

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

PROYECTO DE ACUERDO No DE 2000

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guadalupe (Huila) , se definen los usos del suelo para los diferentes sectores de las zonas rural y urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se define la estructura ambiental y la estructura vial en las zonas urbanizables o zonas de expansión y se complementan y establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral, ordenado y equitativo de las zonas de expansión y conservación en el municipio de Guadalupe.

El Concejo municipal de Guadalupe en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas en los art. 311 y 313 de la constitución y por las leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 , el Decreto Ley 1333 de 1986 y Decreto 879 de 1.998

ACUERDA:

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

ARTÍCULO 1° : ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Adóptase el contenido de este acuerdo consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos junto con los mapas, planos, gráficos y tablas que lo acompañan, los cuales hacen parte integral del mismo, el Documento Técnico de soporte y el Documento Resumen, conformando lo que en adelante se denominara el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Guadalupe. (E.O.T.).

ARTICULO 2°: CARÁCTER DE LAS NORMAS . Las normas consignadas en este título tienen el carácter de normas estructurales o sea las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas .

ARTICULO 3° VIGENCIA.- El Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia de nueve (10) años, siendo el inmediato plazo el término de tiempo de la actual administración (año 2000), el corto plazo los próximos 3 años (2001 – 2003), el mediano plazo los siguientes tres (3) años (2004-2006), y el largo plazo los subsiguientes tres años (2007 - 2009) hasta completar los 10 años.

ARTICULO 4°: El Esquema de ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones Político-Administrativas y de Planificación Física concertadas y emprendidas por los municipios, distritos o áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales (art. 5°, ley 388 de 1997).

ARTICULO 5°: El Esquema de Ordenamiento Territorial que el municipio adopta, es un instrumento básico de complemento a la Planificación económica y social local, que establece, regula y desarrolla jerarquías de orden al interior del territorio municipal. Es el instrumento de acción administrativa de los Alcaldes que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y usos del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, el señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente urbano y rural, la infraestructura física y los equipamientos colectivos.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

ARTICULO 6°: DEFINICION DE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- De acuerdo con lo establecido por el artículo 9º de la ley 388 de 1997 se denominará Esquema de Ordenamiento Territorial, al instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

ARTICULO 7°: El Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Guadalupe se denomina **"GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA"**, debido a que con este plan se pretende proyectar y potenciar las condiciones esenciales que lo caracterizan.

ARTICULO 8°: PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE (H).- El Esquema de ordenamiento territorial del municipio se basa en los principios, de Equidad, Sostenibilidad, Concurrencia, Competitividad, Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, Distribución equitativa de cargas y beneficios, Participación Ciudadana, Equilibrio del Desarrollo territorial y Coordinación institucional.

ARTICULO 9°: En la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial se deberán tener en cuenta las normas de superior jerarquía, en sus ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las Leyes, así:

- 1 Las normas relacionadas con la conservación del medio ambiente, la protección de los recursos naturales y la prevención de riesgos y amenazas naturales, ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales.
- 2 Regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente urbano y rural y los recursos naturales promulgadas por la actual Corporación Autónoma del Alto Magdalena - CAM, en lo que respecta a la conservación de los recursos hídricos y reservas forestales de carácter particular y comunitario, teniendo en cuenta su especial importancia ecosistémica .
- 3 Las disposiciones que crearon, reglamentaron, el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales.
- 4 Las disposiciones sobre prevención de desastres y amenazas naturales.
- 5 Las políticas, directrices y normas sobre conservación :
- 6 Bienes Arquitectónicos, Urbanos y Artísticos, que implica la preservación y uso de áreas, inmuebles y muebles identificados como Patrimonio Histórico, Cultural, Arquitectónico o Artístico.

ARTICULO 10°: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de Planificación y su formulación cubrirá el corto plazo, tres años, mediano plazo, seis años y largo plazo, nueve años, con los ajustes que se requieran en el futuro para cada período de gobierno. El inmediato plazo se refiere a las acciones a atender en el año 2000.

ARTICULO 11: El programa de ejecución del Esquema define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio municipal las que ejecutara durante cada periodo administrativo, que corresponden sucesivamente a la proyección corto, mediano y largo plazo. La formulación del Esquema señalará las prioridades, la programación, las responsabilidades y la disposición de los recursos, los cuales integran el respectivo Plan de Inversiones.

