PMI 140-06-006-148-2026

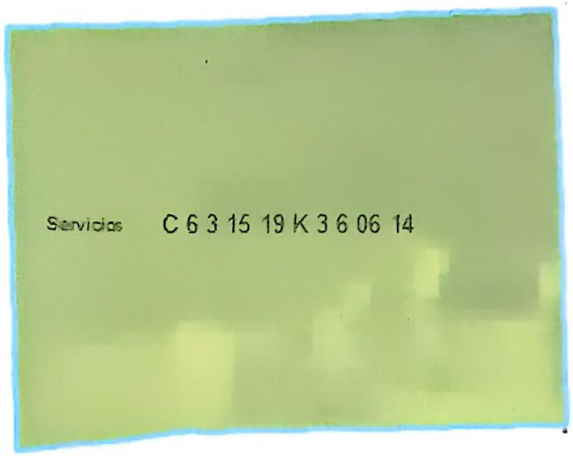
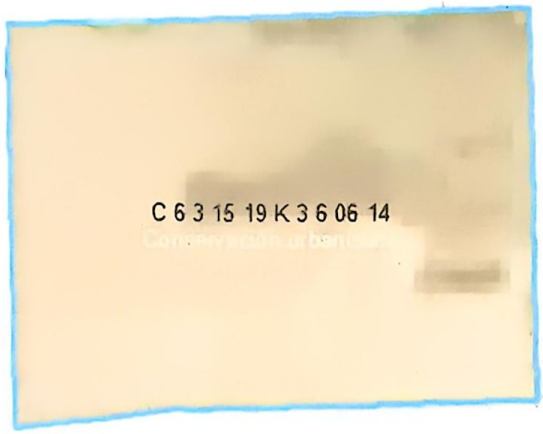
Fómeque, 29 de abril de 2026

**USO DE SUELO**

## El SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

**CERTIFICA:**

Que, de conformidad con la revisión y ajuste al Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Fómeque aprobado mediante acuerdo N° 13 de 2021, el predio situado en el casco **URBANO** del municipio de Fómeque, identificado con Cedula catastral **25279010000000006000600000000** ubicado en el predio ubicado en **C 6 3 15 19 K 3 6 06 14,** de acuerdo con el uso predial **URBANO** se estableció en un 100% como **SERVICIOS.**

| | |
|---|---|
|  |  |
| **USO DE SUELO**<br><br>**100 % SERVICIOS** | **TRATAMIENTOS URBANOS**<br><br>**100% CONSERVACION URBANISTICA** |

**TITULO IV. CATEGORIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y USOS. URBANOS**

**ARTÍCULO 76. USOS DEL SUELO URBANO:** Se establecen los usos del suelo urbano principal y zona urbana de la unión del municipio de Fómeque, bajo condiciones de adecuada localización y funcionamiento para las actividades existentes y facilitar la ubicación en el territorio urbano l de nuevas actividades económicas, para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de Actividad en la zona urbana, se distinguen las siguientes categorías:

**Uso Principal:** Son los que determinan el desarrollo de las actividades asignadas al sector y son predominantes en su intensidad y ubicación.

**Usos Compatibles:** Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.



MUNICIPIO DE FOMEQUE
Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómeque-Cundinamarca
Correo: planeación@fomeque-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 251640

**Usos Condicionados**: Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos o ambientales negativos controlables.

**Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Ningún uso, así este sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como los municipios y el Distrito Capital exijan.

Para el 100% del predio presenta un uso **SERVICIOS**, es necesario tener en cuenta los lineamientos establecidos en el acuerdo N°13 de 2021:.

