necesidades básicas de la vivienda y aquellos de bajo impacto ambiental que le sean compatibles, los institucionales requeridos para atender la población estudiantil en los niveles básicos y técnicos necesarios para el desarrollo poblacional, los de servicios complementarios propios del área de actividad y los usos productivos de bajo impacto que puedan darse simultáneamente con la vivienda al interior del predio independiente de la misma, que constituyan una empresa familiar de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impacto ambiental negativo.

ARTÍCULO 207. – SISTEMAS DE URBANIZACIÓN PARA V.I.S. Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de vivienda de interés social son:

- Sistema de urbanización de loteo individual.
- Sistema de urbanización de loteo individual con unidad básica.
- Sistema de urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.
- Sistema de urbanización de conjunto vertical.

ARTÍCULO -208 - Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por cualquiera de los Sistemas de Urbanización



enunciados en el artículo anterior:

- a. Para todas las vías dadas por EL Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
- b. Las vías vehiculares internas, no suministradas en el Esquema Básico, tendrán una sección mínima de cinco (5.00) metros de calzada y tres (3.00) metros de andén, dejando el 40% del ancho para zona verde.
- c. Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínima de cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.

Cuando los estacionamientos se planteen en bahías adyacentes a vías, en ángulos de 45, 60 grados, la bahía deberá presentar un ancho de cuatro (4.00) metros y para ángulos de 90 grados cuatro con cincuenta (4.50) metros lineales con el fin de facilitar la maniobrabilidad.

Cuando los estacionamientos se diseñen por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías de cinco (5.00) metros de sección, la bahía deberá tener como mínimo dos con cuarenta (2.40) metros de ancho y seis (6.00) metros de largo para cada espacio de estacionamiento.

Cuando se planteen bahías de estacionamiento sobre vías locales no dadas en el esquema básico que generen desplazamiento del andén, éste deberá conservar su sección y nivel, manteniendo una zona de aislamiento a manera de área verde de uno cincuenta (1.50) metros.

ARTÍCULO 209. - Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por el sistema de loteo individual y por el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual:

Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.

Las urbanizaciones que se desarrollen por estos sistemas serán únicamente de tipo unifamiliar.

En urbanizaciones por el sistema de **loteo individual** el urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo, con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores para permitirles acogerse al diseño en el desarrollo de la vivienda.

Las disposiciones anteriores son aplicables también al sistema de **loteo individual con Unidad Básica** únicamente para vivienda unifamiliar, donde se permitirá que la vivienda se realice por el Sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad, siempre y cuando el urbanizador entregue, además del diseño



arquitectónico de la misma, el correspondiente a la vivienda terminada y su diseño estructural.

En el sistema de **conjunto de vivienda en loteo individual** el constructor incluirá el diseño arquitectónico y estructural, ejecutando y haciendo entrega de la edificación de la vivienda. Se permitirá la construcción de la vivienda unifamiliar mediante el desarrollo progresivo a partir de la vivienda mínima (con una alcoba), siempre y cuando el urbanizador incluya los diseños mencionados de la vivienda completa para su aprobación y los entregue a cada comprador para facilitarle el desarrollo posterior de la vivienda.

El lote mínimo para estas soluciones de vivienda será de Setenta y dos metros cuadrados (72 M²), con frente mínimo de seis (6.00) metros. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a Cua renta y dos metros cuadrados (42M²).

En aquellas construcciones que presenten servidumbre de vista, se exigirá un aislamiento posterior en segundo piso, de Seis (6) metros lineales entre paramentos de las viviendas.

PARÁGRAFO PRIMERO. La terminación de los acabados de la fachada se deberá efectuar en un término no mayor a 12 meses, so pena de la suspensión de la licencia de construcción expedida.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En este tipo de urbanizaciones se permitirá que el estacionamiento correspondiente a la vivienda se realice en cada lote ocupando parcialmente el área de antejardín, siempre y cuando retroceda total o parcialmente al paramento de la vivienda en la dimensión necesaria para completar cinco (5.00) metros de profundidad requeridos para el estacionamiento. Se hace la salvedad que el área de antejardín es área libre y por tanto no se podrá cubrir, ni construir en ningún caso, lo anterior debe concordar con lo establecido en el PARÁGRAFO único del artículo 205.

ARTÍCULO -210. - Las urbanizaciones que se desarrollen por unidad de vivienda Bifamiliar, y que se adelanten por el sistema de loteo individual y por el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual, se regirán por las siguientes disposiciones:

Altura máxima permitida: Dos (2) pisos .

En urbanizaciones por el sistema de **loteo individual** el urbanizador deberá



presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo, con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores para permitirles acogerse al diseño en el desarrollo de la vivienda.

Las disposiciones anteriores son aplicables también al sistema de **loteo individual con Unidad Básica** de cada vivienda; donde se permitirá que cada una de ellas se realice por el Sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad siempre y cuando el urbanizador entregue, además del diseño arquitectónico de la misma, el correspondiente a la vivienda terminada y su diseño estructural. La terminación de los acabados de la fachada se deberán efectuar en un término no mayor a 12 meses, so pena de la suspensión de la licencia de construcción expedida.

En el sistema de **conjunto de vivienda en loteo individual**, el constructor incluirá el diseño arquitectónico y estructural, ejecutando y haciendo entrega de la edificación de la vivienda.

El lote mínimo para estas soluciones de vivienda será de ciento ocho metros cuadrados (108 m²), con frente mínimo de nueve (9.00) metros. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a Sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²).

En aquellas construcciones que presenten servidumbre de vista, se exigirá un aislamiento posterior en segundo piso, de Seis (6) metros lineales entre paramentos de las viviendas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En este tipo de urbanizaciones se permitirá que el estacionamiento correspondiente a cada vivienda se realice en cada lote ocupando parcialmente el área de antejardín, siempre y cuando retroceda total o parcialmente al paramento de la vivienda en la dimensión necesaria para completar cinco (5.00) metros de profundidad requeridos para el estacionamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para la construcción de las viviendas, ya sea por desarrollo normal o progresivo, no podrá sufrir cambios, ni en el aspecto arquitectónico, ni en el aspecto estructural.

ARTÍCULO - 211. - Las urbanizaciones desarrolladas por el **SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL** (Multifamiliares), cumplirán con las siguientes disposiciones:

- Altura máxima permitida: dos (2) pisos más altillo.



- El área mínima del lote será de 250 metros con frente mínimo de diez (10) metros.
- El área mínima construida por apartamento para desarrollos multifamiliares será de sesenta y cinco metros cuadrados (65 M²). En ningún caso se considerará las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.
- Aislamientos entre edificaciones dentro del conjunto: Posterior de seis (6.00) metros con servidumbre de vista.
- Aislamientos en relación con los linderos del lote o predios vecinos: Posterior y lateral de tres (3.00) metros desde el primer piso.
- Las vías peatonales públicas que separen conjuntos tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: tres (3.00) metros de zona blanda al centro y 1.50 metros lineales de andén a cada lado.
- Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco (5.00) metros de calzada y tres (3.00) metros de andén a cada lado con zona verde mínimo el 40%.
- Las vías peatonales internas privadas tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: una zona dura de dos (2.00) metros al centro y dos (2.00) metros de zona blanda a cada lado.
- Los estacionamientos se diseñarán a razón de uno (1) por cada unidad de vivienda y deberán plantearse al interior del conjunto. Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros. Serán previstos estacionamientos para visitantes a razón de uno (1) por cada cinco (5) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del cerramiento del conjunto y deberán ubicarse sobre bahías, estas unidades de vivienda se deberán entregar completamente terminadas.

NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE LA

AGRICULTURA INTENSIVA Y TRADICIONAL.

ARTÍCULO -212 – La Zona de Tratamiento de AGRICULTURA INTENSIVA Y TRADICIONAL es la señalada en el plano de zonificación general CG2-CR1-CR2



integral destinada a actividades de agricultura y ganadería.

ARTÍCULO. 213 – Usos. Los usos establecidos para estas dos zonas son los que se refieren al artículo 44 del presente proyecto de acuerdo.

ARTÍCULO - 214. – Se permite la subdivisión de inmuebles solamente para proyectos de vivienda sin que se excedan los índices de ocupación y construcción, se mantengan los índices de habitabilidad y sin que esto implique la subdivisión del predio y se aplique eglamento de copropiedad asimilable a Propiedad horizontal para conjuntos de vivienda.

ARTÍCULO 215. - Toda parcelación cuyo uso sea el de explotaciones bajo invernadero, garantizará la rehabilitación y adecuación del terreno para que continúe con su actividad correspondiente al uso del suelo, deberá cumplir con los índices dispuestos en el artículo 44. del presente Acuerdo bajo en control de la administración municipal quien garantizara el cumplimiento de esta disposición en coordinación con la autoridad Ambiental competente.

ARTÍCULO - 216 (Ajustado mediante Acuerdo 09 de junio 10 de 2002)

El suelo rural del municipio de Cajicá tendrá el siguiente tratamiento.

ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA:	
USO	DESCRIPCIÓN
PRINCIPAL	es el agropecuario mecanizado altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de malla ambiental.
COMPATIBLE	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.
CONDICIONADO	Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cuniculas, porcinas, centros vacacionales, infraestructura de servicios y Corredores viales..
PROHIBIDO	Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda, minería.



ZONA DE AGRICULTURA TRADICIONAL	
USO PRINCIPAL	DESCRIPCIÓN es agricultura tradicional y forestal del cual se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla ambiental.
COMPATIBLE	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas, silvicultura y vivienda del propietario.
CONDICIONADO	Cútivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin v. Corredores Viales .
PROHIBIDO	Usos urbanos y suburbanos, industriales de manufactura y transformación, loteo con fines de construcción de vivienda y agricultura mecanizada.

PARÁGRAFO UNO. En el municipio de Cajicá para los predios rurales incluidas las áreas de agricultura intensiva y tradicional no podrán dividirse predios por debajo de una hectárea, a partir de la adopción del presente Acuerdo (según lo concertado y aprobado por la CAR bajo la resolución 0777 de 2000), y se mantendrá el carácter rural del Municipio y el globo de terreno como unidad indivisible.

PARÁGRAFO DOS. Los índices de ocupación para el suelo rural estarán sujetos al acuerdo 016 de 1998 de la CAR, tal cual como quedo establecido en el documento de ajustes que hace parte del documento técnico (3.5.1. NORMAS PARA LA PARCELACION DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDAS CAMPESTRES) aprobado bajo la resolución 0777 de 2000. EL Proyecto de Acuerdo producto de la concertación con la CAR.

PARÁGRAFO TRES: Las normas para el suelo rural en la predialización ya existente hasta la aprobación de este acuerdo, serán materia de estudio y formulación por parte de la Secretaría de Planeación con el acompañamiento de la CAR como autoridad ambiental y de la comunidad como población involucrada en el proceso, en un plazo máximo de dos meses una vez aprobado el presente proyecto de Acuerdo.

PARÁGRAFO CUATRO: Son establecimientos institucionales de tipo rural, aquellos usos rurales cuya función es la de prestar los diferentes servicios



requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el servicio que se presta estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

Asistenciales, Educativos, Administrativos, Culturales, De seguridad y De culto.

CLASES DE USOS INSTITUCIONALES

De acuerdo con el radio de acción se establecen las siguientes clases:

- Clase 1. Cobertura local
- Clase 2. Cobertura zonal
- Clase 3. Cobertura regional

USO INSTITUCIONAL DE COBERTURA LOCAL

Comprende servicios de primera necesidad que atiende la demanda veredal del municipio (veredas dentro de los sectores). Los servicios que corresponden son:

- a Asistencial: Botiquines, hogares comunitarios y centros comunales
- b Educativos: Guarderías y Jardines infantiles
- c Culturales: Casa de la cultura.
- d De culto: Capillas Veredales

USO INSTITUCIONAL DE COBERTURA ZONAL

Comprende servicios institucionales que atienden la demanda del sector rural del municipio. Los servicios que corresponden son:

- a Asistencial: Conventos y Ancianatos
- b Educativos: Centros educativos, escuelas, colegios y Universidades.
- c Culturales: Casa de la cultura.
- d De culto: Salas de culto,

USO INSTITUCIONAL DE COBERTURA REGIONAL

Comprende los servicios institucionales rurales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales. Los servicios que corresponden son:

- a Servicios de abastecimiento: tales como matadero, centrales de abasto y centros de acopio
- b Educativos: Centros de educación superior
- c Culturales: Centros culturales, centros recreativos y centros de convenciones
- d De culto: Salas de culto

Los anteriores usos institucionales de tipo rural deberán ajustarse a los índices de ocupación y construcción y densidades establecidas para el área rural de que trata



el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO. –217 (Ajustado mediante Acuerdo 09 de junio 10 de 2002)

Los corredores viales se consideran como **CONDICIONADOS DENTRO DE LAS AREAS DE AGRICULTURA INTENSIVA Y TRADICIONAL** tal y como se define en los ajustes a los artículos 44 y 216 del 008 de 2000. Los usos se describen a continuación.

DEFINICIÓN DE USOS PARA LOS CORREDORES VIALES.

Los usos de corredor vial tienen la característica de, que por el hecho de hallarse incluidos en el área rural del Municipio, sus usos ya están contemplados como condicionados.

CORREDORES VIALES	
USO	DESCRIPCIÓN
PRINCIPAL	Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos.
COMPATIBLE	Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, art esanías y ciclovías.
CONDICIONADO	Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación. Adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997 y el acuerdo 008 de 2000.
PROHIBIDO	Minería, Industria, parcelaciones y el uso de vivienda exclusivamente.
GENERALIDADES APLICABLES.	La franja para los corredores viales tendrá un área de influencia de 200 Mt a partir del borde de las vías de desaceleración señaladas en el plano.

PARAGRAFO UNO: Los corredores viales contemplados como usos condicionados para la zona agropecuaria intensiva y zona agropecuaria tradicional dentro del territorio de Cajicá son:

Corredor Vial Sur: Corresponde al eje vial que comunica al distrito capital con el perímetro urbano de Cajicá; Corredor Vial Norte: Corresponde al eje vial que comunica al perímetro urbano de Cajicá con Zipaquirá; Corredor Vial



Occidente: Corresponde al eje vial que comunica al perímetro urbano de Cajicá con el municipio de Tabío. [Que se describe en los planos CG2 – CR 1](#)

PARAGRAFO DOS: Los corredores viales se extienden dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de la cabecera municipal de Cajicá, esto aplica para los tres corredores viles descritos en el Parágrafo anterior.

ARTÍCULO 218- El tratamiento del área forestal productora – protectora para el Municipio de Cajicá será el siguiente:

FORESTAL PRODUCTORA –PROTECTORA	
USO	DESCRIPCION
PRINCIPAL	Conservación y establecimiento forestal
COMPATIBLE	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
CONDICIONADO	Infraestructura para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento sostenible de especies forestales y silvicultura. Vivienda del propietario según índices establecidos en el presente proyecto de acuerdo. (Según art. 12 de generalidades).
PROHIBIDO	Agropecuaria, industrial, urbanístico, minería, institucionales y actividades como talas, quema y pesca. Desarrollo de Condominios.
GENERALIDADES APLICABLES.	Es la zona comprendida entre la vía El Molino-Manas y la cota 2.700 mt sobre nivel del mar Para los usos compatibles se aplicaran los siguientes índices Área mínima del predio de 30.000 mt ² . (3 ha). El índice de ocupación será del 5%, para todos los usos. Se deberá presentar el respectivo plan de manejo y licencia ambiental expedida por la CAR y/o entidad competente. Para proyectos de una vivienda del propietario, la altura máxima para las construcciones será de un (1) piso, índice de ocupación máximo del 5% del predio, área mínima del predio 3 ha., el área restante del predio se debe utilizar en los usos que están establecidos para esta zona.