CAPITULO 2

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

ARTICULO 12: OBJETIVOS.- OBJETIVO GENERAL

Construir una herramienta que servirá de base para que en el corto, mediano y largo plazo se puedan tomar las mejores decisiones frente al uso y manejo del territorio del municipio de Guadalupe teniendo en cuenta su vocación, así como las potencialidades y debilidades y la interrelación en el ámbito local y regional, en

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

procura de un mejor desarrollo humano, con sostenibilidad socioeconómica, cultural y ambiental.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Diseñar y ejecutar un plan vial y de transporte al igual que una infraestructura de servicios que haga que los usuarios se sientan atraídos por la calidad del servicio prestado.
2. Mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante la generación de nuevos medios de subsistencia.
3. Desarrollar programas integrales para el mantenimiento, conservación y construcción de la nueva infraestructura educativa mejorando su dotación en el área urbana y rural.
4. Orientar eficazmente los procesos de ocupación del territorio y la utilización de los recursos naturales.
5. Ampliar la cobertura y mejorar la calidad en los servicios públicos, educación, salud, recreación y demás servicios sociales que se constituyen como prioritarios para el aumento de la calidad de vida.
6. Determinar el déficit de vivienda y propender por disminuirlo.
7. Enfatizar en la búsqueda y consolidación cultural como legado a generaciones futuras.
8. Concientizar a la población en torno a la importancia de la organización comunitaria como eje principal y articulador de los procesos de planificación desarrollo dentro del nuevo modelo participativo planteado en la constitución política de 1.991.
9. Lograr la máxima eficiencia de las instituciones a través del fortalecimiento y capacitación constante de sus funcionarios y de las personas que reciben su servicio.
10. Fortalecer la integración regional o asociación de municipios para la ejecución de proyectos macro que solucionen problemas compartidos y/o que optimicen el aprovechamiento de uno o mas recursos.
11. Reaer en los preceptos del desarrollo humano sostenible para realizar una explotación racional y adecuada de los recursos naturales.
12. Armonizar la relación Hombre- Medio Ambiente para lograr el desarrollo sostenible del municipio.
13. Establecer actividades alternativas de explotación económica teniendo en cuenta la inmensa variedad paisajística, hídrica, forestal y climática del municipio.
14. Modernizar el funcionamiento político administrativo de la administración pública municipal acorde con los requerimientos de la política de descentralización en cumplimiento de un mayor grado de eficiencia y eficacia administrativa.
15. valorar y caracterizar las áreas expuestas a riesgos y amenazas.
16. Construir y adecuar áreas de recreación utilizando los sitios turísticos , de tal manera que puedan constituirse en una fuente permanente de ingreso para pobladores del municipio.
17. Diseñar planes de contingencia y mitigación para atención y prevención de desastres.
18. Dinamizar los vínculos poblacionales en los ámbitos socioeconómicos y culturales
19. Dotar a los establecimientos públicos del municipio con los elementos y el personal necesarios y debidamente capacitado para la óptima prestación de los servicios.
20. Optimizar los sistemas productivos para que sean económicamente rentables y ambientalmente sostenibles.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

21. Identificar zonas para la protección ambiental en el área urbana y rural y establecer normas para disminuir los grados de afectación.
22. Mejorar las condiciones de comercialización de los productos agropecuarios y diversificar la producción.
23. Enfatizar en la integración regional como parte vital de la planificación y el desarrollo a través de la solución a problemas macro que afecten por igual a los pobladores de uno u otro municipio.
24. Velar por la protección y difusión del patrimonio turístico municipal.
25. Consolidar una oferta eficaz de Bienes y Servicios Ambientales para la Humanidad.
26. Promover y fortalecer procesos de planificación para la adecuación de la estructura municipal en la reorganización administrativa y financiera.
27. Identificar y clasificar y conservar la red vial municipal y/o regional como soporte para la integración Regional y Nacional en el posicionamiento dentro del desarrollo socioeconómico.
28. Promover de manera intensiva las acciones de información, educación, formación y participación para generar una conciencia ciudadana sobre la defensa de los derechos ambientales y patrimoniales de la población, la construcción de una cultura para la paz como inversión para el desarrollo presente y futuro, en procura de la recuperación de nuestra identidad.
29. Elevar los niveles de competitividad de los productos de la localidad.
30. Generar cambios de actitud dirigidos a la población que desarrolla actividades con impactos ambientales negativos sobre la oferta natural.

