



**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO DEL MUNICIPIO DE TOCAIMA,
CUNDINAMARCA**

CERTIFICA

Que una vez revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial y el plano EOT_FOR_URB_09 Usos del Suelo Cabecera Municipal aprobado mediante Acuerdo No. 09 del 29 de Octubre de 2020, el predio identificado con cedula catastral No. **258150100000002850001000000000**, con matricula inmobiliaria **307-124307**, está clasificado con uso del suelo **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA**:

VIVIENDA: Se definen como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario. Se dará prioridad al mejoramiento y preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de vivienda todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral. Área de vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA: Se ha denominado área de desarrollo habitacional de Densidad Media a la zona delimitada en los planos de uso de suelo urbano, caracterizada por estar prevista para albergar un alto número de habitantes, con una densidad de setenta (70) unidades habitacionales por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. El polígono que localiza la densidad media, están definidos en el plano usos de suelo urbano EOT_FOR_URB_09, que depende directamente del contenido del polígono clasificado como Z MH01-Centro localizado en el plano EOT_FOR_URB_42, donde se entiende que, aunque existen corredores Comerciales, es el uso de desarrollo habitacional el que propio riza el uso, por lo mismo que es el que define la altura y área de los lotes para construcción.

USOS	
USO PRINCIPAL	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.
COMPLEMENTARIO	Comercio Tipo I, Servicios Tipo I, Institucional Tipo I, zonas de parqueo y equipamiento.
CONDICIONADO	Comercio Tipo II, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.
PROHIBIDO	Comercio Tipo III y IV. INDUSTRIA
DENSIDAD POR HECTAREA	La máxima densidad será de setenta (70) unidades de vivienda por hectárea.

LINEAMIENTOS

- Incorporar sistemas de ahorro y uso eficiente del agua en el marco de la Ley 373/1997. Redes hidráulicas separadas (aguas grises - aguas negras), Tecnologías de bajo consumo como sanitarios con descarga variable, 4 o 6 litros y con una válvula de descarga tipo torre, uso de griferías con sistemas de bajo consumo de agua. Incorporar sistemas de energía alternativos (Eólica - solar).

REGLAS GENERALES

Alcaldía Municipio de Tocaima
NIT 800.093.439-1

Dirección: Calle 5 con carrera 9 Esquina Palacio Municipal – Tocaima – Cundinamarca
Conmutador: (601) (1) 8340517
planeacion@tocaima-cundinamarca.gov.co



- Aplicabilidad de la norma NSR -10 de acuerdo a los títulos que apliquen para cada tipo de uso y su respectiva construcción, Art. 42 Ley 1575 de 2012, 1801 de 2016 y la 2400 del 1979.
- Las áreas de cesión al municipio, cuando son predios superiores a 2000 mts² que se encuentren localizados dentro del perímetro urbano, sub urbano y zonas de expansión Y VIVIENDA CAMPESTRE, se harán siempre en terreno del lote.
- (ARTÍCULO 169 ACUERDO MUNICIPAL EOT) Cuando el área del predio sea superior a 500 mts² e inferiores a 2000 mts² se pagaran lo correspondiente al porcentaje de cesión obligatoria según lo dispuesto en Ley 1077 de 2015 - ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 y se destinaran los recursos para la compra de espacio público y suelo para equipamiento municipal.
- El valor será el que corresponda según avalúo comercial, realizado por profesionales idóneos y pagado por el interesado en desarrollar la construcción.
- No ocupar con construcciones o mejoras de ninguna clase, las rondas de ríos y quebradas, terrenos pantanosos, humedales, o zonas inundables, sitios insalubres, o erosionables, áreas de preservación ambiental y zonas de riesgo.
- Para el manejo y disposición final de los residuos sólidos los propietarios de los predios deberán implementar acciones de reducción y separación de la fuente, y disponer de un sitio de acopio al interior de sus predios y llevarlos al sitio que se determine en su ruta de recolección. El manejo y disposición final de los residuos sólidos se hará de conformidad con el PGIRS adoptado por el municipio de Tocaima.
- Inclusión de elementos verdes en diseños de infraestructuras a fin de contribuir a la provisión de servicios eco sistémicos (Aislamiento térmico, protección acústica y retención de aguas lluvias, continuidad del paisaje y hábitat para la biodiversidad, provisión de alimento).
- Para la VIVIENDA UNIFAMILIAR, los predios ubicados en este uso de suelo, con un área menor a 105m², y/o con un frente menor a 7m constituidos antes de la entrada en vigencia del EOT, deberán desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente ficha.

Dado en la secretaria de planeación y gestión del riesgo a los veintidós (22) días del mes de Julio del año dos mil veintiséis (2026). Para programa de vivienda.

