**CERTIFICADO DE USO DE SUELO**
**No-015-2026**

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CHOCONTÁ CUNDINAMARCA

5Que el predio identificado con dirección**: Calle 3 # 5 – 53,** Número catastral **25-183-01-00-0047-0022-000,** el cual se encuentra en la zona Urbana, del MUNICIPIO DE CHOCONTÁ.

El presente predio cuenta con los siguientes Áreas de Actividad determinados en el Acuerdo N° 009 del 27 de diciembre del 2023 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial):

| ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD | | Ficha |
|---|---|---|
| ACTIVIDAD COMERCIAL GRUPO 2 | | NUG - U - 02 |
| USOS | | |
| Uso Principal | Comercial Tipo 2 | |
| Usos Compatibles | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Comercial Tipo 1, Industria Tipo 1, Dotacional Tipo II. | |
| Usos Prohibidos | Los demás | |

**USOS PRINCIPALES:**

**Artículo 125. COMERCIO Y SERVICIOS TIPO II (C2) O DE MEDIA ESCALA.**

Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo doméstico y actividades económicas de escala media, incluidos servicios turísticos que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Incluye también a la industria artesanal que produce bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo que se considera compatible con otros usos. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin que se desarrollan en un área comercial que superen los **60** m2 y como máximo **200** m2 en el primer piso de edificaciones residenciales o en edificaciones especializadas para el uso comercial y de servicios; o en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en pisos superiores. En general se consideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbanístico, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. Estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

a. Puede requerir de vitrinas o medios de exhibición, así como áreas de bodegaje.
b. Requiere de áreas de parqueo para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
c. Generación mediana de empleo.
d. Funcionan en horarios diurnos y nocturnos, con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
e. Requiere de formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como de otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado.
f. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales.
g. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario

para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.

h. En los establecimientos que desarrollen actividades propias de este uso, la difusión de música solo se podrá realizar dentro de los niveles auditivos regulados para la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

i. Si por la naturaleza de la actividad se llegare a requerir la permanencia de los clientes, el establecimiento deberá contar con área suficiente para que los clientes no permanezcan en el espacio público. Se considera área suficiente para la permanencia de los clientes, aquella que se ajusta a los siguientes rangos:

| Forma de permanencia | Número de mesas / Barra | Número de puestos | Área mínima requerida |
|---|---|---|---|
| Clientes sentados en mesa | 1 | 4 | (1,50 * 1,50) = 2,25 $M^2$ |
| Clientes sentados en barra | 1 | 4 por un solo lado | (3.60*1,00) = 3,60 $M^2$ |
| | 1 | 4 por lado y lado | (3.60*2,00) = 7,20 $M^2$ |

j. En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile.

Pertenecen al Comercio y Servicios Tipo II (C2), las siguientes actividades que cumplan con las condiciones requeridas anteriormente.

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas al detal: Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas, fruterías, comidas preparadas.
- Venta de bienes perecederos al detal y al por mayor (garantizando cadena de frío): Verdulerías, tiendas, abarrotes, verdulerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas, alimentos perecederos procesados o sin procesar, supermercados.
- Venta de bienes no perecederos al detal y al por mayor: Papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, cigarrerías, misceláneas, música y video.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al para consumo humano y animal, al detal y al por mayor: Farmacias, tiendas naturistas, almacenes veterinarios.
- Venta de servicios personales: Gimnasios, peluquerías, salas de belleza, centros de estética, tatuaje, piercing, lavandería y tintorería, saunas, baños turcos.
- Venta de productos y/o artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.
- Venta de repuestos, partes y herramientas: Ferreterías, almacenes de repuestos y partes para maquinaria, vehículos automotores, motocicletas y bicicletas (no incluye el servicio de taller para mantenimiento y/o reparación).
- Venta de productos utilitarios: venta de equipos.
- Venta de insumos: Almacenes agropecuarios, de materiales de construcción, de insumos para belleza, de insumos para fabricación de alimentos.
- Venta de servicios recreativos: Juegos localizados (en los términos de la Ley 643 de 2001), billares, clubes sociales y deportivos, alquiler de películas y afines.
- Venta de servicios de hotelería: Hoteles, pensiones (servicio de alquiler de habitaciones amobladas, con o sin servicio de alimentación, por días, semanas o meses) hostales, albergues y apartahoteles de cualquier área. No incluye moteles ni alojamiento por horas.
- Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa, oficinas de cambio, cajeros automáticos.

- Fabricación y manufactura de tipo artesanal, con métodos tradicionales o equipos manuales. Las manufacturas permitidas son exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertidos líquidos, ruidos ni emisiones atmosféricas, ni el uso de sustancias peligrosas.
- Servicios de parqueo de vehículos.
- Venta de servicios funerarios: Salas de velación (No incluye hornos de cremación).
- Venta de servicios profesionales: Consultorios, oficinas y laboratorios para el ejercicio de profesiones liberales.
- Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, remontadoras de calzado, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, peluquerías, salas de belleza, fotocopiadoras, marqueterías, vidrierías, floristerías, talabarterías, bicicleterías.
- Servicios con pacto de retroventa y/o consignación de bienes.
- Centros comerciales, salas de cine, almacenes por departamentos.
- Instituciones prestadoras de servicios de salud (IPS) de naturaleza pública o privada.
- Laboratorios clínicos.