ARTICULO.- 13 ESTRATEGIAS

1. Mantener la figura de la participación ciudadana como el mecanismo más efectivo para la solución a problemas colectivos.
2. Incentivar la conformación de empresas pequeñas que se encarguen de manufacturar materias primas y/o de administrar recursos específicos.
3. Estimular la participación y concertación comunitaria para la construcción de iniciativas de mejoramiento ambiental que contribuyan a la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial.
4. Sensibilizar a la población sobre la responsabilidad de restaurar , proteger, conservar y manejar los recursos naturales y el ambiente.
5. Construir un sistema de información municipal.
6. Realizar la revisión y los ajustes catastrales correspondientes de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial.
7. Involucrar a todos los entes activos de la sociedad en la protección y conservación de las zonas de reserva forestal, cuerpos de agua y sitios de interés y en la recuperación ambiental de las zonas deterioradas y zonas de riesgo.
8. Acceder a recursos de diversas fuentes para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en el área urbana y rural.
9. Establecer un sistema de Administración financiera integrado, mediante la racionalización de los procedimientos y la modernización de los instrumentos de programación, recaudación y asignación de rentas municipales, así como los mejoramientos de los sistemas de información para la toma de

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

decisiones; estableciendo un modelo mínimo de estructura financiera que garantice para cada uno de los componentes el manejo integrado para la existencia de la información que permita una adecuada toma de decisiones.

10. Diversificar la producción agrícola y pecuaria en pos de la optimización del uso del suelo de una manera sostenible.
11. Optimizar los actuales servicios sociales así como los recursos hídricos para obtener un mayor beneficio.
12. Ofrecer estímulos económicos tendientes a la preservación de los recursos naturales y del medio ambiente.
13. Formular y ejecutar proyectos regionales tendientes a la adquisición de predios ubicados sobre los nacimientos de agua en las microcuencas abastecedoras ; incluyendo la reubicación y/o el cambio de los sistemas productivos en estas zonas.
14. Elaborar Planes Parciales para aquellas acciones que requieran de un instrumento de planificación mas específico.
15. Ajustar la normatividad local para la venta de ejidos y construcción en lotes urbanizables no urbanizados y urbanizados no construidos.
16. Fortalecer la administración municipal para el buen desarrollo del proceso del Esquema de ordenamiento Territorial.
17. Restringir el uso y ocupación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
18. Capacitar a las comunidades en temas relacionados a la vocación del municipio.
19. Acompañar permanentemente los procesos de reforestación y las actividades tendientes a la restauración de los recursos naturales.
20. Implementar formas de transformación de los productos de la región para la obtención de ingresos agregados.
21. Socializar el Esquema de Ordenamiento Territorial mediante campañas masivas.
22. Incentivar el crecimiento de la oferta de servicios encaminados al desarrollo de la comercialización tanto en el área urbana como rural, favoreciendo el establecimiento de centros de acopio en los centros poblados de Resinas y Miraflores; que se implementarán como centros de almacenamiento de donde se irradiaran servicios hacia las áreas de producción campesina.
23. Apoyar y fomentar la pequeña industria local , especialmente aquella que utiliza como materia prima los productos de la región.
24. Fomentar la diversificación de la producción del sector campesino, para lograr incremento y variedad de la oferta alimenticia.
25. Canalizar la gran demanda que existe actualmente por el turismo dirigido a las áreas naturales protegidas y ofrecer parte de éstos recursos y espacios para la satisfacción de necesidades económicas, turísticas y recreacionales, sin que ello altere las condiciones requeridas para lograr el

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

equilibrio entre el medio ambiente la ecología y el turismo.

26. Establecer un ciclo educativo en forma de espiral con cobertura municipal o regional para el cual se pretende contar con la experiencia y asesoría de instituciones como el SENA y CORPOICA entre otros.
27. Reducir el grado de vulnerabilidad de las construcciones urbanas y rurales ante la posible ocurrencia de desastres teniendo en cuenta los estudios realizados para el municipio.
28. Crear fondos y programas para la rehabilitación y mejoramiento de la vivienda y su entorno con la participación de los fondos de cofinanciación.
29. Coordinar programas para la construcción de vivienda de interés social a través de las asociaciones de vivienda, la municipalidad y el INURBE.
30. Establecer y aplicar medidas sancionatorias, regulatorias y de fomento con respecto a la utilización de los recursos naturales para el desarrollo ecoturístico.
31. Elaborar el proyecto de asociación de municipios, de acuerdo a la misión y funciones que les corresponde cumplir a cada administración, para determinar responsabilidades y tareas a realizar por cada uno de ellos en las diferentes áreas técnicas y los mecanismos de coordinación requeridos para garantizar la coherencia y acierto en la gestión.
32. Fomentar y crear conciencia ciudadana para la prevención de desastres, brindando apoyo logístico, capacitación y las herramientas necesarias para la atención de emergencias.
33. Incrementar los niveles de participación de la comunidad en la planeación , gestión administrativa y en la solución de los problemas locales.
34. Realizar investigaciones científicas del medio ambiente y de especies endémicas.