## TITULO IV. CATEGORIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y USOS. URBANOS

**ARTÍCULO 77. CLASIFICACIÒN DE USOS URBANOS:** el suelo urbano se clasifica en actividades y usos, distinguiendo entre las siguientes categorías:

| CATEGORÍA DE ACTIVIDAD | DEFINICIÓN |
|---|---|
| **Categoría de Servicios** | Agrupa los uso de servicios como actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes, o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población; las disposiciones particulares que se adopten para regular las exigencias de construcción y de ubicación y las condiciones locativas necesarias para el adecuado funcionamiento del uso de servicios, se tendrán en cuenta las características de cada uso, sus requerimientos, impactos en el sector, el nivel de cobertura y la intervención de espacios públicos entre otros aspectos |

**ARTÍCULO 81. GRUPOS DE USO DE COMERCIO Y SERVICIOS**: Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, de la siguiente manera:

Los establecimientos Comerciales de acuerdo con sus características se clasificarán en los siguientes Grupos

**Grupos de Uso Comercial**

| Grupo | Definición | Características |
|---|---|---|
| **Grupo 1** | Comercio de Artículos al Por Menor. Venta a escala (barrio), de artículos y víveres para satisfacción de necesidades de uso doméstico inmediato, realizada en pequeños establecimientos, generalmente conocidos como "tiendas"<br><br>La actividad comercial es compatible con el uso residencial | Venta de artículos y comestibles de primera necesidad<br><br>Confiterías<br>rancho, licores, droguerías, misceláneas y expendios en establecimiento tipo Tienda y demás similares |



MUNICIPIO DE FOMEQUE
Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómequo-Cundinamarca
Correo: planeación@fomeque-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 251640

ambientales, ya que sus estructuras originales tienen valores morfológicos o estructurales, o bien presentan valores como conjunto urbano y han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de las actividades de acuerdo a la vocación del municipio, procurando la protección, recuperación preservación de sus características urbanísticas, arquitectónicas, ambientales y paisajísticas.

| ID | CÓDIGO PREDIAL | DIRECCIÓN | ÁREA (m2) |
|---|---|---|---|
| 4 | 25279010000000060006000000000 | C 6 3 15 19 K 3 6 06 14 | 418,67 |

**Parágrafo 1:** Los desarrollos de estos predios deberán mantener y respetar: la volumetría, altura, perfiles viales, ocupación, tipología de fachadas.

**Parágrafo 2**: para estos predios se establecen limitaciones diversas a la transformación de la estructura física y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el municipio.

Acorde a los valores urbanísticos y arquitectónicos y culturales de cada inmueble sujeto al tratamiento de conservación, se establece categorías de intervención y se precisan las acciones factibles de realizar en cada uno de ellos.

Y de conformidad con **LOS ESTUDIOS BÁSICOS DE AMENAZA INCLUIDOS DENTRO DE LA REVISIÓN Y AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – EOT DEL MUNICIPIO DE FÓMEQUE,** presenta las siguientes condiciones:

- **REMOCIÓN EN MASA: 100 % BAJA**
- **AVENIDA TORRENCIAL: 100% BAJA.**
- **INUNDACIÓN: 100% BAJA.**

## SUBTITULO III. ÁREAS DE AMENAZA

**ARTÍCULO 215.AREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA O CONDICION DE RIESGO**. Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 se define:

Áreas con condición de amenaza, son las zonas o áreas del territorio municipal zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establezca en la revisión o expedición de un nuevo POT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano o centros poblados rurales para permitir su desarrollo.

Áreas con condición de riesgo, corresponden a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos.

**Parágrafo 1:** Las áreas que se establezcan en condición de amenaza, para su desarrollo deberán elaborar los estudios de detalle por el evento amenazante correspondiente y deberán implantar las obras de mitigación que determine el estudio previo a los desarrollos constructivos.
**Parágrafo 2:** Las áreas que se determinen en condición de riesgo, deberán ser priorizadas para la realización de los estudios de detalle por el evento amenazante a que haya lugar.



MUNICIPIO DE FÓMEQUE
Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómeque-Cundinamarca
Correo: planeación@fomeque-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 251640