***Parágrafo 1**: Los establecimientos comerciales que realizan venta de minutos a teléfonos móviles y fijos deberán poseer en su interior cabina o cabinas telefónicas especiales para tal fin. Lo anterior para que no se congestione el espacio público.*
***Parágrafo 2:** No se permitirá el establecimiento de dos actividades simultáneas no compatibles por cada establecimiento comercial*

***Parágrafo 3:** Dentro de las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social y/o prioritario, NO se podrá dar ningún tipo de desarrollo comercial al interior de las viviendas.*

***Parágrafo 4:** Se prohíbe la construcción de Moteles, Residencias, Centros de Lenocinio y Similares.*

***Parágrafo 5:** No se permitirá realizar construcciones prefabricadas sobre construcciones con estructura convencional, a menos que dicha construcción cumpla con la norma sismo-resistente NSR-10 y se haga un adecuado empate en fachada que permita que la construcción completa se vea como un solo volumen.*

***Parágrafo 6:** Cierre de establecimientos: Todo establecimiento que no cumpla con el respectivo uso conforme con la presente norma estará contraviniendo el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chocontá, por lo cual se deberá proceder al cierre del establecimiento por parte de la Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Gobierno y la Inspección de Policía, siguiendo el conducto regular legalmente establecido para tal fin.*

***Parágrafo 7:** Norma de emisión de ruido y ruido ambiental: Todas las actividades que se desarrollen en el municipio de Chocontá deben dar cumplimiento a la resolución 627 de 2007 y las demás normas que lo modifiquen, deroguen o complementen, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y desarrollo territorial, sobre emisiones de ruido y ruido ambiental.*

***Parágrafo 8:** Controles: Corresponde a la Secretaría de Gobierno a través de la Inspección de Policía deberá ejercer el control respecto al cumplimiento de la normatividad por parte de los establecimientos comerciales, industriales y de servicios, en cuanto al concepto favorable de uso del suelo conforme a la norma la Secretaría de Planeación tramitará este documento. Corresponde a la Inspección de Policía o la entidad que haga sus veces, ejercer el control por impacto urbano con vehículos sobre el espacio público; corresponde al Organismo de Control Ambiental o quien haga sus veces ejercer los controles por los impactos ambientales generados (ruido, olores, contaminación visual, etc.); y demás formas que alteren el medio ambiente. Corresponde a la Secretaría de Gobierno, ejercer los controles sobre los impactos y escándalo público y actuar para los casos de quejas o malestar de vecinos originados por el mal funcionamiento de establecimientos públicos.*

***Parágrafo 9:** En todo caso, las actividades asociadas a bares, billares y en general espacios para expendios de licor de venta al público, no podrán localizarse en un perímetro menor de **100** metros de un equipamiento educativo público y/o privado.*

***Parágrafo 10:*** *Para el comercio Tipo I y II, el área de actividad comercial que trata la norma, solo se podrá localizar en la totalidad de la planta de primer piso y se deberá cumplir con las áreas mínimas y máximas de los locales y sus actividades deberán ser compatibles con lo establecido en la norma y con el cumplimiento de la norma de accesibilidad, circulación, seguridad del inmueble y baños públicos con acceso a discapacidad.*

**USOS COMPATIBLES:**

**Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar**

**Artículo 122. RESIDENCIAL.** Comprende las viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

- Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

- Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

**Artículo 124. COMERCIO Y SERVICIOS DEL TIPO I (C1) O DE BAJA ESCALA:**

**C**orresponde a la venta de bienes y servicios de consumo domésticos requeridos por la comunidad de un sector o barrio determinado del suelo urbano. Se trata en general de locales ubicados en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda o destinados para tal fin, pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Su ubicación depende de las condiciones establecidas para cada sector normativo y debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

a) No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
b) No requieren usos complementarios.
c) No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
d) No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
e) En este tipo de establecimientos no está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local.
f) En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, sí se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
g) En este tipo de establecimientos no se podrán habilitar áreas para el baile. No se permiten dentro de los servicios ofrecidos el de rockola, máquinas de juegos de

suerte y azar (juegos localizados), máquinas de videojuegos, discotecas, bares y usos de alto impacto.

h) Se puede utilizar el espacio público para instalar mesas, sillas y/o parasoles, previo el concepto de la Secretaría de Planeación, que de acuerdo con las características físicas del espacio público y el Plan Maestro de Espacio Público que deberá elaborarse posterior a la aprobación del presente Plan, determinará la viabilidad de utilización del mismo.

i) No se permite utilizar el espacio público para instalar juegos mecánicos, o para exhibir, lavar, arreglar, empacar, clasificar o preparar productos.

j) Únicamente se permitirá el desarrollo de la actividad económica que haya sido autorizada dentro de la normatividad vigente.