ARTICULO 14.- POLITICAS

1. Articular las actividades económicas locales a los mercados regionales, departamentales e internacionales con miras de lograr insertar la producción local dentro de los procesos de internacionalización de la economía.
2. Desarrollar sistemas de comercialización mediante los cuales se logre mejorar el nivel de vida del campesino ubicando sus productos en los mercados regionales, interdepartamental y nacional.
3. Invertir capital semilla que jalone la creación de empresas piscícolas y similares, de economía mixta que

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

una vez consolidadas se entreguen a economistas privados para que con estos recursos se invierta nuevamente en la creación de nuevas empresas.

4. El desarrollo sostenible de las actividades de producción, turismo y recreación deberá estar directamente relacionado con la preservación del medio ambiente y del uso y manejo racional de los recursos naturales renovables.
5. Propender por la recuperación y conservación de las fuentes hídricas así como su aprovechamiento para el consumo humano, agrícola y de proyectos hidroenergéticos.
6. Propender por la ocupación armónica del suelo y el manejo integral y sostenible de los recursos naturales.
7. Ampliar y mejorar la red vial y la infraestructura de servicios sociales.
8. Encaminar las acciones municipales, gubernamentales y demás hacia la reposición de los recursos naturales alterados.
9. Operativizar el sistema de prevención, mitigación y atención de desastres.
10. Ofrecer mejor calidad de agua al servicio de la localidad y de la región.
11. Generar formas alternativas para compensar el impacto que genere el cambio de la vía hacia el departamento del Caquetá.
12. recuperar y usar racionalmente el espacio público urbano en consonancia y armonía con su sistema ecológico y ambiental teniendo en cuenta la gran incidencia que tiene el río Suaza y la quebrada la viciosa.
13. determinar la infraestructura de servicios y equipamientos urbanos requeridos para que el municipio pueda desarrollar eficientemente el papel que le corresponde como satélite de desarrollo en el contexto de la subregión del valle del Suaza
14. diseñar y ejecutar un plan vial y de transporte al igual que una infraestructura de servicios que haga que los usuarios de la vía se sientan atraídos por la calidad del servicio prestado y la idiosincrasia de servicios que ya posee el comercio de Guadalupe.
15. Fortalecer modelos de gestión ambiental que integren los habitantes urbanos con su periferia, garantizando el uso adecuado y eficiente de los elementos ambientales.
16. Generar mecanismos de recuperación y conservación del patrimonio histórico cultural
17. Mantener una óptima intercomunicación vial entre los centros poblados, las áreas rurales y la región.
18. Garantizar el suministro de agua potable, recolección y disposición adecuada de residuos sólidos y líquidos, suministro de telefonía y energía.
19. Incorporar elementos naturales al espacio público.
20. Redensificar y consolidar la estructura urbana actual.
21. Establecer déficit real de viviendas de interés social.

ARTICULO 15°: INSTRUMENTOS NORMATIVOS.- El presente acuerdo y las demás disposiciones

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento territorial.

ARTICULO 16°: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION.- El Esquema de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 17°: INSTRUMENTOS TECNICOS.- La información técnica presentada en los planos, mapas, y textos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el sistema de información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la Gestión del Plan.

ARTICULO 18°: METODOLOGIA - El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos y metodológicas que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

ARTICULO 19°: EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL.- Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información, se crea el sistema de información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 20°: INSTRUMENTOS FINANCIEROS - Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el programa de ejecución.

ARTICULO 21°: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.- Para contribuir a la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimización del proceso de ordenamiento territorial se implementaran los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 22°: ACCIONES PRIORITARIAS.- Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de ordenamiento Territorial municipal se tendrá:

- La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CAPITULO III

CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 23°: CONTEXTO REGIONAL.

El municipio de Guadalupe está localizado en la parte Sur Oriente del departamento del Huila, sobre la vertiente occidental de la cordillera Oriental. Posee una extensión de 258.641 Km² que corresponden al 1.95% del territorio huilense.

Guadalupe cuenta con dos importantes ejes viales donde confluyen la red interna interveredal. Uno de estos es la vía a Florencia que hasta el momento es la única de acceso terrestre al departamento del Caquetá.