ARTÍCULO - 219 Al suelo rural también pertenece la **ZONA FORESTAL PROTECTORA** señalada en el plano de zonificación general integral y cuyos usos están determinados en el siguiente cuadro:

FORESTAL PROTECTORA

USO	
Principal	Conservación, regeneración natural y fomento de los recursos naturales renovables
Compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, aprovechamiento sostenible de espacios forestales y establecimiento de infraestructura para los usos principales.
Prohibidos	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería extensiva, institucionales y actividades como tala, caza y pesca.

Paragrafo único
 Solo se permiten parcelaciones de predios cuando se maneje con reglamento de copropiedad, asimilable a propiedad horizontal para conjuntos de vivienda.
 Área mínima de 30000 m², el índice de ocupación será del 5%.

ARTICULO 220- La **ZONA DE TRATAMIENTO MINERA-EXTRACTIVA** pertenece al suelo rural y se encuentra señalada en el plano de zonificación general integral y cuyos usos están determinados en el siguiente cuadro:

ZONA MINERO EXTRACTIVA

USO	
Principal	Adecuación de minas a cielo abierto, canteras con fines exclusivos de rehabilitación morfológica.
Compatibles	Conservación y fomento de los recursos naturales
Prohibidos	Vivienda, parcelaciones, condominios e industria.

Paragrafo único
 Se deberá actualizar los polígonos compatibles de explotación minera en la Sabana de Bogotá, según lo determinado por el Ministerio del Medio Ambiente.



ARTÍCULO - 221- La ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL se encuentra ubicado en el suelo rural y está señalada en el plano de zonificación general integral y cuyos usos están determinados en el siguiente cuadro:

USO	
Principal	Industrias y actividades que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.
Compatibles	Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa, industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.
Prohibidos	Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

Parágrafo único
 Para los predios ubicados en la zona industrial, no se podrán fraccionar en áreas menores a las existentes hasta tanto no se tenga aprobado el respectivo plan parcial, el cual se realizara en un plazo máximo de 6 meses.
 Mientras tanto los desarrollos se podrán dar con los siguientes índices:
 Ocupación máxima: 75 %, tanto para áreas cubiertas (50%) como descubiertas (25%), el 25 % restante se deberá utilizar para la recuperación ambiental.
 El respectivo plan parcial deberá establecer la demanda de servicios públicos (agua, alcantarillado, aseo, energía, gas, telefonía).
 Se deberá fijar también en el plan parcial el tratamiento de los residuos tanto sólidos como líquidos y gaseosos ya sean industriales o domésticos.
 También incluirá la infraestructura vial necesaria para el desarrollo de la zona teniendo en cuenta el tipo de vehículos que circularán y el proyecto DE VINORTE.
 Todo proyecto deberá presentar el respectivo plan de manejo y licencia ambiental aprobado, expedida por la CAR y/o entidad competente;
 No se permitirán construcciones en mas de dos niveles y la altura máxima será de 12.00 m incluidas las cubiertas.
 Todos los desarrollos de esta zona serán de carácter, iniciativa e inversión privada.

ARTÍCULO - 222- LA ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO está localizada en el suelo rural y se encuentra, señalada en el plano de zonificación general integral y cuyos usos están determinados en el siguiente cuadro:

ZONA DE PATRIMONIO HISTORICO

USO	
Principal	Conservación y fomento de los recursos naturales.
Compatibles	Aprovechamiento sostenible de espacios forestales, infraestructura para estos usos.



Prohibidos	Parcelaciones y condominios.
-------------------	------------------------------

Paragrafo unico
 Solo se permiten parcelaciones de predios cuando se maneje con reglamento de copropiedad, asimilable a propiedad horizontal para conjuntos de vivienda.

ARTÍCULO.- 223- LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA PERIFERIA DE RÍO O CUERPO DE AGUA: Es la franja de suelo ubicada paralela al cauce del agua en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua. Se encuentran ubicados en el plano de zonificación general integral y cuyos usos están determinados en el siguiente cuadro:

ZONA DE PROTECCIÓN DE LA PERIFERIA DEL RIO

USO	
Principal	Conservación del suelo y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Compatibles	Recreación contemplativa, Captaciones de aguas siempre y cuando se presente el correspondiente permiso de la CAR o quien haga sus veces.
Prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos. Loteo y construcción de viviendas, minera, disposición de residuos sólidos, tala y rosería de la vegetación.

Paragrafo unico
 Es la franja de terreno a partir del borde del río, quebrada o vallado.
 Para el río Bogotá será una franja de 100.00 m para el costado de jurisdicción del municipio.
 Para el río frío será una franja de 30.00 m a lado y lado.
 Para las quebradas del campo y la tenería será una franja de 30.00 m a lado y lado.
 Para la red de vallados será de 2.50 m a lado y lado.

ARTÍCULO - 224- CENTROS POBLADOS : Comprendido por los Centros Poblados determinados por el estudio de estratificación y que se encuentran definidos en el Artículo 127 y Plano CR4 del presente Acuerdo y cuyos usos están determinados en el siguiente cuadro

CENTROS POBLADOS

USO	
Principal	Unifamiliar.
Compatibles	Comercio y servicio local.



Prohibidos	Canchas de tejo, talleres de mecánica, carpinterías, casas de lenocinio, Juegos de azar, billares, expendios de combustibles, tabernas, discotecas, industrias. No se podrán ubicar lavaderos y extendedores de ropa en las terrazas. Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, molestias, residuos.
-------------------	---

Parágrafo único
Para los predios ubicados en cada uno de los centros poblados, no se podrán fraccionar en áreas menores a las existentes hasta tanto no se tenga aprobado el respectivo plan parcial, el cual se realizará en un plazo máximo de 6 meses.
El plan parcial determinará el equipamiento comunal correspondiente para cada zona.
Mientras tanto, los desarrollos en
Predios con áreas menores de 300.00 m² podrán darse con los siguientes índices:
Índice de ocupación: 50 %.
Índice de construcción: 100 %.
Altura Máxima: Dos pisos.
Sin exceder 200.00 m² de construcción.
Para los predios con áreas mayores a 300.00 m², se podrán aplicar los siguientes índices máximos:
Índice de ocupación: 25 %.
Índice de construcción: 50 %.
Sin exceder 200.00 m² de construcción.
Los antejardines se deberán conservar con los existentes predominantes.
El uso principal será solamente unifamiliar. Y para el uso compatible se utilizara máximo el 25 % del índice de ocupación del uso principal.
Los centros poblados en sus zonas sin desarrollo el antejardín mínimo será de 3.00 m. Y el aislamiento mínimo posterior en primer piso será de 3.00 m.

NORMAS GENERALES SOBRE LA PUBLICIDAD VISUAL.

ARTÍCULO - 225 LUGARES PERMITIDOS. Se permitirá la ubicación de la Publicidad Exterior Visual de que trata la Ley 140 de 1994 del 23 de junio de 1994, en los inmuebles con frente sobre vías arterias y colectores, que tengan como mínimo dos (2) calzadas o cuatro (4) carriles con excepción de los sitios prohibidos determinados en la misma Ley y en los demás que se establezcan en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO ÚNICO Podrán colocarse hasta dos (2) vallas contiguas. La distancia respecto a las vallas más próximas no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros. Esta distancia se tomará considerando



independientemente cada costado de la vía.

ARTÍCULO - 226 - AUTORIZACIONES Y PERMISOS. La instalación de la publicidad exterior visual en el Municipio de Cajicá deberá cumplir lo dispuesto en la ley 140 de 1994, debiéndose registrar a más tardar dentro de los 3 días hábiles siguientes a su colocación, de conformidad con el artículo 11 en concordancia con el inciso segundo del artículo 10 de la ley e mención..

La Secretaria de Planeación o la que haga sus veces, será la entidad Municipal encargada de registrar la instalación de la Publicidad Exterior Visual.

PARÁGRAFO ÚNICO. Se exceptúa de lo previsto en el presente Acuerdo la Publicidad Exterior Visual con fines políticos que se coloque para los comicios con fundamento en la Ley 130 de 1994, la cual estará sujeta a la reglamentación específica que expida para tal fin el Gobierno Nacional y la Administración Municipal.

ARTÍCULO - 227. - REQUISITOS PARA EL REGISTRO. El registro de publicidad exterior visual se hará de conformidad con la ley 140 de 1994, artículo 11.

ARTÍCULO 228 - DURACIÓN DEL REGISTRO.. El Registro deberá renovarse a inicio de cada año calendario.

El Alcalde o la secretaria o entidad que él delegue se encargará de hacer revisiones periódicas y de mantener un inventario detallado de la publicidad exterior visual registrada para efectos de renovación del registro y de las acciones a que haya lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el caso que una estructura se encuentra ubicada por el término de hasta quince (15) días hábiles, sin publicidad, se aplicará a su propietario las normas establecidas en los artículos 12 y 13 de la ley 140 de 1994..

PARÁGRAFO SEGUNDO. El propietario de la estructura, deberá registrar las modificaciones que se le introduzcan posteriormente, aportando la información y/o requisitos que hayan sido modificados. Dicho registro se deberá efectuar, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la modificación, aportando adicionalmente fotografía actualizada.

Cuando no se adelante el procedimiento de registro de las modificaciones, ello



equivaldría a no tener el registro, lo cual será motivo de sanción, sin perjuicio de la obligación de retirarla en los términos de la presente normatividad.

ARTÍCULO - 229 - La estructura podrá contener hasta un máximo de dos (2) publicidades. Los elementos visuales, en todos los casos, podrán tener un área máxima de veinticuatro (24) metros cuadrados cada uno.

ARTÍCULO - 230. - LUGARES PROHIBIDOS . Además de los lugares indicados en la Ley 140 de 1994 y conforme a lo previsto en su artículo 3º literal C), está prohibido ubicar estructuras y publicidad exterior visual en los siguientes sitios:

Áreas de Reserva Ambiental y Forestal determinadas en el presente PBOT.
Las áreas, inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial declarados en el presente Plan Básico de Ordenamiento y los que se declaren con posterioridad como tales.
Los inmuebles ubicados con frente a las vías del Sistema Vial Local que tengan una calzada o dos carriles.
En las áreas forestales de protección de quebradas y ríos y de mantenimiento de los canales.
En las franjas de terreno de líneas de alta tensión, quince (15) metros a lado y lado de las mismas.

PARÁGRAFO ÚNICO: las vallas de carácter oficial y público deberán cumplir estas normas.

ARTÍCULO 231 - Además de la prohibición de instalar estructuras y Publicidad Exterior Visual en los inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial, también se establece un área de influencia de ochenta (80) metros a su alrededor como área prohibida.

ARTÍCULO. - 232- UBICACIÓN. Además de los requerimientos contenidos en el artículo 4 de la Ley 140 de 1994 y como reglamentación del literal b) del mencionado Artículo, la estructura y la Publicidad Exterior Visual en la zona urbana del Municipio de Cajicá deberá ubicarse dentro de los inmuebles a partir de la línea de construcción o paramento, y no podrán sobresalir sobre los costados de los inmuebles construidos, ni ocupar las zonas o áreas de aislamiento o retroceso, incluyendo las áreas de Antejardín.

La estructura y la Publicidad Exterior Visual tampoco podrá sobresalir sobre los



predios colindantes, ni sobre el Espacio Público, incluyendo el Antejardín. Lo anterior es también aplicable a los elementos de iluminación artificial, en los casos que los posean.

ARTÍCULO - 233 - En el caso de la Publicidad que presente iluminación artificial, ésta no debe originar impacto ambiental por contaminación con luminosidad y de molestias a los residentes vecinos.

PARÁGRAFO ÚNICO En el caso de presentarse molestias y conflictos al respecto, la autoridad ambiental competente o quien haga sus veces, será la dependencia encargada de evaluar si la estructura y/o la publicidad, producen contaminación por luminosidad, y de tomar los correctivos e imponer las sanciones a que haya lugar, comunicando a la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, para que, si es del caso, se adelante el procedimiento para su remoción o modificación, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 140 de 1994.

ARTÍCULO -234 - La ubicación de la estructura y de la Publicidad en ningún caso, podrá afectar o comprometer las especies arbóreas de la ciudad, ni localizarse entre su follaje.

ARTÍCULO.- 235 - ALTURA . La estructura y Publicidad Exterior Visual que se coloquen en las terrazas o cubiertas de los inmuebles donde sea permitida, no podrá tener una altura mayor de siete (7) metros. No se permitirá la ubicación de estructura y publicidad en terrazas o cubiertas de inmuebles que hayan desarrollado la altura máxima permitida para la zona, de acuerdo con lo señalado en el Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Cajicá.

ARTÍCULO - 236- VÍAS REGIONALES. En las vías regionales (Doble calzada), vía a Zipaquirá, vía a Tabio, vía a Sopo, vía a Chia, la estructura y la Publicidad Exterior Visual de que trata la Ley 140 de 1994, deberán estar ubicadas a una distancia mínima de quince (15) metros lineales a partir del borde de la calzada. La estructura y la Publicidad Exterior Visual podrán colocarse cada doscientos (200) metros. Esta distancia se tomará considerando independientemente cada costado de la vía.

ARTÍCULO. - 237 AVISOS MURALES. Los avisos murales podrán reproducir en su diseño una obra de arte o mensajes cívicos, culturales o institucionales, ocupando como mínimo un setenta por ciento (70%) del área del aviso y el restante treinta por ciento (30%) con un mensaje publicitario. Su colocación



requerirá de autorización previa de la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

ARTÍCULO - 238. - En toda estructura y publicidad autorizada se deberá insertar en su parte inferior derecha el número de permiso, en forma clara y visible desde el espacio público.

ARTÍCULO 239. La estructura y la Publicidad Exterior Visual que se encuentren instaladas y que no cumplan con la reglamentación establecida en el presente Acuerdo, deberán ser removidas o modificadas, según sea el caso, para lo cual se concede un término de tres (3) meses a partir de la publicación del presente Acuerdo. En el evento que ello no se realice, se deberá adelantar el procedimiento establecido para el efecto en la Ley 140 de 1994.

ARTÍCULO 240 - El propietario de la estructura y la publicidad responderá por los daños y perjuicios que puedan causar a terceros, con motivo de la colocación de ésta. Las autoridades de Policía, en cumplimiento de lo previsto en el inciso cuarto (4º) del artículo 12 de ley 140 de 1994, no serán responsables del deterioro o los daños que puedan ocurrir con la remoción de una publicidad.

ARTÍCULO --241 PASACALLES Y PENDONES. En el espacio público no se permitirá la ubicación de pasacalles y pendones que contengan información o mensajes publicitarios.

PARÁGRAFO ÚNICO. Se exceptúa de lo expresado en el presente artículo la publicidad de que trata el inciso 3o. del Artículo 1o. de la Ley 140 de 1.994 y la publicidad con fines políticos que se instale para los comicios electorales, la cual estará sujeta a la reglamentación específica que para tal fin se expida.

ARTÍCULO 242- CASETAS O KIOSKOS. Se prohíbe el establecimiento de casetas o kioscos que se ubiquen dentro del espacio público.

ARTÍCULO - 243- AFICHES O CARTELES. Los afiches o carteles sólo se podrán colocar en los muros cartelera autorizados y en los sitios o lugares definidos por la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

PARÁGRAFO ÚNICO. La ubicación de esta clase de publicidad no requerirá de autorización previa.