**Grupos de Uso Comercial**

| Grupo | Definición | Características |
|---|---|---|
| | por su bajo impacto urbanístico y ambiental | |
| | | Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias<br>Alimentos al detal: Para consumo humano diario de bebidas, rancho, licores, tiendas de esquina y similares<br>Artículos de librería y papelería |
| | | Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques. Textiles al detal: almacenes de ropa y de cortinas, Artículos para el hogar: almacenes de muebles y electrodomésticos |
| | | Repuestos electrónicos y eléctricos, Artículos de Ferretería, Venta de artículos funerarios, artículos fotográficos |
| *Grupo 3* | Comercio de artículos especializados: Establecimientos que en razón a la magnitud de sus instalaciones tienen un alto impacto sobre el espacio público urbano, normalmente requieren de espacio de estacionamiento y de cargue y requieren de una localización especial. | Venta de Artículos e insumos agropecuarios.<br>herramientas y accesorios<br>venta de materiales de construcción y similares<br>Distribuida mayorista de alimentos y bebidas<br>distribución de productos agroquímicos y veterinarios<br>Ferreterías y distribución de pinturas al por mayor<br>Estaciones de combustible y servicios, distribuidores de aceites y lubricantes, reparación y mantenimiento de vehículos<br>lavado de autos<br>venta de productos alimenticios y bebidas |
| *Grupo 4* | Venta o expendio de productos cárnicos | Venta de productos de salsamentaria, cárnicos, pescados y pollo, expendios de carne. |

## TITULO V. TRATAMIENTOS

**ARTÍCULO 87. TRATAMIENTOS URBANOS:** Es el mecanismo normativo que establece las orientaciones de manera diferenciada, las intervenciones que se pueden realizar en el suelo urbano, espacio público y las edificaciones, de acuerdo a cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo del municipio, con el propósito de conservar, consolidar, mantener, rehabilitar, mejorar, generando espacios adecuados para la difusión de las funciones del municipio, asegurando un desarrollo armónico y ordenado de las actuaciones urbanísticas; Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos para la zona urbana principal:

- **TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANISTICA**

**ARTÍCULO 90. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA**. Se define como conservación urbanística, el mecanismo normativo dirigido a la valoración, de elementos significados del espacio urbano .El tratamiento de conservación urbanística se aplica a aquellas zonas del casco urbano que han mantenido calidades técnico –



MUNICIPIO DE FÓMEQUE
Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómeque-Cundinamarca
Correo: planeación@fomeque-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 251649

## AREAS EN CONDICION DE AMENAZA Y EN CONDICION DE RIESGO EN LA ZONA URBANA

### ARTÍCULO 217. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA ELABORACIÓN DESTUDIOS DETALLADOS PARA LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE RIESGO.

Los estudios detallados deben contener lo siguiente para cada uno de los eventos analizados:

1. Análisis detallado de amenaza
2. Evaluación de vulnerabilidad
3. Evaluación del riesgo
4. Determinación de medidas de mitigación

**Parágrafo 1:** Los estudios detallados deberán dar alcance a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 Subsección 2, o la norma que la adicione, modifique y/o sustituya.
**Parágrafo 2:** Las áreas que resulten de los estudios detallados, clasificadas como riesgo no mitigable corresponderán a suelo de conservación y protección ambiental.
**Parágrafo 3:** Los estudios de detalle estarán a cargo del gestor y/o promotor y/o urbanizador dentro del trámite de los instrumentos de planeamiento intermedio y de licenciamiento urbanístico.

### ARTÍCULO 219. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN ORIENTADAS A ESTABLECER RESTRICCIONES CONDICIONAMIENTOS MEDIANTE LA DETERMINACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS FRENTE A LA AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA.

Se establecen las siguientes medidas de manejo especial para las zonas calificadas como de amenaza alta y media en los suelos urbanos:

1. Evitar el desarrollo urbano en áreas con pendientes iguales o mayores al 100% equivalente a 45grados, salvo que se disponga de información técnica pertinente donde se garantice la estabilidad del terreno para dicho desarrollo y se emitan procedimientos y medidas de intervención tanto estructural como no estructural.
2. Proteger y mantener la vegetación nativa; de preferencia con características radiculares extensas, de los taludes adyacentes a las vías de comunicación y de los canales y establecer barreras vegetales de protección en el borde de estos.
3. Se deberán realizar drenajes bajo las cimentaciones de las edificaciones a construir en las zonas urbanas, teniendo en cuenta que algunos tramos del suelo urbano se encuentran cimentados sobresuelos transportados de terraza aluvial de diferentes espesores, en condiciones saturadas que bajo efectos sísmicos pueden llegar a licuarse y generar asentamientos diferenciales de las estructuras. Como medida alternativa, en las futuras estructuras con tipo de fundación superficial se deberán incluir sistemas de conexión flexible de los elementos estructurales, permitiendo de esta manera que la estructura se adapte a moderados asentamientos y posibles movimientos, así mismo, la susceptibilidad de estos tipos de suelo a presentar licuefacción puede reducirse al realizar procesos de compactación antes de la construcción.
4. Las zonas urbanas con condición de amenaza media y alta tienen restricciones de usos, densidades,