ARQ. IVAN CAMILO PEÑA SILVA
Secretario de Planeación y Gestión del Riesgo

DATOS	ELABORADO POR:	REVISADO POR AREA TECNICA	APROBADO POR:
CARGO:	Secretaria Ejecutiva.	Profesional de la dependencia responsable de verificar	Secretario de despacho líder del proceso
NOMBRE:	Secretaria Ejecutiva	Ingeniero Brayan Mateo Marquez Suazo	Arq. Ivan Camilo Peña Silva/ secretario de Planeación y Gestión del Riesgo
FIRMA:			
FECHA	2026-07-22	2026-07-22	2026-07-22



**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO DEL MUNICIPIO DE
TOCAIMA, CUNDINAMARCA**

CERTIFICA

Que una vez revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial y el plano EOT_FOR_URB_09 Usos del Suelo Cabecera Municipal aprobado mediante Acuerdo No. 09 del 29 de Octubre de 2020, el predio con un área de 6.400m² identificado con la ficha catastral No. 25815010000990010000, según registros de la Secretaría de Hacienda y matrícula inmobiliaria No. 307- 12764 ESCUELA LOS PANCHES, está clasificado con uso del suelo **INSTITUCIONAL TIPO 3:**

INSTITUCIONAL TIPO III: Se refiere a servicios cívicos o dotacionales con cobertura regional y que se desarrollan en edificaciones especializadas, generando alta afluencia de usuarios de manera concentrada por horas o días y generan altos impactos relacionados con tráfico vehicular, congestión peatonal, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes a gran escala. Requieren estacionamientos para empleados y visitantes. Pueden generar la aparición de usos complementarios a sus alrededores, generando impactos sociales y urbanísticos altos y en menor escala, impactos ambientales.

Se consideran actividades de orden Institucional Tipo III, las siguientes:

- a. Centros educativos: Institutos de educación tecnológica y toda la Educación Superior.
- b. Servicios Asistenciales: Hospitales de segundo y tercer nivel, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas. Hospitales mentales.
- c. Servicios administrativos y de justicia: Centros carcelarios, municipal y/o estatal.
- d. Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes y Plazoletas.
- e. Mercadeo y abastecimiento: plazas de ferias y de mercado de grandes



superficies.

f. De seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: (Se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas),

g. Recreativos: Parque recreativos, estadios, coliseos.

Uso principal	Institucional Tipo I, II y III
Usos compatibles	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar o agrupada
Usos condicionados	Comercio y Servicios Tipo II y III
Usos prohibidos	Los demás

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CONDICIONES	Tipo I	Tipo II	Tipo III
Área Mínima del lote	30 m ²	500 m ²	2000 m ²
Índice Max. De ocupación	0,4	0,5	0,7
Índice Max. De construcción	0,2	0,3	0,4
Aislamiento contra vías	Según Plan Vial	Según Plan Vial	Según Plan Vial
Pisos permitidos	2 pisos	4 pisos	8 pisos
Parqueaderos	1 por cada 100 m ²	1 por cada 80 m ²	1 por cada 60 m ²
Reforestación	Especies Nativas		

LINEAMIENTOS

Incorporar sistemas de ahorro y uso eficiente del agua en el marco de la Ley 373/1997. Redes hidráulicas separadas (aguas grises - aguas negras), Tecnologías de bajo consumo como sanitarios con descarga variable, 4 o 6 litros y con una válvula de descarga tipo torre, uso de griferías con sistemas de bajo consumo de agua.

Incorporar sistemas de energía alternativos (Eólica - solar).

REGLAS GENERALES

Accesibilidad al medio físico. Disponer de espacios para el servicio al ciudadano. Ampliación de la norma NTC 6047 o la norma que la amplíe, modifique o sustituya. presentar solución de baño público como se establece en el artículo 88 de la Ley 1801 de 2016,

Aplicabilidad de la norma NSR -10 de acuerdo a los títulos que apliquen para cada tipo de uso y su respectiva construcción, Art. 42 Ley 1575 de 2012, 1801 de 2016 Y La 2400 DEL 1979.



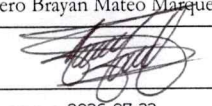
No ocupar con construcciones o mejoras de ninguna clase, las rondas de ríos y quebradas, terrenos pantanosos, humedales, o zonas inundables, sitios insalubres, o erosionables, áreas de preservación ambiental y zonas de riesgo.

Para el manejo y disposición final de los residuos sólidos los propietarios de los predios deberán implementar acciones de reducción y separación de la fuente, y disponer de un sitio de acopio al interior de sus predios y llevarlos al sitio que se determine en su ruta de recolección. El manejo y disposición final de los residuos sólidos se hará de conformidad con el PGIRS adoptado por el municipio de Tocaima. es de Obligatorio cumplimiento la implementación de sistemas que permitan el reusó de aguas grises y lluvias para sanitarios riego y lavado.

Inclusión de elementos verdes en diseños de infraestructuras a fin de contribuir a la provisión de servicios ecosistémicos (Aislamiento térmico, protección acústica y retención de aguas lluvias, continuidad del paisaje y hábitat para la biodiversidad, provisión de alimento).

Dado en la secretaria de planeación y gestión del riesgo a los veintidós (22) día del mes de Julio del año dos mil veintiséis (2026), para programa de vivienda


ARQ. IVAN CAMILO PEÑA SILVA
Secretario de Planeación y Gestión del Riesgo

DATOS	ELABORADO POR:	REVISADO POR AREA TECNICA	APROBADO POR:
CARGO:	Secretaria Ejecutiva.	Asesor del proceso o Profesional de cada dependencia responsable de verificar	Secretario de despacho líder del proceso
NOMBRE:	Secretaria Ejecutiva	Ingeniero Brayan Mateo Marquez Suazo	Arq. Ivan Camilo Peña Silva/ secretario de Planeación y Gestión del Riesgo
FIRMA:			
FECHA	2026-07-22	2026-07-22	2026-07-22