ARTÍCULO. - 244- Las dimensiones de los afiches o carteles no deben ser superiores a un metro (1.00) por setenta (70) centímetros y deberán ser fijados con pegamentos fáciles de remover.

ARTÍCULO -245. - GLOBOS . Se permitirá la ubicación de Globos que contengan Publicidad Exterior Visual, de manera temporal y en un número no mayor de uno (1) por cada evento, información ó mensaje que se pretenda publicitar.

PARÁGRAFO ÚNICO. La ubicación de dichos globos se permitirá solamente dentro del predio y no deberá invadir el espacio público.

ARTÍCULO -246. - Los globos autorizados por la Secretaría de Planeación Municipal podrán permanecer instalados por un término de tiempo no superior a ocho (8) días calendario, teniendo veinticuatro (24) horas adicionales, improrrogables, para su desmonte o retiro, incluyendo todos los elementos adicionales utilizados para el efecto.

ARTÍCULO 247 -AVISOS DE ESTABLECIMIENTOS. Los avisos de los establecimientos comerciales, industriales o de servicio deberán estar adheridos o adosados totalmente a las fachadas de las correspondientes edificaciones o locales.

PARÁGRAFO ÚNICO. En los establecimientos comerciales se permitirá la ubicación y utilización de mesas, asientos, y sus correspondientes paraguas o parasoles, con elementos publicitarios, formando parte integral dichos elementos. Estos elementos deberán ser móviles, ubicados dentro del área del predio sin invadir el espacio público. La forma y tamaño requerirá de autorización previa de la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

ARTÍCULO. - 248- Los Avisos deberán ser elaborados con materiales resistentes a la intemperie. Se les deberá dar un adecuado mantenimiento, para que no se presenten condiciones de suciedad, inseguridad y deterioro físico.

ARTÍCULO - 249. - El área de los avisos no podrá ser superior al veinte por ciento 20% del área total de la fachada, ni sobresalir frontalmente de ella más de veinticinco (25) centímetros, incluyendo todos sus elementos. En ningún caso los avisos podrán tener un área mayor a dos (2) metros cuadrados.

No podrán haber más de dos (2) avisos por establecimiento, uno (1) de los cuales deberá ser de identificación (Nombre del establecimiento o su razón social o



comercial), y el segundo, podrá ser promocional o de publicidad comercial. El área de los dos (2) avisos no podrá sobrepasar el área permitida.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cuando existan vitrinas sobre las fachadas y se utilicen para la colocación de avisos, el área utilizada será tenida en cuenta para lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO - 250 - En las Estaciones de Servicio, Centro de Servicio Automotriz, Parquaderos, Centros Comerciales, y en general, edificaciones que posean áreas libres privadas, que no tengan un paramento o fachada definida, se podrán utilizar avisos aislados siempre y cuando éstos no posean un área superior a ocho metros cuadrados (8.00 M²) y se localicen al interior de la línea de construcción.

ARTÍCULO 251. - Los establecimientos ubicados en locales o edificaciones esquineras podrán instalar avisos en cada una de sus fachadas. En este evento, el área permitida se contabilizará para cada una de éstas.

ARTÍCULO 252 - Los avisos que se encuentren dentro del área de tratamiento de conservación deberán estar grabados en piedra y no podrán superar un metro cuadrado.

ARTÍCULO 253 - En edificaciones que alberguen varios establecimientos que desarrollen actividades comerciales, industriales o de servicio, sólo se permitirá la ubicación de avisos en la fachada de los establecimientos que tengan acceso independiente.

Aquellos que posean acceso común solo podrán colocar en la fachada y a manera de mosaico, el nombre o razón social o comercial del establecimiento.

ARTÍCULO - 254. - AVISOS LUMINOSOS . Sólo se permitirá la utilización de avisos luminosos sobre las fachadas de los establecimientos con frente a las vías Arteriales, siempre y cuando los pisos restantes de la edificación y de las edificaciones más próximas, no se destinen al uso de vivienda. En ningún caso, la iluminación producida por los avisos debe ser origen de Impacto Ambiental de Contaminación por Luminosidad y causar molestias a los residentes vecinos.

PARÁGRAFO ÚNICO. En el evento de presentarse conflictos al respecto, la autoridad ambiental competente, será la dependencia encargada de evaluar si el aviso produce Contaminación por Luminosidad. En caso positivo, deberá enviar el concepto correspondiente a la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces



para que ésta adelante los procedimientos respectivos que conduzcan al retiro o desmonte del aviso.

ARTÍCULO 255- Todo proyecto que contemple la construcción de locales que permitan el desarrollo de actividades comerciales, industriales o de servicios, debe prever y demarcar un veinte por ciento (20%) del área de la fachada de los locales que tengan acceso independiente, para la instalación de los respectivos avisos. El área prevista deberá estar localizada a una altura no menor de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros), tomados desde el nivel exterior del piso.

PARÁGRAFO ÚNICO. Para el efecto la Secretaría de Planeación deberá constatar que los proyectos antes referidos, que sean puestos a su consideración y aprobación, cumplan con lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO 256 - EN INMUEBLES PATRIMONIALES. Los Inmuebles declarados de Interés Patrimonial, para efectos de instalación de avisos, tendrán un tratamiento especial, para lo cual se deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y consideraciones:

- a) Solo se permitirán avisos de identificación (Nombre del establecimiento o su razón social o comercial). En ningún caso se permitirán avisos promocionales o de publicidad comercial.
- b) Los avisos no pueden ser pintados directamente sobre la fachada, ni sobre los muros o rejas del cerramiento del antejardín en caso de haberlo.
- c) La instalación o remoción de los avisos no debe afectar la fachada, ni sus materiales, ni cualquiera de los elementos componentes de la edificación.

PARÁGRAFO ÚNICO. Para la instalación de los avisos a que hace referencia el presente artículo, se requiere del concepto previo favorable de la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, para lo cual se tendrán en cuenta las características y valores del inmueble, buscando siempre que haya armonía y proporción con los espacios, y en general, con el conjunto de la edificación.

ARTÍCULO -257. - EN PROPIEDAD HORIZONTAL. La instalación de avisos en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal deberá cumplir con lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento.

La ubicación de avisos en las fachadas internas que no correspondan al paramento sobre la vía, espacio público, antejardín o pórtico, deberán ser



reglamentados por la respectiva Copropiedad.

En el caso de conflictos entre particulares por la instalación de avisos, independientemente de los procedimientos que al respecto pueda adelantar la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, deberán ser dirimidos ante la justicia ordinaria.

ARTÍCULO . - 258- TIPO EMBLEMA . Se permitirá la instalación sobre estructuras fijas o en movimiento, de avisos distintivos de establecimientos comerciales, industriales o de servicio, tipo emblema, símbolo o logotipo, que sobresalgan de la parte superior de las edificaciones, siempre y cuando éstos tengan un área menor de ocho (8) metros cuadrados y estén ubicados al interior de la línea de construcción o paramento. Se permitirá uno por establecimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. No se permitirá en este tipo de avisos ninguna clase de mensaje promocional o de publicidad comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se pretenda utilizar el tipo de avisos a que hace referencia el presente artículo, con área igual o superior a ocho (8) metros cuadrados, éstos deberán atemperarse en un todo a lo dispuesto en la Ley 140 de 1994 "Por la cual se reglamenta la Publicidad Exterior Visual en el territorio Nacional" y a las demás normas que la modifiquen o la complementen.

ARTÍCULO.- 259 - AVISOS PROHIBIDOS. No se permitirá la instalación de avisos en las siguientes condiciones:

- a) Avisos pintados directamente, ni formando parte integral de éstos.
- b) Avisos instalados en forma perpendicular a la fachada.
- c) Avisos en el espacio público, ni en los elementos integrantes de éstos tales como andenes, zonas verdes, plazas o plazoletas, antejardines y pórticos, postes de la energía o de los semáforos, árboles y palmas, elementos de señalización vial, etc.
- d) Avisos en puentes (peatonales y vehiculares) y pasos a desnivel.
 - e) Avisos en taludes de vías, placas de canales o canalizaciones, muros de contención, y en general, en estructuras de servicios públicos.



CAPÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO.- 260- Son aquellas de que trata el numeral 3 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan Básico de Ordenamiento y que deben incorporarse al programa de ejecución. También forman parte de este nivel normativo las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

ARTÍCULO -261 - Adquisición del predio para la construcción del Centro integral de Comercialización multi-ferial y de servicios para el Municipio: de conformidad con lo establecido en el artículo anterior y en artículo 88 del libro primero la alcaldía del municipio de Cajicá deberá adquirir en propiedad el predio con destino a la construcción del Centro integral de comercialización multi-ferial y de servicios, como una de las actuaciones prioritarias dentro del programa de ejecución.

ARTÍCULO -262. - Con el fin de obtener una mayor eficiencia, actualización de la información y creación de bases de datos necesarias, en pro de la modernización administrativa, de la competitividad y de una mayor gobernabilidad, se deberán ejecutar las acciones necesarias para sistematizar la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, en conjunto con las demás Secretarías de la Administración que se encuentren relacionadas, con la implantación del sistema de Información Geográfica Municipal SIG, (Hardware, Software, Microfilmación, digitación, las demás necesarias).

ARTÍCULO 263. - Se prohíben los campamentos temporales, cobertizos en plástico o en materiales inestables. Solo se permitirán los campamentos de obra y depósito de materiales únicamente para proyectos que se encuentren aprobados por la Secretaría de Planeación con un área máximo de veinte (20) metros cuadrados y por un plazo máximo de tres (3) meses.

ARTÍCULO -264 - Se prohíben todo tipo de ventas ambulantes y estacionarias dentro del territorio de la jurisdicción del Municipio de Cajicá.



PARÁGRAFO ÚNICO. En ocasiones extraordinarias y con motivo de festividades, celebraciones, actos públicos en que los ciudadanos soliciten permisos para ventas al público, con ánimo de lucro personal, el ejecutivo autorizará y expedirá el permiso provisional, fijará el impuesto respectivo y en ningún caso se podrá ubicar en espacio público.

ARTÍCULO -265.- En aras de asegurar las condiciones mínimas de habitabilidad, en ningún caso se permitirán construcciones destinadas a vivienda humana menores a cuarenta (40.00) mt².

ARTÍCULO -266- Todo sistema constructivo industrializado y/o prefabricado, deberá garantizar un acabado óptimo de fachadas, aislamiento térmico y acústico, y presentar el estudio de sismoresistencia que se ajuste a la norma vigente en el momento de su aprobación.

PARÁGRAFO ÚNICO: En igual forma se deberá garantizar por parte de los sistemas tradicionales, acabados de fachada que no desmejoren la estética

ARTÍCULO -267. (Ajustado mediante Acuerdo 09 de junio 10 de 2002)

CESIONES: En el suelo urbano y **de expansión urbana** del Municipio de Cajicá toda urbanización y/o subdivisión que genere 5 (cinco) o mas unidades inmobiliarias deberá ceder en favor del Municipio, a título gratuito y mediante Escritura Pública, mínimo el veinte por ciento (20%) del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, independientemente del uso a que esté destinada la urbanización y/o subdivisión (CESIONES TIPO A); además se deberán ceder al municipio las áreas de terreno necesarias para vías públicas que determine el Esquema Básico suministrado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.

PARAGRAFO PRIMERO: En el suelo urbano y de expansión urbana del Municipio de Cajicá toda subdivisión desarrollada en inmuebles de mas de mil metros cuadrados (1000 m²) deberá ceder en favor del Municipio, a título gratuito y mediante Escritura Pública, mínimo el veinte por ciento (20%) del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, independientemente del uso a que esté destinada la urbanización y/o subdivisión (CESIONES TIPO A); además se deberán ceder al municipio las áreas de terreno necesarias para vías públicas que determine el Esquema Básico suministrado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda subdivisión y/o parcelación que se adelante en el suelo rural, deberá ceder en favor del Municipio, a título gratuito y mediante Escritura Pública, mínimo el quince por ciento (15%) del área bruta del predio a desarrollar, para zonas verdes, independientemente del uso a que esté destinada la subdivisión o parcelación (CESIONES TIPO A); además se deberán ceder al municipio las áreas de terreno necesarias para vías públicas que determine el Esquema Básico suministrado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización o parcelación.

ARTÍCULO -268. - En el suelo urbanizable o en áreas de expansión urbana y en suelo rural, toda urbanización, parcelación y/o subdivisión, deberá ceder en favor del Municipio de Cajicá, y/o a los adquirentes de los lotes, las áreas verdes debidamente empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios, de acuerdo al proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente las licencias para las construcciones previstas y además el visto bueno del Banco Municipal Inmobiliario.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando la cesión total sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 M²) no podrá localizarse al interior del predio urbanizado y deberán ser negociadas o canjeadas por terrenos en los bancos de zonas verdes definidos para tal fin en las características de los Planes Parciales del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las cesiones correspondientes a áreas menores a 500 M² podrán ser negociadas en dinero, de acuerdo con el avalúo comercial realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ante el Municipio previa autorización de la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, con el fin de adquirir zonas verdes en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas o en los bancos de zonas verdes establecidos para tal fin.

PARÁGRAFO TERCERO. El Municipio informará a las Juntas de Acción Comunal sobre las zonas verdes cedidas al Municipio en el área de su jurisdicción.

ARTÍCULO.-269 - Las actuales zonas verdes y vías del Municipio de Cajicá, sólo pueden ser desafectadas mediante Acuerdo Municipal y con compensación equivalente de zona verde o de vía pública.

ARTÍCULO -270. - La Administración Municipal, en forma conjunta con la



Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, elaborará el inventario de las zonas verdes de la ciudad con sus respectivos planos, como insumo para el desarrollo de los Planes Parciales.

ARTÍCULO -271 - En los predios de los colegios, escuelas, universidades y centros de educación superior, clínicas o centros de reposo, escenarios y establecimientos culturales, clubes campestres o deportivos, y en los destinados a las instalaciones de infraestructura para prestación de servicios públicos, se podrá conservar como área libre de construcción al interior de sus instalaciones una zona de terreno igual o mayor al porcentaje que le corresponde ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo de acuerdo a lo establecido para cada tratamiento. Las áreas de antejardín, así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

PARÁGRAFO ÚNICO. Si por cualquier motivo se llegare a modificar el uso, deberá cederse el doble del porcentaje de zona verde estipulado para el suelo urbanizado (40% del área neta), o de zona verde y equipamiento colectivo establecidos para el suelo de expansión urbana, según donde se encuentre localizado el predio.

ARTÍCULO -272. - La adquisición de predios para parques públicos y para zonas verdes por cualquier modalidad se debe realizar estrictamente sobre las áreas identificadas para tal efecto en los planes parciales que se desarrollen para el Municipio.

Para su adquisición, la entidad municipal encargada de esta función debe identificar etapas de adquisición de predios en cada uno de los sitios. Una vez terminada la adquisición de cada parque público o zona verde, se destinará el presupuesto necesario para su adecuación, con el fin de darla al servicio de la comunidad evitando así que los predios adquiridos sean invadidos.

ARTÍCULO 273. - De preferencia el área para ceder como zonas verdes y usos comunales deberá concentrarse en un sólo globo, pero la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces determinará su división si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y distribución equilibrada en la prestación de los servicios.

PARÁGRAFO ÚNICO. Los globos de terreno resultantes del fraccionamiento autorizado no podrán ser menores de Quinientos (500) M² y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento.