MUNICIPIO DE FOMEQUE
Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómeque-Cundinamarca
Correo: planeación@fomeque-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 251640

ocupación y edificabilidad, podrán desarrollarse bajo el régimen de usos y normas urbanísticas establecidas en el presente acuerdo, sí y sólo sí se demuestre que el fenómeno amenazante es mitigable, a partir de los resultados de estudios de detalle, que determinen la reducción del riesgo para los futuros desarrollos urbanísticos.

5. Los desarrollos urbanísticos, que se ejecuten en las laderas del suelo urbano y de expansión urbana, deberán adelantar una investigación del subsuelo detallado según lo establecido por la NSR 10 en sutítulo H, para proyectar los diseños de cimentación y estructuras, teniendo en cuenta que muchos de los materiales superficiales, corresponden a suelos transportados de terraza aluvial con características que comprometen la estabilidad.
6. En la intervención de terrenos con pendientes entre 25° y 45°, se deberán realizar los estudios técnicos detallados que garanticen el adecuado manejo de las pendientes y deberán establecer las medidas de mitigación en cuanto a estabilización de taludes y obras de manejo de aguas.
7. Las urbanizaciones y edificaciones que se van a desarrollar en el suelo urbano deberán anexar a las solicitudes de licencias urbanística de urbanización; en caso de requerirse es necesario incluir los estudios técnicos de cortes y manejo de taludes, garantizando la estabilidad de los terrenos intervenidos.
8. Las futuras edificaciones a construir en el suelo urbano deberán garantizar de manera técnica el manejo adecuado de las aguas lluvia y deben ser conectadas al sistema de alcantarillado o ser objeto de una solución particular, ante todo no deben descargar se en el suelo directamente.

Expedido en Fómeque, Cundinamarca a los Veintinueve (29) días del mes de abril 2026.

**LUIS JAIRO RIOS SANTIAGO**
**Secretario de Planeación e Infraestructura**

***Elaboró:*** *Jeimmy Katherine Torres Bobadilla/apoyo a la secretaria de Planeación e infraestructura*

***Revisó y aprobó:*** *Luis Jairo Ríos Santiago/secretario de Planeación e infraestructura*



MUNICIPIO DE FÓMEQUE
Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómeque-Cundinamarca
Correo: planeación@fomeque-cundinamarca.gov.co
Código Postal: 251640

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE FÓMEQUE
SECRETARIA DE HACIENDA
Y TESORERIA MUNICIPAL

Libertad y Orden

PAZ Y SALVO No: 202600372

**LA SUSCRITA TESORERA MUNICIPAL**
**HACE CONSTAR:**

Que, **CUELLAR MARTINEZ LAUREANO** identificado (a) con cédula de ciudadanía **19070897** Aparece inscrito en el catastro vigente de este municipio como propietario del predio:

Código catastral No .**25-279-01-00-00-00-0006-0006-0-00-00-0000**
Cedula anterior**: 01-00-0006-0006-000**
Ubicado: **CARRERA 3 6 06**
Nombre: **CARRERA 3 6 06**
Área: **0** Hectáreas, **425** m2 y **885** m2 construcción
Avalúo: **$448,244,000. (CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS MC.)**
Destino: Trámite Notarial

Que este predio se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro del Municipio por concepto de Impuesto Predial y Sobretasa Corpoguavio hasta el 31 de diciembre de 2026.

CUELLAR MARTINEZ LAUREANO *

Dado a los 12 días del mes de mayo del año DOS MIL VEINTI SEIS (2026)

**PAULA ANDREA ACOSTA QUINTERO**
**TESORERA MUNICIPAL**

Cra. 2 No 5-41 Palacio Municipal. Fómeque-Cundinamarca
Correo: tesoreria@fomeque-cundinamarca.gov.co
Teléfono: 320 333 1920 / 320 333 1922
Código Postal: 251640