



230.07.02

25150-271023

EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL  
 DE AGUA DE DIOS, CUNDINAMARCA

**CERTIFICA:**

Que, revisado los archivos se encontró la siguiente información, referente al uso del suelo del predio que se describe a continuación:

CEDULA CATASTRAL : 25-001-01-00-00-00-0087-0012-0-00-0000  
 PROPIETARIO : SANATORIO DE AGUA DE DIOS E.S.E.  
 BARRIO : SAN VICENTE

Según el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo 011 del 28 de Diciembre del 2015.

**EL 100% DEL PREDIO CORRESPONDE A USO DE SUELO INSTITUCIONAL:**

ÁREA URBANA - ÁREAS DE	Ficha
ACTIVIDAD	
ACTIVIDAD INSTITUCIONAL	NUG - U - 03
USOS	
Uso Principal	Institucional Grupo 1, Institucional Grupo II
Usos Compatibles	Recreacional, comercio I y II
Usos Condicionados	Residencial
Usos Prohibidos	Los demás.

**USO INSTITUCIONAL.** Corresponde a la prestación de ciertos tipos de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, recreacional y religioso, así como a prestar apoyo funcional a los particulares y a la administración pública. De acuerdo con su cobertura e intensidad, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

**USO PRINCIPAL**

**Institucional Grupo I.** Dotacional Local: Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local (dentro del perímetro de la zona suburbana), que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental,



230.07.02

se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial.

Se consideran actividades Institucionales del Grupo I, las siguientes:

- a. Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.
- b. Servicios educacionales: jardines infantiles, guarderías.

**Institucional Grupo II.** Dotacional Municipal: 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 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 Institucionales del Grupo II, las siguientes:

- a. Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.
- b. Centros educativos: Colegios.
- c. Servicios asistenciales: Puestos de salud, ancianatos, casas y centros de rehabilitación, centros de paso, hogares de bienestar, Clínicas.
- d. Centros de culto, conventos, seminarios.
- e. Servicios administrativos y de justicia: Casa de Justicia.



230.07.02

## USOS COMPATIBLES

**USOS RECREACIONALES.** Corresponden a aquellos dedicados a prestar servicios deportivos o de esparcimiento a la comunidad. La actividad recreativa puede ser de tipo activo o de tipo pasivo.

1. Recreación Activa. Conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere de infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.
2. Recreación pasiva. Conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requiere equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

**Comercio y Servicios Grupo I.** Comercio y Servicios de Cobertura Local: Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos 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 la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:

- a. No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
- 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 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.
- f. En este tipo de establecimientos no está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local.

Pertencen al Comercio y Servicios Grupo I, las siguientes actividades.

- a. Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías.
- b. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías.
- c. Venta de bienes: Papelerías, librerías, jugueterías, almacenes de ropa, almacenes de calzado, almacenes de adornos, floristerías, víveres perecederos, graneros, misceláneas.



230.07.02

- d. Venta de servicios profesionales: Consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- e. Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, peluquería, salas de belleza.
- f. Venta de servicios recreativos: Alquiler de películas de video y videojuegos.

**Comercio y Servicios Grupo II.** Comercio y Servicios de Cobertura Municipal o Zonal: Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que satisfacen demandas especializadas y generales de la comunidad de toda la zona. Se trata, en general, de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales, total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo 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.

Pertenecen al Comercio y Servicios Grupo II, las siguientes actividades.

- a. Venta de alimentos y bebidas al detal: Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, comidas rápidas, comidas preparadas.
- b. Venta de alimentos y bebidas al detal y al por mayor: Graneros, cigarrerías, expendios de carne y productos cárnicos, de leche y sus derivados y otros alimentos perecederos, procesados o sin procesar, supermercados.
- c. Venta de productos farmacéuticos y cosméticos para consumo humano y animal, al detal y al por mayor: Droguerías, almacenes veterinarios.
- d. Venta de misceláneos: Papelerías, librerías, jugueterías, almacenes de ropa, almacenes de calzado, almacenes de adornos, floristerías.
- e. Venta de productos y/o artículos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomésticos y similares.



230.07.02

- f. Venta de repuestos, partes y herramientas: Ferreterías, almacenes de repuestos y partes.
- g. Venta de productos utilitarios: venta de equipos.
- h. Venta de insumos: Almacenes agropecuarios, de materiales de construcción, de insumos para belleza, de insumos para fabricación de alimentos.
- i. Venta de servicios recreativos y personales: Juegos localizados, en los términos de la Ley 641 de 2001, billares, clubes sociales y deportivos, alquiler de películas y afines, saunas, baños turcos, salas y/o centros de estética, gimnasios.
- j. Venta de servicios de hospedaje: Hoteles.
- k. Venta de servicios financieros y de seguros: Bancos, oficinas inmobiliarias, oficinas de corretaje de seguros y bolsa.
- l. Venta de servicios de parqueo de vehículos hasta de 3.5 toneladas.
- m. Venta de servicios funerarios.
- n. Venta de servicios de lavado: Lavanderías y tintorerías.
- o. Venta de servicios profesionales: Consultorios, oficinas y laboratorios para el ejercicio de profesiones liberales.
- p. Venta de servicios técnicos: Sastrerías, modisterías, remontadoras de calzado, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, peluquerías, salas de belleza, fotocopiadoras, marquerías, vidrierías, floristerías, talabarterías, bicicleterías.
- q. Servicios con pacto de retroventa y/o consignación de bienes.
- r. En el caso de restaurantes con venta de bebidas alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario para los clientes, mínimo dos unidades sanitarias por establecimiento.

## USOS CONDICIONADOS

**USO 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:

1. **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.
2. **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.
3. **Vivienda multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.
4. **Vivienda en conjuntos o agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
 MUNICIPIO DE AGUA DE DIOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL  
 NIT 890680149-4  
 CÓDIGO POSTAL: 252850



230.07.02

por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION				Ficha
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL				NUG - U - 08
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Agrupación	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	72 M2	1000 M2	200 M2	72 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	20 ML	10 ML	6 ML
Índice Máximo de Ocupación	75%	50%	80%	80%
Índice Máximo de Construcción	225%	225%	160%	160%
Retroceso (Antejardín)	NA	3 ML	3 ML	NA
Aislamiento Lateral	N.A.	3 ML	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	3 ML	6 ML	2 ML	2 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	3	Hasta 8, con ascensor para más de 5 pisos	Hasta 8, con ascensor para más de 5 pisos	3
Área mínima de patio	12 M2	N.A.	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	N.A.	3 ML	3 ML
Estacionamientos	1/Vivienda	1 / 2 Viviendas	1/200 M2	N.A.



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO DE AGUA DE DIOS  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
NIT 890680149-4  
CÓDIGO POSTAL: 252850



230.07.02

## USOS PROHIBIDOS

Los demás.

Este predio **pertenece** a BIEN DE INTERES CULTURAL (BIC), mediante la ley 1435 de 2011

Dada en la Oficina de Planeación Municipal a los veintisiete (27) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).



Alcaldía de  
**CARLOS ANDRES PARRA MARTINEZ**

Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

Proyectó: José Aguilar Insignares - Apoyo profesional oficina asesora de planeación municipal.

*Territorio para grandes cosas*