ARTÍCULO -274 - Para predios esquineros a los cuales corresponda ceder como zona verde un área inferior a Cuinientos (500) metros cuadrados, podrán efectuar dicha cesión como plazuelas o plazoletas, siempre y cuando ésta sea el área total a ceder. Su ubicación deberá ser efectuada en la esquina y la conformación de sus costados deberá tener una relación de uno (1) a uno (1) o de uno (1) a uno y medio (1½). El área deberá ser tratada con zona dura, debidamente arborizada e iluminada y libre de todo tipo de cerramientos.

ARTÍCULO -275 - Las áreas para ceder como zonas verdes y como equipamiento colectivo deberán cumplir con los siguientes requisitos de localización:

Contigua a una vía del Plan Vial de la ciudad o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías del Plan Vial.

La conformación de la zona verde deberá plantearse de tal manera que su frente sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad.

De preferencia integradas con zonas verdes de cesión de otros desarrollos.

Contiguas al Área de Reserva Forestal, o en áreas forestales protectoras marginales de los ríos y cuerpos de agua.

El Área Forestal Protectora Marginal de los Ríos tendrá el carácter que les asigna el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Preservación del Medio Ambiente (Artículos 83 y 204) y estarán delimitadas por vías marginales, siempre y cuando lo permita la topografía longitudinal del sector. Su trazado se hará lo más rectoposible.

En los sitios en los cuales se encuentre desarrollada una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y su valor paisajístico y/o ambiental.

En los bancos de zonas verdes o parques públicos definidos para tal fin que definan los Planes Parciales.

En los lugares identificados como óptimos para la estructura y localización de equipamientos colectivos definidos para tal fin por la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces y los Planes Parciales.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cuando el globo de terreno para urbanizar, parcelar y/o subdividir presenta ubicación parcial dentro de un área establecida como banco de zonas verdes o como parque público, la zona verde a ceder deberá localizarse dentro de esta área. No presentándose la mencionada circunstancia, la zona verde a ceder deberá ubicarse en alguno de los sitios mencionados en el presente artículo.

ARTÍCULO -276 - Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo



no podrán ubicarse en:

Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.

Áreas en terrenos inestables o inundables.

Terrenos con pendientes mayores de 50%.

Zonas de aislamiento de ferrocarril

ARTÍCULO -277. - El urbanizador o parcelador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes adecuadas, arborizadas, empedradas y con iluminación y riego, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca la entidad competente y en concordancia con lo estipulado en el Estatuto de Arborización y Manejo de Zonas Verdes, Acuerdo 35 de 1990, y demás disposiciones que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO -278. - Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad y diversidad a los niños de todas las edades y condiciones.



TÍTULO TERCERO

NORMAS SANCIONATORIAS Y PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO I

SANCIONES

ARTÍCULO.-279 - El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

ARTÍCULO 280 - Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 281. - En el capítulo de Procedimientos se establecen los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble

ARTÍCULO.-282 - INFRACCIONES URBANÍSTICAS. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia. Se deberá tener en cuenta la influencia de la servidumbre de la red de vallados y su infracción se multara con 2 Salarios mínimos mensuales legales vigentes.



En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, y sus decretos reglamentarios.

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde municipal, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1º. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por cien (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2º Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3º Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de



servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4° Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5° La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997 artículo 104, parágrafo segundo y decreto 1052 de 1998, artículo 86 parágrafo.

ARTÍCULO 283- ADECUACIÓN A LAS NORMAS. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando



la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo 1º del artículo anterior.

ARTICULO -284- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACION. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9a. de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

ARTICULO -285- RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO -286. - PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en



cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO -287. - Las firmas urbanizadoras y constructoras, sus representantes legales, sus juntas directivas y sus socios quienes teniendo en cuenta la obligación de construir obras urbanísticas no las realizaren, quedarán inhabilitados por el término de cinco (5) años para tramitar toda clase de esquemas básicos ante la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces y de proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos ante las Secretaría de Planeación, así como para celebrar cualquier tipo de contrato con el municipio.

PARÁGRAFO ÚNICO. El tiempo de la inhabilidad se contará a partir del vencimiento del plazo para realizar las obras urbanísticas y se extenderá a aquellas firmas constructoras en donde hagan parte del capital social los urbanizadores o firmas constructoras que hayan incumplido.

ARTÍCULO 288. - Cuando se construya sin licencia de construcción o en desacuerdo con los planos aprobados, el constructor, además de las sanciones a que se hace alusión en el Artículo anterior, quedará inhabilitado hasta por un término de cinco (5) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos y arquitectónicos.

ARTÍCULO 289. - Los propietarios de bienes raíces, que por iniciativa propia o a través de terceros, usen o destinen un inmueble a un fin distinto del previsto en la licencia de uso del suelo otorgada por la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces, o quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, se harán acreedores a las sanciones establecidas en el artículo 287 del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cuando se tipifique la conducta descrita en el presente artículo, la Secretaria de Planeación o la que haga sus veces, remitirá el expediente a la Secretaría de Desarrollo para la Participación Ciudadana y la inspección de Policía, para que se expida la orden policiva de sellamiento del inmueble.

ARTÍCULO 290. - El funcionario Público que expida autorización, que permita ejecutar programas o proyectos contraviniendo lo contenido en el presente Plan de Básico Ordenamiento Territorial y Normas Urbanísticas, incurrirá en causal de mala conducta y será sancionado con destitución del cargo.

ARTÍCULO 291. DEFENSAS DE SEGURIDAD EN OBRA. Todo constructor y



propietario de una obra urbanística o arquitectónica debe garantizar a la Administración Municipal que los procedimientos que permitan adelantar ésta reúnan las condiciones de seguridad, tendientes a no ocasionar daños a terceros, a vidas humanas o a propiedades particulares, ni a poner en peligro la integridad de los peatones o transeúntes. Para tal fin, deberán construirse o instalarse las defensas y estructuras provisionales para la seguridad de los obreros, de los peatones, de los vehículos que transiten por la calle y de las propiedades vecinas.

ARTÍCULO 292. - Para el cumplimiento del Artículo anterior, la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces revisará periódicamente las obras que se estén construyendo en el municipio, con el fin de verificar tanto el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas como la instalación de las medidas de protección.

ARTÍCULO 293. - En el momento que se presenten situaciones de inseguridad o ésta sea detectable, se suspenderá en forma indefinida la obra, con el único propósito de garantizar el derecho a la vida y a la propiedad amparado en la Constitución. Lo anterior, con base en el Artículo 42 del Decreto Ley 1333 de 1989.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las obras se reanudarán una vez se compruebe por medios idóneos la realización de todas las acciones que permitan la no existencia de riesgos que atenten contra la integridad y seguridad de los trabajadores, los ciudadanos y su patrimonio, lo cual será certificado por la firma constructora y/o interventora de la obra y verificado por la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces.

ARTÍCULO 294. - Los constructores o propietarios que ocasionen daños a terceros en los procesos constructivos, responderán de estas acciones ante la Justicia Ordinaria y demás autoridades competentes, de lo contrario, les será suspendida su inscripción de profesional y/o de constructor por la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces por cinco (5) años y retirado su registro de todas las entidades Municipales que celebren contratación de obras o de consultoría, por un tiempo igual, remitiendo copia de la sentencia al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura, el cual impondrá las sanciones pertinentes.

ARTÍCULO 295. - Para imponer la sanción administrativa de que trata el Artículo anterior se requiere la presentación de sentencia ejecutoriada emitida por un Juez de la República en la cual se condene al constructor y/o propietario por los daños



ocasionados a terceros.

ARTÍCULO 296 - La Secretaría de Planeación o la que haga sus veces se abstendrá de expedir licencia de uso a toda actividad comercial, industrial o de explotación que afecte la seguridad pública o perjudique el normal desarrollo de las actividades ciudadanas.

ARTÍCULO 297 - Las empresas de concreto o premezclados que surten a las construcciones de este elemento, deben tomar todas las precauciones que eviten derramar éste en las vías públicas. De incurrir en esta situación de forma reiterada, serán objeto de multas o hasta la suspensión de su actividad y cierre por parte de la Secretaría de Gobierno Municipal.

ARTÍCULO 298 - Los propietarios de construcciones o constructores responsables de proyectos de construcción que con ocasión de éstos causen daño o deterioro en las vías públicas deberán repararlas. El daño ocasionado será cobrado mediante liquidación que producirá la Secretaría de Obras públicas, la cual prestará mérito ejecutivo y su cobro se efectuará mediante la jurisdicción coactiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO ÚNICO. Los constructores que incurran en esta situación les será suspendida su inscripción como tales ante la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces durante dos (2) años.

ARTÍCULO 299.- PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL De conformidad con la Ley 140 de 1994, la persona natural o jurídica que anuncie cualquier mensaje por medio de la publicidad exterior visual, colocada en los lugares prohibidos o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente acuerdo incurrirá en multa

PARÁGRAFO UNICO. Se faculta al alcalde para que en un plazo no superior a tres meses a partir de la adopción del presente Acuerdo fije la multa correspondiente a la Instalación de publicidad exterior visual.

ARTÍCULO 300 - Para pasacalles y pendones que se han instalado sin autorización deberán, se ejecutará su retiro inmediato por parte de funcionarios de la Secretaría de Obras Públicas o quien haga sus veces. En aquellos casos donde se detecte reincidencia en su instalación, se impondrá una multa de dos (2) a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, mediante resolución motivada.

Si además de lo anterior, dicha publicidad fue instalada en un lugar de los



señalados como no permitidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento, la multa podrá ascender a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ARTÍCULO 301. - Cuando para la colocación de los pasacalles y pendones se haya solicitado permiso, pero éstos fueron ubicados en sitios distintos, contraviniendo lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento, se ejecutará su retiro inmediato por parte de funcionarios de la Secretaría de Obras Públicas. En este evento, cuando se detecte reincidencia, se impondrá multa de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, mediante resolución motivada.

ARTÍCULO 302. - Para el caso de Globos que contengan Publicidad Exterior Visual y que se hayan instalado sin autorización, se solicitará al interesado desmontarlo, para lo cual se le concederá un plazo no mayor de dos (2) días hábiles.

Vencido este plazo, sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes y serán retirados por la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 303. - Para el caso de Afiches o Carteles que se hayan instalado en contravención a lo dispuesto en el presente Plan de Ordenamiento, se podrá imponer multa de tres (3) a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. En los casos de reincidencia las multas se incrementarán a razón de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada caso. La sanción a que hace referencia este artículo se podrá aplicar al anunciante o a quien elaboró los carteles.

ARTÍCULO 304. - Para el caso de Avisos de los Establecimientos, si el aviso instalado no se ajusta a la normatividad establecida en el presente Plan Básico de Ordenamiento, se solicitará al interesado desmontarlo o modificarlo, según sea el caso, para lo cual se le concederá un plazo no mayor de tres (3) días hábiles.

Vencido este plazo, sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes y se concederá un nuevo plazo, no mayor de tres (3) días hábiles, para desmontarlo o modificarlo, según sea el caso. Vencido el segundo plazo, aun sin el cumplimiento de lo ordenado, se impondrán multas sucesivas de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta tanto se ajuste a la normatividad.

PARÁGRAFO ÚNICO. Para los avisos de los establecimientos comerciales,



industriales o de servicio, ubicados en espacios de uso público, se ejecutará su retiro inmediato por parte de funcionarios de la Secretaría de Obras Públicas o la que haga sus veces y se impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ARTÍCULO 305. - No se permitirá en ningún caso la instalación de avisos en los puentes (peatonales y vehiculares) y pasos a desnivel.

ARTÍCULO 306. - En el evento de que el propietario de una publicidad, que haya sido desmontada o retirada por funcionarios de la Secretaría de Obras Públicas o la que haga sus veces, solicite su devolución, previo a la iniciación o culminación del procedimiento sancionatorio correspondiente, le podrá ser entregada, cancelando ante la entidad competente del municipio, el valor equivalente a la sanción a aplicar, mas los costos en que se incurra para su desmonte.

ARTÍCULO 307. - La Secretaría de Planeación o la que haga sus veces no será responsable de los daños o deterioro que pueda ocurrir con el desmonte o retiro de la Publicidad ubicada en el espacio público.

ARTÍCULO 308. - La Publicidad Exterior Visual de que trata el presente Plan de Ordenamiento y que se encuentre instalada en contravención a lo previsto en éste, tendrá un término de seis (6) meses para su desmonte o modificación, según sea el caso, entendiéndose notificados sus propietarios con la sola publicación del presente Plan de Ordenamiento.

CAPÍTULO II

LOS PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO - 309. - DEMARCACIÓN Para obtener la demarcación, el interesado presentará ante la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces los siguientes requisitos:

- Solicitud de demarcación
- Croquis de localización (acotado)
- Paz y salvo por todo concepto expedido por la secretaria de Hacienda.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria
- Recibo de pago de la tesorería Municipal del valor de la demarcación



ARTÍCULO 310. - Fijase el valor de la DEMARCACION en el municipio de Cajicá en un porcentaje igual a uno punto ocho (1.80) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes.

ARTÍCULO 311. - NOMENCLATURA. Para obtener la nomenclatura de un inmueble, se deberá presentar su solicitud a la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, dependencia que la tramitará previa presentación de los siguientes requisitos:

- Solicitud de nomenclatura
- Croquis de localización (acotado)
- Folio de matrícula Inmobiliaria
- Paz y salvo por todo concepto expedido por la secretaria de Hacienda.

ARTÍCULO 312. - Fijese: el valor para la expedición de paz y salvo, autorizaciones, certificaciones, certificados de uso del suelo, certificados de no riesgo, certificados de nomenclatura, certificados de estratificación, en el Municipio de Cajicá en medio (0.50) Salario Mínimo Diario Legal Vigente.

ARTÍCULO 313. - REGISTRO DE PROFESIONALES. Para obtener la inscripción como Ingeniero o Arquitecto ante la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, el profesional deberá CUMPLIR CON los REQUISITOS LEGALES ESTABLECIDOS EN LAS LEYES VIGENTES siguientes requisitos:

- Formulario de Inscripción
- Fotocopia Autenticada de la Matricula Profesional.
- Hoja de vida.

ARTÍCULO 314. - REGISTRO DE CONSTRUCTORES. Para obtener la inscripción como Constructor ante la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, el profesional deberá tramitar los siguientes requisitos:

- Formulario de Inscripción
- Fotocopia de la Tarjeta de profesional Constructor
- Hoja de vida



ARTÍCULO 315. – REGISTRO DE TÉCNICOS CONSTRUCTORES: Para obtener la inscripción como Técnico Constructor ante la Secretaría de Planeación o la que haga sus veces, el técnico deberá tramitar los siguientes requisitos:

- Formulario de Inscripción
- Fotocopia de la Tarjeta de Técnico Constructor
- Hoja de vida

PARÁGRAFO ÚNICO. - El municipio adelantará las gestiones necesarias para la capacitación del personal interesado en obtener la correspondiente Tarjeta como técnico constructor.

ARTÍCULO 316. - TRÁMITE DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. En el municipio de Cajicá la aprobación de las licencias de construcción, seguirá siendo ejercida esta función, por la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 317. - La licencia se otorgará cuando el respectivo proyecto satisfice plenamente las normas establecidas, así como los requisitos y procedimientos exigidos para tal efecto por la Oficina de Planeación.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las Urbanizaciones, construcciones, reformas y ampliaciones tienen que ajustarse plenamente a las especificaciones establecidas en la respectiva Licencia.

ARTÍCULO 318. - La alteración de las especificaciones y normas aceptadas por el propietario y el Constructor en relación con la respectiva licencia otorgada constituye una infracción grave que será sancionada por la autoridad competente. Igualmente causará la cancelación de la respectiva licencia y la suspensión y el sellamiento de la obra.