Pertenecen al Comercio y Servicios del Tipo I (C1), las siguientes actividades, para las cuales se establecen las áreas máximas generales. Para el desarrollo de estas actividades se podrán desarrollar en áreas comerciales como mínimo de **20** m2 y máximo **60** m2:

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas y alcohólicas al detal **(las bebidas alcohólicas en ningún caso para ser consumidas en el establecimiento),** para consumo diario: cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (Con capacidad máxima de atención para cuarenta (40) comensales simultáneamente).
- Venta de productos perecederos: Tiendas, verdulerías, floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío). No incluye supermercados.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías, farmacias y tiendas naturistas.
- Venta de productos no perecederos: Papelerías, misceláneas, librerías. No incluye ropa, calzado, textiles y afines, ferreterías ni similares.
- Venta de servicios personales: Peluquerías, salas de belleza (no incluye servicios de tatuaje y piercing), lavanderías y tintorerías, sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet y telecomunicaciones.
- Fabricación de muebles y manufactura de tipo artesanal, con métodos tradicionales o equipos manuales. Las manufacturas permitidas son exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertidos líquidos, ruidos ni emisiones atmosféricas, ni el uso de sustancias peligrosas.
- Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales4.
- El área comercial será localizada únicamente en la primera planta de la edificación.

**Artículo 132. INDUSTRIALES**

Implican el desarrollo de actividades relativas al uso comercial o de transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. En el suelo urbano el único uso industrial es el siguiente:

Industria Tipo I. (Industria artesanal que no genera ni vertimientos líquidos de tipo industrial, ni olores ni emisiones atmosféricas que impacten a la comunidad vecina)

Es Industrial Grupo I en el área urbana:

- Talleres de orfebrería
- Talleres de Alfarería
- Telares
- Fábricas de Artesanías
- Fábricas de pan

- Modistería

El Municipio con el apoyo de la autoridad ambiental, vigilará el cumplimiento de la resolución 627 de 2006 del MAVDT, “por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental”. Los usos industriales que se relacionan en el presente artículo deberán solucionar técnica y arquitectónicamente los posibles impactos por ruido que se puedan generar inherentes a la actividad.

**Artículo 189. USOS DOTACIONALES.**

Corresponden a la prestación de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, tanto activo como contemplativo, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos dotacionales se clasifican de la siguiente manera:

**Dotacional Grupo II:** Son aquellas de mediano impacto ambiental urbanístico y social, con restricciones diferenciales de localización según su impacto urbanístico derivado. Se desarrollan en edificaciones construidas especialmente o adaptadas en su totalidad; generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales y requieren zonas de estacionamiento; pueden generar tráfico y congestión y propician la aparición o desarrollo de actividades complementarias en el área de influencia inmediata; pueden generar ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo que deberán construir las instalaciones para mitigar estos impactos y cumplir con la normatividad vigente (PGIRH) y demás permisos ambientales necesarios para su operación, los cuales deben ser presentados ante las autoridades municipales de planeación.

En general, estos establecimientos cumplen, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Requiere edificaciones, individuales o agrupadas especialmente diseñadas para el desarrollo de la actividad.
b) Funciona en horarios especiales, con afluencia concentrada de público en horas, días y temporadas determinadas.
c) Genera afluencia y permanencia elevada de personas.
d) Requiere vías de acceso de tipo estructural primario o secundario, así como áreas de parqueo y carga.
e) Por sus características físicas y funcionales genera alto impacto urbanístico que requiere soluciones particulares para cada caso.
f) Los centros de culto deben garantizar la inclusión, en la edificación, de medidas de mitigación del impacto auditivo de manera tal que se dé cumplimiento a lo previsto en la Resolución No. 8321 de 1983, del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y Conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.

Se consideran actividades Dotacionales de TIPO II (D2), las siguientes:

- Servicios culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, bibliotecas, salones comunales.
- Centros educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, jardín infantil, conventos y similares.
- Servicios asistenciales: ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar, Clínicas, hospitales, IPS´s.
- Centros de culto: iglesias, capillas, centros de oración. Este tipo de actividades deberán presentar la respectiva viabilidad por parte de la Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus partes (Que contenga las acciones para mitigar el impacto ruido, tráfico y las posibles afectaciones a la comunidad vecina).

- Servicios administrativos y de justicia: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto Casa de Justicia o Despachos Judiciales.
- De seguridad: Puestos de policía, Defensa Civil y Cruz Roja o quien haga sus veces.

**USOS Prohibidos:**

Los demás usos que no se encuentren previstos en esta ficha

La presente **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO**, se expide por solicitud del interesado a los veintisiete (27) días del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

**Ing. JULIÁN OLARTE FRANCO**
Secretario de Planeación Municipal

**GESTIÓN DOCUMENTAL**
Original: Destinatario
Proyecto: Christian Ardila- Apoyo Cartografía
Aprobó: Ing Julián Olarte Franco