ARTÍCULO 319. - Los estudios y planos de que habla el presente Acuerdo, deberán ser Presentados y ejecutados de acuerdo a las Leyes 400 de 1997 y 435 de 1998 y sus decretos reglamentarios:

Arquitectónicos : Arquitecto con matrícula profesional vigente.

Estructurales : Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente.

Estudio de Suelos: Firma especializada donde intervenga un Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente.



ARTÍCULO 320. - RADICACIÓN DEL PROYECTO. - Para la obtención de aprobación de planos para construcción de edificaciones, el interesado presentará ante la Secretaría de Planeación los siguientes requisitos:

- Solicitud según formato Oficial.
- Demarcación.
- Tres (3) juegos heliográficos de planos Arquitectónicos, firmados por un arquitecto con matrícula profesional vigente, en los cuales aparezcan las plantas, cortes, fachadas y localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo y la distancia a la esquina más próxima, alturas, aislamientos, antejardines, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, cuadro de áreas indicando índices, planta general de cubierta.
- Constancia de prestación de los servicios públicos por parte de las respectivas empresas, en el transcurso de la vigencia de la licencia de construcción.
- Tres (3) juegos de planos Estructurales con diseño sismorresistente con sus respectivas memorias de cálculo estructurales, de acuerdo al código sismorresistente, o las normas que lo reformen o adicionen, elaborados y firmados por un Ingeniero civil con tarjeta profesional vigente.
- Dos (2) copias de estudios de suelos, elaborado por una firma especializada de acuerdo al código sismorresistente, o las normas que lo reformen o adicionen, donde intervenga un Ingeniero Civil con matrícula profesional vigente.
- Para las construcciones de uno (1) y dos (2) pisos, deberá tenerse en cuenta lo contemplado en el Título E del decreto 33 de 1998.

PARÁGRAFO ÚNICO: La presentación de un proyecto se entiende que cumple a cabalidad con todos los requisitos exigidos anteriormente para su aprobación. Cualquier revisión adicional que deba hacerse al mismo proyecto por no cumplir con lo establecido anteriormente deberá cancelar el equivalente a un (1.00) Salario Mínimo Diario Legal Vigente a la fecha de solicitud de segunda revisión; este valor también contempla las revisiones que se hagan en las solicitudes de aprobación de Propiedades Horizontales contempladas en el Artículo 326 del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 321. El impuesto de **DELINEACIÓN Y CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN DE VÍAS** para la expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**, que deberá pagar todo proyecto para ser aprobado por la Secretaría de Planeación se fija de acuerdo a la siguiente tabla:

70	CALLE 2ª No. 4 -07 TEL: 8660200/207 TELEFAX: 8662608
----	--



TIPO DE CONSTRUCCION	AREA	BASE	%
INDUSTRIAL B VIVIENDA	0-80	9	2.5
	81-120	13	2.5
	121-180	19	2.5
	181-250	25	2.5
	251...	39	2.5
COMERCIO	0-60	16	3.0
	61...	39	3.0
INDUSTRIAL	0-200	10	4.0
	201-500	20	4.0
	501...	27	4.0
AGROINDUSTRIAL A (INVERNADEROS)	0...	1	5.0
AGROINDUSTRIAL B (GALPONES, AVICOLAS, CUNICULAS, PORCINOS, ESTABLOS)	0...	8	2.5
AGROINDUSTRIAL C (BODEGAS DE ALMACENAMIENTO, Y PROCESO AGROPECUARIO)	0...	20	2.5
INSTITUCIONAL PUBLICA Y PRIVADA, CLUBES SOCIALES	0...	25	2.5

ARTÍCULO 322. - El impuesto de Delineación y Construcción se cobrará sobre el total de metros aprobados en la Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Planeación, de acuerdo con el presupuesto base correspondiente al tipo de construcción y la escala respectiva estipulada en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO ÚNICO.-El presupuesto base está contemplado en salarios diarios mínimos legales vigentes a la fecha de liquidación.

ARTÍCULO 323. - LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN.- Todo proyecto de urbanización o parcelación, deberá llenar los siguientes requisitos ante la Secretaría de Planeación:



- Solicitud de aprobación de planos según formato Oficial.
- Esquema básico.
- Tres copias del Levantamiento topográfico.
- Visto bueno del anteproyecto del plan de loteo y del anteproyecto de Desarrollo vial del sector donde se pueda establecer la continuidad con la malla urbana existente (estudio del sector).
- Tres copias del Proyecto definitivo del plan del loteo y Desarrollo vial del Sector con sus respectivos perfiles transversales de vías firmadas por un Arquitecto e Ingeniero Civil.
- Cuadro de áreas.
- Tres copias del Estudio de suelos.
- Diseño y Perfiles de vías.

PARÁGRAFO ÚNICO. Para la construcción de urbanizaciones por etapas se tendrá en cuenta lo preceptuado en el artículo 26 del Decreto 1052 de 1998.

ARTÍCULO 324. - El impuesto de URBANIZACIÓN, para la expedición de la LICENCIA DE URBANIZACIÓN, que deberá pagar todo proyecto para ser aprobado por La Secretaría de Planeación, será del tres por ciento sobre un presupuesto base por metro cuadrado de área neta utilizable que se fija en ocho (8) salarios mínimos diarios legales Vigentes a la fecha de liquidación.

ARTÍCULO 325. - El impuesto de PARCELACIÓN, para la expedición de la LICENCIA DE PARCELACIÓN, que deberá pagar todo proyecto para ser aprobado por la Secretaría de Planeación, será del dos por ciento (2%) sobre un presupuesto base por metro cuadrado de área neta utilizable que se fija en dos (2) salarios mínimos diarios legales Vigentes a la fecha de liquidación.

ARTÍCULO 326. - PROPIEDAD HORIZONTAL. Toda construcción que se constituya en propiedad horizontal, deberá presentar ante la Secretaría de Planeación los siguientes requisitos:

- Solicitud de aprobación según formato Oficial.
- Paz y salvo por todo concepto expedido por la secretaria de Hacienda.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria
- Recibo de pago
- Planos de división de propiedad horizontal con cuadro de áreas privadas y comunes con los respectivos índices de copropiedad e identificación.
- Un juego de Planos Arquitectónicos aprobados.



- Memoria descriptiva del inmueble.
- Proyecto de división

PARÁGRAFO ÚNICO. Los proyectos de propiedad Horizontal serán presentados por un arquitecto, ingeniero civil o abogado con matrícula profesional vigente.

ARTÍCULO 327. - Fijase el valor del trámite del proyecto de la PROPIEDAD HORIZONTAL en el municipio de Cajicá en un porcentaje igual a tres (3.00) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes.

ARTÍCULO 328. - REMODELACIONES Y/O AMPLIACIONES.- Toda construcción que contemple una remodelación, y/o ampliación, deberá presentar ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, los siguientes requisitos:

- Solicitud de Remodelación y/o Ampliación según formato Oficial
- Paz y salvo por todo concepto expedido por la secretaria de Hacienda.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria
- Recibo de pago
- Un juego de Planos arquitectónicos de la construcción existente.
- Tres juegos de Planos Arquitectónicos de la remodelación y/o ampliación firmados por un Arquitecto.
- Memorias del Cálculo Estructural del Proyecto original o certificación de estabilidad de obra de acuerdo con la norma de Sismo Resistencia vigente, expedido y firmado por un Ingeniero Civil Con matrícula profesional.

PARÁGRAFO PRIMERO Solamente necesitarán licencia de construcción los proyectos de remodelación o reforma que modifiquen volumetrías, fachadas, aislamientos, o espacios exteriores.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El valor del impuesto de **DELINEACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN DE VÍAS**, será el contemplado en el artículo No. - 321
Cuando se solicite ampliación de los metros cuadrados aprobados de la licencia de construcción aprobada por la Secretaría de Planeación Municipal, antes de dos (2) años de la fecha de su expedición, se liquidará sobre el área total de la obra (aplicando la tarifa base correspondiente a la nueva categoría que implica la mayor extensión), menos el valor del impuesto ya liquidado y cancelado



PARÁGRAFO TERCERO. - TODA REMODELACIÓN Y/O DEMOLICIÓN. deberá tener el correspondiente permiso de la Secretaría de Planeación; en caso de tratarse de una construcción con algún carácter histórico requerirá concepto previo de dicha Secretaría. Para autorizar una demolición se deberá solicitar con anterioridad el certificado de área a demoler, el cual será el único documento válido para solicitar el descuento de los impuestos causados por futuras construcciones en el mismo lugar de la obra demolida. Este certificado será válido para la obra que se ejecute en el mismo lugar donde se encontraba la construcción en mención. Si la nueva construcción excede el área demolida y hay cambio de uso se liquidará los impuestos tomando como base el área total y se descontará el causado por el Área demolida, esta área demolida se ubicará en la tabla según el tipo de construcción y escala correspondiente.

ARTÍCULO 329. - No habrá lugar a la expedición de licencias, permisos o autorizaciones de carácter provisional para adelantar obras

ARTÍCULO 330. – VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán vigencia máxima de Veinticuatro meses (24), prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Regirán las demás disposiciones del Art. 24 del Decreto. 1052 de 1998.

ARTÍCULO 331. - Fijase el impuesto de OCUPACION DE VIAS, para las construcciones que se adelanten en el Municipio de Cajicá en un porcentaje igual al quince por ciento (15%) del valor total liquidado por concepto de impuesto de delineación y construcción. El plazo máximo de ocupación será de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de inicio de la obra para lo cual deberá notificar a la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces dicha iniciación.

PARÁGRAFO PRIMERO. La ocupación transitoria deberá asegurar la circulación vehicular y peatonal así como la seguridad individual y comunitaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los ingresos por este concepto se destinarán al mantenimiento y mejoramiento del plan de andenes del municipio.

ARTÍCULO 332. - VIGILANCIA Y CONTROL De acuerdo con el Art. 73 del Decreto. 1052 de 1998 y el numeral 7º del Art. 101 de la Ley 388 de 1997 el Alcalde municipal indelegablemente será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los Planes de ordenamiento territorial por parte de la secretaria de planeación.

ARTÍCULO 333. - VALLAS PARA CONSTRUCCIONES. En desarrollo de las



normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo de la construcción que haya sido objeto de la licencia.

No se permitirá la instalación de más de dos (2) vallas, por cada proyecto y estas no podrán ubicarse por fuera de la línea de paramento. Una de las vallas deberá contener la información sobre las características del proyecto a realizar, conforme a lo previsto en el artículo 27 del Decreto 1052 de 1998 o las normas que lo modifiquen.

La valla se instalará a más tardar antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Las vallas deberán ser retiradas una vez terminada la construcción, o cuando se suspenda el proceso constructivo por más de seis (6) meses. Estas vallas no requieren de autorización previa.

ARTÍCULO 334. - Fijase el valor del IMPUESTO DE VALLAS en el municipio de Cajicá en dos punto cinco (2.50) Salarios Mínimo Dianos Legales Vigentes por metro cuadrado, por año y por valla instalada.

ARTÍCULO 335. - PÓLIZAS DE GARANTÍA PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN Y ESTABILIDAD DE LAS OBRAS DE URBANISMO PARA LAS CESIONES AL MUNICIPIO: Los titulares de licencias constituirán pólizas de garantía a satisfacción de la Oficina de Planeación Municipal para la correcta ejecución y la estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) de su valor.

Estas pólizas garantizarán que las obras se ejecuten de acuerdo con lo establecido en la demarcación y conforme al proyecto radicado. Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal fijar su cuantía según los presupuestos correspondientes, así como de las demás condiciones y términos. Podrá haber lugar a la actualización de las pólizas cuando su entrada en vigencia no coincida con el momento de su liquidación. Las pólizas serán entregadas a la misma Oficina de Planeación Municipal la que tomará las medidas de seguridad para conservarlas.

ARTÍCULO.-336 – Fijase el impuesto de REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE



CONSTRUCCIÓN en el Municipio de Cajicá

USO	AREA	SALARIO DIARIO MINIMO
		LEGAL VIGENTE
VIVIENDA	0-80	0.4
	81-120	0.5
	121-180	0.6
	181-250	1.1
	251...	1.7
COMERCIO	0-60	0.7
	61...	1.7
INDUSTRIAL	0-200	0.4
	201-500	0.8
	501...	1.2
AGROINDUSTRIAL A (INVERNADEROS)	0...	1
AGROINDUSTRIAL B	0...	0.4
AGROINDUSTRIAL C	0...	0.9
INSTITUCIONAL PUBLICO Y PRIVADO Y CLUBES SOCIALES	0...	1.1
PARCELACIONES	0...	1.7
URBANIZACIONES	0...	0.4

PARÁGRAFO: Los porcentajes que se establecen, están dados de acuerdo al Salario Mínimo Diario Legal Vigente a la fecha de liquidación.

ARTÍCULO 337- NORMA TRANSITORIA, ACTUALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES: Los propietarios de predios en los cuales se han levantado construcciones y cuyas áreas no se han actualizado en la Secretaría de Planeación antes de la adopción del presente Acuerdo, sin el perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas, deberán radicar en el lapso de 30 días calendario siguientes a la firma del presente Acuerdo en dicha Secretaría los siguientes documentos: demarcación, memorial de solicitud firmado tanto por el propietario como por el profesional que realizó el levantamiento de la construcción,



folio de matrícula inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 4 meses, tres (3) juegos de planos arquitectónicos debidamente acotados (Plantas de: localización de todas las construcciones que existen en el predio, plantas de primer piso, segundo piso, etc.; dos cortes, fachada principal y posterior y cuadro de áreas), firmados tanto por el propietario como por el Profesional que realizó el levantamiento; tres (3) juegos de planos estructurales y/o certificación de ingeniero civil en el cual conste que la construcción es estable y cumple con los requerimientos del código de sismo resistencia y/o las recomendaciones a que haya lugar.

Se aprobarán los proyectos presentados siempre y cuando la construcción haya respetado el espacio público, y los antejardines no se hayan construido ni cubierto, se haya hecho la respectiva verificación de la construcción y se haya cancelado el respectivo impuesto de delineación y construcción.

PARÁGRAFO PRIMERO: El cobro del impuesto de delineación y construcción se hará conforme a las tarifas establecidas para cobro del impuesto de delineación y construcción y ocupación de vías en el Artículo No. - 321 del presente Acuerdo más un diez por ciento (10%) sobre el valor actualizado. El pago de los respectivos impuestos deberá hacerse en un plazo máximo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha de elaboración de la liquidación de impuesto de liquidación y construcción so pena de las sanciones establecidas en la ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El 10% adicional se destinará a programas de Vivienda del INSVIVIENDA.

ARTÍCULO 338. –VISTOS BUENOS PARA PAZ Y SALVO: Para la expedición de los Vistos Buenos por parte de la Secretaría de Planeación para Paz y Salvo Municipal, de Ventas Parciales, Ventas Totales, Juicios de Sucesión, Divisiones Materiales, Liquidaciones de Comunidad, Venta de Derecho de Cuota, Venta de Derecho y Acciones, Donaciones y otros, se exigirán los siguientes documentos:

- Certificado de Tradición y libertad con expedición no mayor a cuatro (4) meses.
- Escritura del Predio.
- Dos (2) copias heliográficas del Plano del predio indicando localización, ubicación y construcciones existentes, linderos y cuadro de áreas, firmado por los propietarios y el profesional que realizó el levantamiento.
- Para Juicios de Sucesión se deberá adjuntar el Certificado de Defunción.



**CAPÍTULO III
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 339. - PROCEDIMIENTO DE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO : Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su falta de aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite.

El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.

Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.

Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.

Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente, iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del



acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible del recurso de apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia.

PARÁGRAFO ÚNICO. La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO ÚNICO

GLOSARIO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo, se adoptan las siguientes definiciones:

ABARDILLA: Coronación o remate para la protección de un muro, con un saledizo a ambos lados del paramento.

ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO : Artículo 87 Constitución Nacional y Ley 393 de 1997, derecho de todo ciudadano para ir ante un Juez (Civil del Circuito), para hacer cumplir la Constitución, las leyes o un acto administrativo. Se dirige contra la autoridad que no está cumpliendo una norma o que no la está haciendo cumplir. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de



Planeación)

ACCIONES POLÍTICO-ADMINISTRATIVAS CONCERTADAS: Normas que ayudan a hacer cumplir el OT pero discutidas, conocidas y aprobadas con todos los sectores. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ADECUACIÓN: Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea éste el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipológicas, morfológicas, y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales ya sea porque lo exige la autoridad o porque lo requiera el interesado.

ADOQUIN: Pieza fabricada en serie empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal.

AFECTACIÓN: Se entiende por afectación toda restricción impuesta por el Municipio que limite o impida la obtención de licencias de urbanismo, de parcelación, de construcción, adecuación, ampliación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 63 de la Ley 9a. de 1989, por causa de una obra pública o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el Artículo 37 de la ciudad Ley.

AISLAMIENTO: Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

ALERO.- Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

ALTURA BASICA: Es la altura permitida en un área o sector de la ciudad.

ALTURA DE EXCEPCION.- Es la altura inferior o superior a la altura básica que por motivos de excepción permitan las normas urbanísticas específicas en cada sector de la ciudad.



ALTURA REGLAMENTARIA O DE EDIFICACION: Es el número de pisos permitidos para el desarrollo de una edificación mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

AMOBLIAMIENTO URBANO.- Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes.

AMPLIACION. Se entiende por ampliación todo incremento del área construida así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alteración o modificación de sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

ANASTILOSIS: Reconstrucción en estilo a partir de las piezas encontradas en la misma construcción.

ANDÉN: Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el sardinel y la línea de demarcación y destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN: Es el área (**suelo**) libre comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación de las fachadas exteriores a la edificación.

APARCADERO: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar y a guardar vehículos (Ver estacionamiento).

APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE: Poder usar un recurso, sin afectar otros recursos. Recursos utilizados que pueden ser renovados. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ARCADA.- Columnata que soporta una serie de arcos que, generalmente, conforman un espacio público.

AREA CONSTRUIDA.- Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

AREAS DE COPROPIEDAD.- Son aquellas áreas o bienes destinados a servicio común de los diferentes propietarios de un inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal. Mientras conserven este carácter son invalidables e indivisibles, separadamente de los bienes privados.



ÁREAS DESARROLLADAS: Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no.

ÁREA DE EXPANSIÓN: Terreno situado enseguida del terreno urbano, que en un futuro cercano va a ser utilizado como urbano. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ÁREA DE PROTECCIÓN: Terreno que por sus condiciones (paisaje, recursos, etc.), debe conservarse como está o mejorarse. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ÁREA RURAL: Terreno no usado como urbano, y destinado a actividades agrícolas ganaderas, forestales, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ÁREA URBANA: Se refiere normalmente a las cabeceras municipales, donde están concentrados la mayoría de los servicios públicos y de la población. Tiene unos límites establecidos por Acuerdo del Concejo Municipal. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ÁREA CUBIERTA: Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones abiertos y los pórticos abiertos.

ÁREA BRUTA: Es aquella equivalente al total del gobo de terreno que se pretende urbanizar.

ÁREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas y los balcones abiertos.

ÁREA DE OCUPACIÓN: Es la superficie del lote ocupada por la edificación; es decir área de primer piso

ÁREA DEL PREDIO: Es la medida de superficie comprendida entre sus linderos que tiene un lote

ÁREA LIBRE: Es la superficie restante de un lote al descontar el área cubierta. En el cómputo del área libre no se tendrá en cuenta los patios (POZOS DE LUZ Y



VENTILACION) y los buitrone de ventilación cuyas áreas son menores a las del patio mínimo permitido.

ÁREA NETA: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes.

ÁREAS NO EDIFICABLES: Son todos los predios de uso público o privado y las áreas (**suelos**) afectadas por restricciones físicas y de zonificación en que está prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias a su administración y uso.

ÁREAS DE CESIÓN: Son aquellas transferidas por el urbanizador al Municipio de Cajicá a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales, de conformidad con los porcentajes establecidos en las disposiciones Municipales sobre la materia.

ATRIO: Altozano, andén o plazoleta que está frente a las iglesias y conventos.

AUDIENCIAS PÚBLICAS: Ley 136 de 1993. Derecho de toda persona u organización, de ser escuchada (haciendo solicitud escrita), por una corporación pública. Por ejemplo, el Congreso, las Asambleas, los Concejos, o las Juntas Administradoras Locales. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

AVENIDA: Es la vía urbana que por su importancia y característica está destinada al tráfico intenso de vehículos.

AVISO (VALLA): Es toda aquella propaganda, anuncio o advertencia que con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos o de servicio, se coloca en los frentes de las edificaciones o en cualquier apoyo o estructura empleada para tal efecto en predios o lugares visibles, en tableros, placas, vidrios, tablas, vallas, ya sean pintados, grabados, luminosos, reflectivos, impresos.

AZOTEA: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios practicables del edificio.

BALCÓN: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla o una balastrada



BERMA: Es la porción de la sección, transversal de una vía (contigua a la calzada) que sirve para acomodar vehículos estacionados en caso de emergencia y para el soporte lateral de la base de la superficie de rodamiento.

BIENES CULTURALES URBANOS.- Son los componentes, elementos e inmuebles de una ciudad, que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de una sociedad, acorde a sus creencias expectativas, ideologías y normas, posibilitando a una comunidad, vivir complementariamente con sus costumbres y patrones de comportamiento, proporcionando a sus miembros un sentido de identidad y pertenencia mereciendo ser conservados aquellos inmuebles que los contengan dada su excepcionalidad.

BIOFÍSICOS: Se usa para definir los recursos naturales. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

BORDA.-Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.

CALA. -Rompimiento en una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.

CALZADA: Es la superficie de rodamiento de la vía pública o privada, destinada al tránsito de vehículos.

CALLE: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Este - Oeste.

CAMBIO EN EL USO DEL SUELO: Al terreno se le puede asignar un uso distinto al que le ha sido determinado. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CAN: Cabeza de viga del techo que carga en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.

CANECILLOS.- Madero en voladizo que soportan un alero o un balcón. En ocasiones son labrados.

CENEFA.-Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado a lo largo de los muros, pavimentos y techos.

CERRAMIENTO: Muro, tabique o reja con que se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.



CARRERA: Es la vía urbana cuya dirección predominante es Sur-Norte.

CARRIL DE CIRCULACIÓN: Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada y cuyo ancho es suficiente para la circulación de un vehículo.

CARTOGRAFÍA: Mapas que se utilizan para representar un territorio. Normalmente son los planos técnicos. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CARTOGRAFÍA SOCIAL. Mapas que se elaboran con ayuda de la comunidad. En ellos podemos presentar en forma de dibujo las partes de un territorio. Ejemplo, las aguas, los bosques, las escuelas, los centros de salud. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CENEFÁ. -Dibujo de ornamentación con base en elementos reiterativos, colocado a lo largo de los muros, pavimentos y techos.

CERRAMIENTO: Muro, tabique o reja con que se define el plano del paramento de un predio o sus linderos.

CLAUSTRO: Galería que rodea el patio central de un inmueble.

COMPOSICION GENERAL: Paramentos generales de diseño de una edificación.

COMERCIO LOCAL: Es la venta de productos al detal de uso familiar, que se da en zonas de uso residencial.

COMPETENCIAS: Facultad que tiene una institución para trabajar en un tema determinado. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CONCERTACIÓN ENTRE LOS INTERESES SOCIALES, ECONÓMICOS Y URBANÍSTICOS: La ley 388, plantea un contrato social, un acuerdo entre las partes. No es sólo lo que plantea, la administración si no también la sociedad con todos los sectores que la conforman. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CONCERTACIÓN INTERINSTITUCIONAL. Que se pongan de acuerdo las instituciones



CONCURRENCIA: Cuando varias instituciones trabajan un mismo punto a la vez. Apoyo entre unas y otras. Cooperación. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CONJUNTO O AGRUPACION: Es el desarrollo conformado por varias edificaciones constituidas por unidades de un mismo o diferentes usos que comparten además de las estructuras las áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de un propio, régimen de comunidad, zonas o servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO: Es un grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios en un superlote o conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.

CONJUNTO COMERCIAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el comercial.

CONJUNTO INDUSTRIAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el industrial.

CONJUNTO INSTITUCIONAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el institucional.

CONJUNTO RECREACIONAL: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el recreacional.

CONJUNTO RESIDENCIAL O CONDOMINIO: Es el conjunto arquitectónico cuyo uso predominante es el de vivienda, complementada con los servicios comunales correspondientes, regido por un reglamento de copropiedad con zonas privadas y de uso comunal.

CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO : Para municipios de más, de 30.000 habitantes, se debe conformar un grupo de personas, escogidas de la sociedad y de la administración, para que estén pendientes de los estudios y del desarrollo del POT. Las escoge y las nombra el Alcalde. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)



CONSERVACION: Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, y la forma como éstos se articulan, referidos a su estructura urbana, inmuebles, el espacio público y privado tanto sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual, por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes, y valores y símbolos de la sociedad.

CONSERVACION ARTISTICA. Es la acción tendiente a preservar y proteger aquellas manifestaciones artísticas presentes en inmuebles o espacios públicos que las contengan.

CONSERVACION ARQUITECTONICA - Es la acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana los cuales se refieren a inmuebles, estructuras, manzanas o costados de estas que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructura- les o culturales, referidos a su estilo arquitectónico, su uso organizacional, forma, técnica, singularidad, representatividad y significado, deben protegerse garantizando su permanencia.

CONSERVACION HISTORICA.- Es la acción tendiente a preservar y mantener conjuntos urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana, y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalece el interés histórico existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo, sus connotaciones de carácter fundacional, o la correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, por ser testigos de hechos históricos, épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística.

CONSERVACION URBANISTICA- Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbano-ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación.

CONSOLIDACION- Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble, ocasionado por la acción del tiempo, o por la acción e intervención del hombre o la naturaleza.



CONSTRUCCIÓN: Es la estructura o recinto con carácter temporal o permanente ejecutado para el servicio del hombre y/o sus pertenencias.

CONSTRUCCION 0 EDIFICACION PERMANENTE - Son aquellas construcciones que para efectos de la aplicación de la norma específica, deben ser consideradas como estables, y que presentan una o varias de las siguientes situaciones:

- Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica, arquitectónica y edificaciones no demolibles de la conservación urbanística.

- Conjuntos o agrupaciones
- Edificaciones institucionales especializadas

CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA: Al propietario de un terreno, por medio de una norma, se le puede obligar a construirlo en un tiempo determinado. Si no lo hace, se le puede expropiar o se puede obligar a venderlo para que otra persona si lo construya. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL: Es la obra ejecutada con carácter exclusivamente temporal aún en los casos que está obra se haya realizado con materiales de carácter permanente.

CONTROL PARCIAL DE ACCESO: Es la reglamentación que da prioridad a una vía de.

CONTROL TOTAL DE ACCESO: Es la señalización que da prioridad a una vía de tránsito directo con el fin de seleccionar los accesos a ella e impedir los cruces a nivel.

CONURBACIÓN.- Areas urbanas o urbanizables, compartidas por dos o más municipios. Ejemplo áreas metropolitanas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CORPORACIONES AUTÓNOMAS REGIONALES : Entidad encargada de vigilar que el POT cumpla con las condiciones ambientales establecidas en la ley. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES . Normalmente es la zona de las vías que comunican los diferentes municipios y regiones. Deben tener un tratamiento acorde con su importancia. (Fuente: Planeación Participativa y



Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

CRUCE: Intersección de dos o más vías.

CULATA: Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

CUNETETA: Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía.

CURADORES URBANOS .- Particulares que por delegación de las administraciones, estudian, tramitan y expiden licencias de construcción y de urbanización en los cascos urbanos. Obligatorio en ciudades con población mayor de 100.000 habitantes. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

DELIMITACIÓN: Establecer límites. Puede ser al área urbana, a los terrenos edificables, a las áreas de protección, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

DEMARCACIÓN: Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama "Línea de demarcación".

DEMOLICIÓN: Son las obras que se adelantan para derrumbar total o parcialmente una obra o construcción existente.

DEMOLICION PARCIAL- Acción tendiente a posibilitar la modificación interna de un inmueble, sin afectar su estructura básica y permitiendo la conservación de las características generales del mismo.

DERECHO DE PETICIÓN: La Constitución Nacional en el Artículo 23 establece el derecho de pedir información de las acciones de las instituciones del Estado. Están obligados a responder por escrito. Se solicita enviando una carta, donde se mencione el derecho de petición. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

DESARROLLOS EN SERIE: Entiéndase por desarrollos en serie las urbanizaciones cuyo proceso de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparten entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.



DIAGONAL: Es la vía urbana que al cruzar una carrera, su dirección predominante es similar a la de las calles aledañas, sin ser paralela a éstas.

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS : El dueño de un terreno, se puede beneficiar de la construcción de una obra. Si se amplía el casco urbano, la tierra vale más. Por esto debe asumir algunas cargas, como la dotación de redes principales de servicios públicos, la apertura de vías, dejar espacios públicos, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

DIVERSIDAD ÉTNICA Y CULTURAL: En el país, somos muchos y muy distintos. De distintas razas, de distintas religiones, de distinto pensamiento. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

EDIFICACIÓN: Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y a sus pertenencias.

EDIFICACIÓN ADOSADA: Es la que tiene uno de sus costados sobre una medianía y aislados los otros tres.

EDIFICACIÓN AISLADA: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

EDIFICACIONES CONTINUAS: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

EDIFICACIONES GEMELAS: Son aquellas semejantes, situadas en lotes continuos, separados lateralmente entre sí colindando con lotes vecinos.

EDIFICACIONES PAREADAS: Son aquellas semejantes, situadas con lotes contiguos adosados en la medianía y con aislamientos con los otros costados.

EDIFICACIONES SERIADAS: Son aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, los cuales obedecen a un criterio arquitectónico de orden repetido.

EJES DE TRATAMIENTO: Corresponden a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independiente de ser o no límites entre ellas, o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren de un manejo propio, ya sea para consolidarlas como ejes



de actividad dentro del sector, ya para preservarlas como corredores de circulación metropolitana.

EJES URBANOS: Son las principales vías vehiculares y peatonales, a lo largo de las cuales se organizan las actividades y las zonas edificadas.

EMPATES: Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas de carácter permanente.

EMPEDRADO: Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en éste se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.

ENAJENACIÓN .- Vender algo, sobre todo terrenos. Puede ser enajenación forzosa cuando una persona dueña de un terreno no lo quiere construir, se lo puede obligar a vender para que él que compre construya. Se establece por Resolución de la alcaldía. También puede ser voluntaria, cuando se negocia un predio entre la administración y el particular dueño de él, pactando un valor de acuerdo a los precios del mercado y del avalúo catastral . (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ENTORNO .- Lo que esta a nuestro alrededor. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS . Los parques, las escuelas, los puestos de salud, lo que esta al servicio de la comunidad. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ESPACIO PUBLICO .- Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

ESQUEMA BÁSICO: Es el diseño de loteo, o construcción propuesto para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.



ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es el Plan de Ordenamiento en municipios con menos de 30.000 habitantes. Las partes del estudio son más simplificadas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial- Consejo Nal. de Planeación)

ESTACIÓN DE SERVICIO: Toda construcción cuyo fin sea el mantenimiento y sea de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes, al pormenor y expendio de combustibles para los mismos (Ver expendios de Combustible).

ESTACIONAMIENTO: Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o carga.

ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PÚBLICO. - Son los estacionamientos de visitantes de los inmuebles residenciales y los destinados a los usuarios de los establecimientos comerciales o de servicios profesionales, administrativos, o institucionales ubicados en un sitio de fácil acceso al público.

ESTACIONAMIENTOS DE USO DE DETERMINADO USUARIO O PROPIETARIO: Son los estacionamientos privados contemplados como anexidades de las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.

ESTACIONAMIENTO EN BAHIA. Es el lugar público destinado al aparcamiento temporal del vehículo en áreas de espacio público.

ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Es el Plan de Ordenamiento en municipios con menos de 30.000 habitantes. Las partes del estudio son más simplificadas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial- Consejo Nal. de Planeación)

ESTRUCTURA: Es el conjunto de elementos de una construcción o edificación que recibe y transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.

ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO- Sistema formal y funcional de interacción entre componentes urbano-arquitectónicos, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, esencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.



ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO: Sistema formal y funcional de interacción entre componentes urbano-arquitectónicos y los cuales se refieren a usos, tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras, y su articulación con los sistemas verdes, peatonal y vehicular. Su uso, pertenece a todos los habitantes de la ciudad.

EXPENDIO DE COMBUSTIBLES: Toda construcción cuyo uso sea la venta de gasolina para vehículos y la venta al por menor de los demás combustibles derivados del petróleo.

EXPANSIÓN URBANA: Cuando las construcciones de una ciudad, van ocupando los terrenos de los alrededores.

EXPROPIAR: Cuando un terreno es necesitado para algo muy importante por una comunidad, o no se usa para lo que se establece, la administración puede quitarle la propiedad al dueño del terreno. Debe haber una compensación en dinero o en especie. Se puede hacer por vía administrativa, cuando la necesidad es muy urgente. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

FACTIBILIDAD Se dice de los estudios o las obras que sí se pueden hacer. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

FACHADA EXTERIOR: En una edificación, es el alzado o geometral que da sobre la vía.

FACHADA INTERIOR: En una edificación es el alzado o geometral que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FAMILIA: Es una persona o un grupo emparentado por consanguinidad o afinidad que residen en la misma vivienda y la misma organización económica doméstica.

FONDO DEL LOTE: Es el cociente que resulta de dividir el área por su ancho promedio.

FORMULACIÓN: Dar la fórmula, plantear la solución a los problemas, definir los remedios. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

FRENTE DEL LOTE: Es la longitud de su línea de demarcación.



FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD : En el país, antes que el dueño de un terreno pueda definir que hace con él, el beneficio de una comunidad puede obligarlo a usarlo en lo que la sociedad necesite. La parte ecológica o ambiental, puede influir mucho en controlar el uso de la tierra. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

GABINETE.- Mirador, ventana o balcón, generalmente con celosía de madera.

GARAJE PRIVADO: Es el local de una edificación con carácter de uso anexo donde se guardan vehículos al servicio de los ocupantes.

GARAJE PUBLICO: Es la construcción cuyo uso principal es el de guardar, cuidar, mantener, alquilar o vender vehículos de pasajeros o de carga.

GEORREFERENCIADA . Los mapas técnicos, tienen una información para saber en que parte de Colombia y del mundo, se encuentra la zona que muestran. Es como la dirección de las casas en las ciudades. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

HABITACIÓN: (lugar Habitable): Es el local de un edificio destinado al alojamiento o reposo.

HOTEL: Es el establecimiento para hospedaje de transeúntes.

IDONEIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL-

Es la aptitud de la Malla Vial Arterial o Local, y de las redes de servicios públicos de un sector de la ciudad, para soportar determinados usos e intensidades de usos y la localización de los respectivos establecimientos, de manera tal que puedan desarrollarse normalmente sin sobrepasar densidades o niveles de saturación.

IDONEIDAD DEL ESPACIO PUBLICO: La idoneidad del espacio público se define como la capacidad y calidad de los elementos urbanos, arquitectónicos y naturales existentes o requeridos en la ciudad, o en un sector de ésta, para el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos.

IMPACTO: Modificación y alteración positiva o negativa, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a



nivel del ambiente natural, urbanístico o arquitectónico, del ambiental cultural, o del medio social.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es el cociente que resulta de dividir el área total construida por el área del lote sin contar dentro del línea construida, el área correspondiente a las instalaciones técnicas y subestaciones de servicio público que se encuentran en el sótano.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

ÍNDICE DE ZONA: Es el cociente que resulta de dividir el área total construida de una manzana, o un globo de terreno de similar tomando, por el área bruta de dicha manzana o globo de terreno.

INDUSTRIA MANUFACTURERA: Es el espacio dedicado a la transformación de productos, que dependen directamente en por lo menos un 80% del trabajo de las manos del hombre de forma artesanal. Ejemplo: Industria de ropa, tapetes, artesanías.

INTENSIDAD DE USOS DEL SUELO: Entre más se pueda usar un terreno, más intenso es el uso. Si en las ciudades se permiten construir más casas en un terreno, su intensidad de uso aumenta. En la agricultura, unos cultivos pueden cansar más el suelo que otros, o una actividad económica puede utilizar más recursos naturales que otra. Allí hay más intensidad de uso. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

INTERVENCIÓN Cuando las administraciones, según lo digan los planes, tienen que controlar el uso de un área de terreno o controlar las construcciones, hay una intervención. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

INTERSECCIÓN: Es el cruce de dos o más vías que requiere sistema de control de tráfico.

JARDÍN: Es el área libre con cualquier tipo de flora o elemento ornamental, dicha área puede ser privada comunal o pública.

LARGO, MEDIANO Y CORTO PLAZO: En el Ordenamiento. Largo: 3 periodos de los Alcaldes. Mediano: 2 periodos. Corto: 1 periodo. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)



LEGALIZACION: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, a dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la resolución respectiva.

LIBERACION - Acción tendiente a remover adiciones realizadas sobre inmuebles y que ocultan valores estanciales de la tipología, del repertorio formal, distorcionándole o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.

LICENCIA: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad territorial competente define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas, las especificaciones técnicas, y autoriza la construcción ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones o la urbanización o parcelación de predios en los suelos urbanos y rurales.

LICENCIAS URBANÍSTICAS. Permiso para poder lotear y ponerle servicios a un terreno. Ver también curadores urbanos. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial Consejo Nal. de Planeación)

LIMITES DE UBICACIÓN: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción en el lote.

LINDERO: Es la línea común que separa dos (2) predios de diferente o igual propiedad.

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: Cuando el límite de ubicación fija la posición del paramento del primer piso de una edificación.

LÍNEA DE DEMARCACIÓN: Es el lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público.

LOTEO SOLAR: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público o comunal.

LOTE DE ESQUINA: Es el terreno situado en la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo de ciento treinta y cinco grados.



LOTIFICACIÓN: Es la división de un globo de terreno en dos o más lotes, solares o parcelas, con el propósito de transferir la propiedad o de realizar las construcciones, o en caso de creación de nuevas vías, es cualquier división de propiedad. Se exceptúan las divisiones de tierras con fines agrícolas en parcelas o lotes de más de tres hectáreas, siempre que no implique la creación de nuevas vías. El término incluye la relotificación. Hay dos clases de lotificación : Las Urbanizaciones y las Parcelaciones.

MANTENIMIENTO: Es la acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitado por zonas de uso urbano.

MATERIALES COMPATIBLES. - Son aquellos materiales de construcción que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación.

MEJORAMIENTO: Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos de la ciudad.

MERCADO: Lugar público destinado en forma permanente a la mercadería cuya venta está reglamentada.

MODIFICACION EXTERNA: Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.

MODIFICACION INTERNA: Son los cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la Densidad Predial o la de Unidades Habitacionales o la de Unidades de Uso o Usos para los cuales esté destinado un edificio o conjunto de edificios, manteniendo sus características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

NIVEL CERO- Punto más bajo de un predio sobre la vía a partir del cual se mide la altura de una construcción nueva o una ampliación

NIVEL DE EMPATE: Es el plano que permite emparejar o igualar los elementos



volumétricos con la construcción contigua de **carácter** permanente.

NIVEL OFICIAL: Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma: a) En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén. b) En los lotes con frentes, discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación discontinua.

NORMAS URBANÍSTICAS: Reglas que debemos cumplir para construir o lotear un terreno. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

NUMERO DE PISOS: Es el número mínimo de cortes horizontales necesarios para representar una sola vez, todas las superficies de piso de una edificación (por lo tanto incluye mezzanines). En el cómputo del número de pisos se incluirá el semisótano, cuando el nivel de piso inmediatamente superior sobresalga más de un metro con diez centímetros del nivel oficial. El sótano no se incluye en este cómputo.

OBJETIVOS . Lo que queremos lograr o hacer. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

OBRA NUEVA: Es la construcción de una nueva edificación, en lote edificable, para el cual es posible obtener licencia de construcción.

OBRAS DE SANEAMIENTO: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

ORDENAMIENTO FÍSICO: Es el conjunto de normas expedidas por el Honorable Concejo Municipal encaminadas a mejorar la calidad de vida de los habitantes, mediante la regularización del desarrollo de las construcciones y usos en el medio.

PARAMENTO: Plano vertical que delimita la fachada de un inmueble sobre un área pública o privada.

PARAMENTO DE CONSTRUCCION- Es el plano vertical que limita el avance máximo de la fachada de una edificación contra un espacio público o privado.

PARCELA: Es el área de una parcelación, cuya extensión es igual o mayor de diez mil metros cuadrados con destino a uso agropecuario.



PARCELACIÓN: Es el reparto de un terreno rural en superficies iguales o mayores a diez mil (10.000) metros cuadrados que debe regirse por un reglamento de copropiedad.

PARCELADOR: Es toda persona natural o jurídica, que en su propio nombre o en el del propietario del terreno directa o indirectamente emprenda o lleve a cabo una parcelación.

PARQUE: Es el área de uso público destinada a prados, jardines y autorizaciones para recreo y deportes de la comunidad.

PARQUE INFANTIL: Es el área de uso público destinada y arreglada especialmente para el recreo de los niños.

PARQUEADEROS: Ver GARAJES.

PATIO: Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento, de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones (ver habitación).

PATRIMONIO: Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

PATRIMONIO CULTURAL: En el Ordenamiento, se refiere a las obras físicas que representan nuestra identidad. Puede ser histórico, la casa de Bolívar; Religioso, las iglesias y catedrales; Etnico, Ciudad Perdida en la Sierra Nevada de Sta. Marta, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

PASO DE DESNIVEL: Cruce de vías con pasos elevados o subterráneos como solución vial.

PERFIL DE CONSTRUCCIÓN: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

PERÍMETRO: Contorno o límite de una superficie o terreno.

PERÍMETRO URBANO: Límite hasta donde, se permite urbanizar una ciudad. Establecido por Acuerdo del Concejo. Es igual a lo que alcancen a cubrir las redes de servicios públicos. Ver también área urbana. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)



PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL: Define las estrategias de desarrollo económico, social, ambiental, las cuales deben concordar con la estructura del territorio propuesto desde el POT. Tiene una vigencia de tres años, e incluye un plan de inversiones, el cual se debe articular coherentemente con el POT.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT): Es el instrumento técnico y normativo para el ordenamiento físico del territorio municipal. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y lograr la adecuada utilización del suelo.

PLANES PARCIALES: 1. Instrumento de planificación complementaria al POT que actúa en áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión que requieran una intervención estratégica y una intervención integral que supere la tradicional gestión predio a predio. Combina elementos propios del proceso de planificación territorial (la definición detallada del espacio urbano en sus atributos y dimensiones) con el diseño de sistemas e instrumentos para su gestión, que harán viables las propuestas de dicha planificación. 2. Cuando una zona deba tener un tratamiento de Ordenamiento especial, se puede hacer un estudio de esa zona solamente. También puede ser por un tema específico como lo ambiente, o lo productivo, o lo vial, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

PLAN VIAL: Es el conjunto de normas técnicas, urbanísticas y legales que regulan y encausan el desarrollo de la estructura vial del municipio.

PLANO: Es la representación gráfica a escala, del área municipal, de una urbanización, edificio o del espacio público, etc.

PLANO APROBADO: Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de vivienda o construcción en trámite, el cual ha sido refrendado por Planeación Municipal.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN: Es el plano destinado a señalar las zonas en el suelo urbano y rural.

PLANO TOPOGRÁFICO: Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico del predio en el cual se definen claramente sus linderos y características topográficas.



PLUSVALÍA: Si una obra con dinero del estado beneficia a un particular (mayor valor de la tierra), la administración puede cobrarle una parte de lo que se valorizó el terreno. Puede pagarlo en dinero o en parte del mismo terreno valorizado. Se encargan peritos para hacer el cálculo de la valorización. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

POLUCIÓN: Emisión de partículas contaminantes.

P ORTALES: Pórtico cubierto dispuesto sobre la fachada y en la planta baja de un inmueble a manera de galería, soportado por pilares, columnas o arquerías.

PRESCRIPCIÓN DOMINIO: Si el propietario de un terreno no hace uso de él en un tiempo determinado, puede perder los derechos sobre él. Se dice que prescribe un derecho cuando se deja de ejercer o usar. La ley fija un periodo de tiempo distinto para que sea ordinaria o extraordinaria. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR : Antes que el beneficio particular, está el de la comunidad. Si es necesario se toman decisiones pensando en el beneficio de las mayorías. Ver función social de la propiedad. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

PREVENCION: Es el conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanístico ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.

PROTECCION : Es el conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro en inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanístico, ambientales, históricos, artísticos y culturales, al tiempo que éstas propenden por su mejoramiento.

PROYECTO DE UNA VÍA: Es el conjunto de planos y especificaciones necesarias para la construcción de la vía, que comprende: topografía de la zona, trazado, localización, plantas y rodantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, especificaciones y detalle de construcción, presupuesto y reglamentación urbanística de las construcciones que la bordean.

PROYECTO ARQUITECTÓNICO: Es el diseño definitivo y la representación gráfica mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se



proyecta construir en un terreno previamente urbanizado de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

PROYECTO DE PARCELACIÓN: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas de parcelación vigentes.

PROYECTO GENERAL: Son los planos de una urbanización o conjunto y sus redes respectivas los cuales una vez aprobados por Planeación Municipal, y las Empresas de Servicios Públicos respectivas, sirven de base para elaborar el Contrato de Garantía.

PROYECTO URBANÍSTICO: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

PROYECTOS ESPECÍFICOS: Corresponden a edificaciones y áreas a las cuales debe aplicárseles tratamiento de conservación, rehabilitación y/o desarrollo según las circunstancias.

PÓRTICO: Es el espacio abierto y cubierto de una edificación, destinado al tránsito peatonal con ancho mayor de uno cincuenta (1.50) Mts.

PREDIO: Es el terreno o lote deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más vías de uso público o comunal.

PROYECTO: Es la colección de planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

RADIO DE PARAMENTO: Es la recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la superficie que limita el paramento de demarcación de un predio.

RADIO DE SARDINEL: Es la recta que une el centro del círculo que determina la sección de circunferencia o curvatura de la faja que separa la calzada y el andén.

RECONSTRUCCION: Es la acción tendiente a rehacer total o parcialmente la



estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

REDESARROLLO: Es el proceso de renovación urbana, promedio del cual se cambia total o parcialmente el uso a que se destinen determinadas áreas, medi ante la acción del Municipio, y de los particulares para obtener que aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se destinen apropiadamente al uso público, al privado, o a ambos, según las necesidades de modernización, reconstrucción, embellecimiento o saneamiento de la ciudad.

REFORMA LOCATIVA: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructuración y uso vigente.

REFORMA SUSTANCIAL: Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o uso y/o diseños estructurales vigentes.

REGLAMENTACIÓN: Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general y/o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: Es el conjunto de normas y disposiciones regales dictadas con el fin de otorgar los derechos que tiene dos o más personas sobre una propiedad.

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN: Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de lotificación y zonificación que le pueden corresponder a cada urbanización y que debe ser decretado o dictado mediante Resolución que expida el Alcalde Municipal previo concepto favorable de la Junta Asesora de Planeación Municipio.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN: Es el conjunto formado por el texto de las normas que regulan el uso de la tierra y sus especificaciones urbanísticas, así como el plano de zonificación.

REGULARIZACIÓN DE UNA VÍA: Es la ampliación de una vía a un ancho uniforme.

REHABILITACIÓN: Poner en uso o habilitar de nuevo una construcción, volverla a su mismo estado.



REINTEGRACION- Es la acción tendiente a restituir los elementos originales que el inmueble ha perdido y que en consecuencia ha alterado la unidad formal del edificio o parte del mismo.

RELACIÓN ARMÓNICA: Es la conexión o enlace entre dos o más construcciones en su forma y estilo arquitectónico que guardan armonía.

REMATE.- Ornamento esculpido, moldeado o construido con el fin de coronar una edificación o uno de sus elementos.

REMODELACIÓN: Es el proceso de sanear o reparar una edificación su alterar sus fachadas o cubiertas, se considera como obra nueva aquella que modifica la cimentación.

RENOVACIÓN (PLANES): Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al piso de la tierra y de las construcciones, para obtener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente y rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todos con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficios para la comunidad.

REPARACIONES LOCATIVAS: Acción de sustitución, mejoramiento o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas por taponamiento, obsolescencia, fracturas, y otros. Para ello deben conservarse pañetes, muros, pisos y demás elementos y materiales, debiendo ser restituidos o restaurados.

RESERVA: Se refiere al área que se guarda y protege para que sirva a su tiempo

RESTAURACION: Es la acción que busca revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble fundamentada en el respeto hacia sus elementos antiguos y partes auténticas conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

RESIDENTE: Es la persona que habita en un conjunto o en una urbanización.

RESTITUCIÓN: Recuperar el derecho de dominio y propiedad de un terreno a nombre de un particular, y pasarlo a dominio de la Administración. Recuperar una vía pública que un particular cerró puede ser un ejemplo. (Fuente:



Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial - Consejo Nal. de Planeación)

RETROCESO: Es el área situada entre la fachada exterior de una edificación y la línea de demarcación contra zonas de uso público diferentes a las vías tales como parques, rondas de río, etc.

RIESGO NO MITIGABLE : Cuando hay algún peligro que no es posible solucionar. Zonas inundables, zonas de peligro en temblores o amenazadas por volcanes, viviendas en zonas de derrumbes, etc. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial - Consejo Nal. de Planeación)

RONDA: Es la zona de terreno aferente al cauce de los ríos y quebradas, en la longitud determinada en el presente Acuerdo.

SARDINEL: Elemento de material durable, cuyo borde **separa** la calzada del andén o del separador de una vía.

SECCIÓN TRANSVERSAL DE VÍA: Es el corte de una vía que especifica su ancho, dimensiones de calzadas, separadores, andenes, sardineles, zonas verdes y demás elementos que la conforman..

SEMISÓTANO: Es la parte de la edificación con destino a depósitos, instalaciones de servicio de un edificio y/o estacionamiento parcialmente subterráneo, en la cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno con treinta (1.30) metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino exterior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

SENDERO: Zona de uso público destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

SEPARADOR: Zona verde o dura colocada a lo largo de la vía para canalizar flujos de tráfico, controlar las maniobras de vehículos y proteger a los peatones.

SERVICIOS COMUNALES: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.

SERVICIOS PÚBLICOS: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad, y seguridad.



SERVIDUMBRE: Derecho en predio ajeno que limita el dominio en éste y que está constituido en favor de las necesidades de otra finca perteneciente a distinto propietario, o de quien no es dueño del agravada.

SERVICIOS DE CARÁCTER LOCAL: Son los establecimientos que prestan un servicio de salud, educación o cualquier otro tipo a una manzana, barrio ó sector de personas determinado.

SILENCIO ADMINISTRATIVO- Cuando hay algún tipo de trámite ante las instituciones del Estado, y estas no contestan oportunamente, se dice que hay silencio administrativo. Puede ser positivo o negativo según lo definan las normas. Positivo: Si no contestan a tiempo, es como si hubieran contestado diciendo que si. Negativo: Lo contrario. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial-Consejo Nal. de Planeación)

SOLAR: Es el terreno destinado de las propiedades vecinas y con acceso a uno o más caminos, senderos, vías o zonas de uso público o comunal (Ver además lote).

SÓTANO: Dependencia de una edificación totalmente subterránea.

SUBDIVISIÓN: La participación de un globo de terreno basta en cuatro lotes correspondientes a una urbanización aprobada o a zonas en proceso de renovación urbana.

SUBDIVISION. Es la acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores existentes.

SUBDIVISIÓN APROBADA: Es aquella que ha sido tramitada debidamente ante Planeación Municipal y que cumple con las normas urbanísticas de la zona.

SUBURBANAS - Terreno que se encuentra entre el área urbana y el área rural. Sin tener servicios públicos, es fácil poder instalarlos. Puede ser también área de expansión. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)



SUPERLOTE: Es el terreno correspondiente a una manzana, o área similar, dotada de servicios públicos suficientes para atender los requerimientos de un conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda.

SUPERMANZANA: Es el área integral dentro de un trazado urbano limitado por vías vehiculares de uso público que agrupan dos o más manzanas.

TEJADILLO: Tejado pequeño en una sola pendiente, adosado a un muro.

TERRENOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. El POT puede demarcar zonas donde se declara hacer algún tipo de obras, ant es que, en otras. Obliga a sus propietarios, en un determinado tiempo, a hacer lo que determine el POT. En caso de no hacerlo, puede ser obligado a vender o ser expropiado. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

TERRENO URBANIZADO: Es el globo de terreno urbano con áreas destinadas al uso público y aprobado dotado de servicios públicos, apto para. construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

TIPOLOGIA. - Entiéndase por tipología de la edificación, las características formales originales de la construcción según la función y uso específico, para la cual fue inicialmente construida.

TRAMO FRONTERO: Crujía (o crujiás) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento del cerramiento del patio y sus circulaciones.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Es la entrega al Municipio de Cajicá a título gratuito, por parte del urbanizador, de las zonas destinadas al uso público, junto con las instalaciones que dichas obras requieran.

TRANSVERSAL: Es una vía urbana que cruza las calles en dirección distinta a la predominante de las carreras (hace las veces de carrera para la nomenclatura de los predios).

TRATAMIENTO: Es el manejo diferenciado de los usos, normas y régimen de un área de actividad.



TRAZADO DE VÍA: Proyecto preliminar de una vía presentada en planta o sección transversal con base en el cual se adelanta su construcción.

TROCHA: (Ver carril de circulación)

ULTIMO PISO: Es el piso superior de un edificio.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - 1. Se entiende como el área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual a la del Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. La delimitación de una UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA (UAU) debe formar parte de un Plan Parcial aprobado.

URBANIZACIÓN: El globo de terreno, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integrado por cinco o más lotes con servicios públicos, para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

URBANIZACIÓN APROBADA: Es aquella en que se ha diseñado, a satisfacción del Municipio los planos para las obras de urbanismo, saneamiento y ornato, y que además se han cedido por Escritura pública al Municipio las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

URBANIZACIÓN EN DESARROLLO: Es aquella cuyas obras están en ejecución de acuerdo con la licencia correspondiente.

URBANIZACIÓN RECIBIDA: Es aquella en que se han construido a satisfacción del Municipio, las obras de Saneamiento y ornato según los correspondientes planos aprobados.

URBANIZADOR: Es toda persona natural o jurídica, que en su propio nombre o en el de propietarios de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo una urbanización o parcelación para lo cual deberá cumplir las disposiciones del Reglamento de Lotificación.

USO: Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas.



USO COMPATIBLE: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

USOS COMPLEMENTARIOS: Son usos complementarios: a. Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las de uso predominante.

b. Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada por cuanto sufren demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

USOS DEL SUELO: El POT, puede definir de acuerdo a lo estudiado, que cosas está permitido hacer en los terrenos y áreas de los municipios. Se pueden definir en los terrenos urbanos y rurales, es decir en todo el municipio. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial - Consejo Nal. de Planeación)

USO INSTITUCIONAL: Es aquella que corresponde a servicios administrativos, asistenciales, educacionales, de seguridad o de culto.

USO PERMITIDO: Es el tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a parte de éstos, por las reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL: Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico.

USO PROHIBIDO: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona o subzona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental de planificación o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

USUARIO: Es la persona que utiliza o tiene la necesidad de utilizar los servicios de un conjunto arquitectónico.

USO ANEXO: Es el uso secundario o accesorio de un uso principal.

UTILIDAD PUBLICA: Que sirve a toda una comunidad prevaleciendo sobre los intereses particulares.



VALOR AMBIENTAL: Definido por las características de topografía, hidrografía, vegetación, clima o cualquier otro factor geográfico que presente interés ecológico, cultural o paisajístico.

VALOR HISTÓRICO: Se define teniendo en cuenta las características que presente una edificación o un sitio según su estilo arquitectónico, importancia histórica e identidad cultural.

VALORES TESTIMONIALES. Son aquellos valores asociados a eventos políticos, sociales, religiosos del desarrollo urbano de la ciudad o de otra índole, que hacen parte de la historia de la ciudad.

VALORES TIPOLOGICOS. Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones, que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y las relaciones entre ellos y el contexto urbano en que se insertan. Los valores tipológicos se refieren al conjunto de predios e inmuebles homogéneos que pueden llegar a constituir conjuntos de manzanas o cuadras susceptibles de ser discriminadas por su tamaño, por su representatividad o por su rol estructurante a nivel de la ciudad, a la tipología de la edificación en conjuntos monumentales, techos urbanos colectivos o viviendas, con respecto a su prominencia frente a otras formas de ocupación.

VALOR URBANÍSTICO: Esta definido mediante las características especiales, urbanísticas y arquitectónicas que identifican una zona de importancia urbana en el Municipio.

VALLAS: (Ver avisos)

VECINOS: Son los propietarios, poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles colindantes sin distribución alguna.

VEHÍCULO ESTACIONADO: Es aquel que se detiene momentáneamente con el objeto de dejar o recoger pasajeros o carga.

VEHÍCULO PARQUEADO: Es aquel que ha sido detenido por situado temporalmente.

VELOCIDAD DIRECTRIZ: (Ver velocidad de diseño).

VELOCIDAD DE DISEÑO: Es la velocidad escogida para seleccionar y



correlacionar los factores físicos de una vía que influye sobre el movimiento de los vehículos. Es la máxima velocidad que puede conservarse en un vehículo, con todas las condiciones de seguridad, en una sección cualquiera de la vía, cuando las circunstancias sean suficientes favorables, para que predominen los factores de diseño.

VERJA. Enrejado que sirve de puerta, ventana o cerca a una edificación o un predio.

VÍAS: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y/o personas.

VÍA ARTERIA: Es la vía principal del Plan vial con privilegio para el tráfico y escogida como tal por sus características de diseño, función o importancia.

VÍA LATERAL. Vía de carácter local anexa a las calzadas principales.

VÍAS PEATONALES: Aquellas destinadas al uso peatonal exclusivamente.

VIVIENDA Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una familia

VIVIENDA ADOSADA: Ver edificación adosada.

VIVIENDA AISLADA: Ver edificación aislada.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Es la edificación concebida con unidad arquitectónica y con habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN CONTINUADA: Ver edificación continuada.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad de terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

VIVIENDA COMPARTIDA - Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.



VIVIENDA MULTIFAMILIAR - Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres (3) unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevee áreas y servicios comunales cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

VIVIENDA UNIFAMILIAR- Corresponde al Desarrollo Residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ZOLADIZO: Es la parte de la edificación que a partir de la altura permitida, sobresale del paramento o línea de demarcación fijada para la construcción.

VOLUMETRIA.- Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como los voladizos, antejardines, aislamientos, semisótanos, y paramentaciones.

ZAGUAN.- Espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

ZOCALO: Basamento ornamental, pintado o en relieve, de los inmuebles

ZONA: Es cada una de las áreas en que se divide el territorio Municipal, con el fin de asignarle usos y reglamentar sus construcciones

ZONAS DE RENOVACIÓN: Áreas que por su deterioro (construcciones, manejo ambiental, etc.), necesitan medidas especiales para recuperarlas. (Fuente: Planeación Participativa y Ordenamiento Territorial -Consejo Nal. de Planeación)

ZONA DE RESERVA VIAL: Franja de terreno necesaria para la ampliación o construcción de vías.

ZONA VERDE: Es el área dedicada al cuidado y fomento de la vegetación, recursos naturales y/o la recreación.

ZONA VERDE DEL ANDÉN: Es el área libre que forma parte del andén.

ZONAS COMUNALES: Son las áreas libres o cubiertas de uso público cedidas por el Urbanizador.

ZONAS EDIFICADAS: Áreas donde las edificaciones tienen alto grado de



homogeneidad, tanto en lo que respecta al estrato socioeconómico del grupo que las habita o utiliza, como en los que se refiere a las características, fisi cas o funcionales, tales como volumetría, edad de la edificación, usos y funciones. Las zonas edificadas son las que conforman la red de ejes urbanos y espacios públicos.

ZONAS VERDES: Áreas libres empradizadas y arborizadas de uso público comunal o privado, las cuales son destinadas para recreación y ornamentación de la comunidad.

ZONIFICACIÓN: Es el conjunto de normas que regulan el uso de la tierra y sus especificaciones urbanísticas, enmarcadas en el plano de zonificación aprobado mediante el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 340. - Derógase en su totalidad los Acuerdos 16 de Diciembre 20 de 1994, Acuerdo 004 de Marzo 12 de 1993, Acuerdo 007 de junio 7 de 1991 y demás normas que sean contrarias a este Acuerdo Municipal..

ARTÍCULO 341-El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación

Aprobado en sus dos debates reglamentarios los días 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29 y 30 de Junio y los días 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 de julio de Dos mil (2.000).

Dado en Cajicá a los treinta días del mes de Julio de Dos mil (2.000).

JOSÚE FRIAS CRUZ
Presidente

ANDRES EDUARDO SOLANO
Secretario General.

CONSTANCIA SECRETARIAL

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CAJICA , hace costar que mediante decretos No. 047 de junio 09 de 2.000, No. 054 de junio 30 de 2.000, No. 069 de julio 26 de 2.000 el alcalde municipal citó a esta corporación



a sesiones extraordinarias del 12 de junio al 31 de julio de 2.000 y de esta manera se aprobó el Acuerdo no. 008 de 2.000.

ANDRES EDUARDO SOLANO VINCHERY
Secretario general.