El municipio forma parte de la cuenca baja del río Suaza que en su recorrido por el territorio municipal, es abastecida por importantes caudales de las microcuencas La Viciosa, La Pintada, El Aguacate. Dicha cuenca debe tener un tratamiento regional ya que a la vez forma parte de la Cuenca Alta del río Magdalena, para lo cual se deben realizar acciones compartidas con los municipios de Palestina, Suaza, Guadalupe, Altamira y Garzón, para su protección y restauración.

ARTICULO 24°: JURISDICCION TERRITORIAL.- El territorio municipal esta conformado por el espacio

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la ordenanzas N° 26 de Abril 8 de 1.912

los límites particulares del municipio de Guadalupe son:

“Desde la confluencia del río Pescado en el Suaza, este río arriba, limitando con los municipios de La Jagua, Altamira y Santa Librada (Suaza), por el lado occidental hasta la desembocadura en el mismo río, de la zanja llamada El Lindero; esta zanja aguas arriba en línea recta, a buscar la angostura de San Roque; y de aquí en dirección oriental y por la cima de la loma de San Calixto, hasta Pablico; (cabecera de Cachingal) y de aquí en dirección oriental hasta la cima de la Cordillera Oriental, que parte límites con el territorio del Caquetá; abajo y en dirección norte hasta ponerse enfrente de las cabeceras del río Pescado; de aquí a buscar las vertientes de dicho río, y éste aguas abajo hasta su confluencia con el río Suaza, punto inicial”

ARTICULO 25°: CLASIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO.- De conformidad con lo previsto en el capítulo Cuarto, Artículo 16 de la Ley 388 de 1.997, el suelo del municipio de Guadalupe se clasifica en suelo Urbano, Rural y de expansión urbana. (Ver mapa 3 Formulación)

ARTICULO 26°: SUELO URBANO.- Constituye esta categoría las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía que están delimitadas por el perímetro urbano y los suelos de las áreas de desarrollo incompleto del municipio ubicadas en las partes periféricas del perímetro urbano; y conformada por los barrios Aranzazu, Las Brisas, El Jardín, El Bosque, Industrial, Centro, Niño Jesús, Santa Lucía, San Vicente y El Progreso.

PARAGRAFO.

En la propuesta de Ordenamiento Territorial, se define un nuevo perímetro para la cabecera municipal ya que el actual abarca áreas hacia la zona Norte, paralela al río Suaza en la cuales se desarrollan actividades agropecuarias y su morfología que presentan como terrazas de inundación, imposibilita la construcción de nuevas viviendas, lo cual, pasarán a formar parte del suelo rural y el perímetro que actualmente cubre 68 hectáreas quedará reducido a 55.5 hectáreas de acuerdo a las siguientes coordenadas:

POLIGONAL NUEVO PERIMETRO URBANO

No punto	Coordenadas		No punto	Coordenadas	
	X	Y		X	Y
1	716.068	1.147.500	21	715.620	1.146.620
2	716.154	1.147.428	22	715.563	1.146.432
3	716.175	1.147.464	23	715.500	1.146.099
4	716.249	1.147.427	24	715.472	1.146.107
5	716.062	1.147.186	25	715.426	1.145.968
6	716.062	1.147.168	26	715.398	1.146.017
7	715.884	1.146.843	27	715.403	1.146.442
8	715.900	1.146.824	28	715.347	1.146.542
9	715.894	1.146.818	29	715.373	1.146.713
10	715.879	1.146.805	30	715.345	1.146.720
11	715.848	1.146.756	31	715.309	1.146.797
12	715.829	1.146.771	32	715.448	1.146.936
13	715.815	1.146.789	33	715.574	1.147.068
14	715.799	1.146.793	34	715.531	1.147.102
15	715.790	1.146.752	35	715.542	1.147.117
16	715.770	1.146.757	36	715.521	1.147.137
17	715.755	1.146.676	37	715.525	1.147.152
18	715.738	1.146.661	38	715.400	1.147.190
19	715.698	1.146.672	39	715.469	1.147.298
20	715.666	1.146.610	40	715.704	1.147.440
			41	715.821	1.147.572

ARTICULO 27°: SUELO DE EXPANSION URBANA

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

El municipio debe delimitar un área en el extremo Sur del actual perímetro urbano, colindando con el barrio Villa del Prado por lo menos 3.5 hectáreas y declararlas como Zona de Expansión Urbana. Dicho terreno será destinado para la construcción de viviendas de interés social.

El municipio deberá en el corto plazo elaborar un Plan Parcial tendiente a la delimitación de unas posibles áreas de expansión sobre las márgenes de la carretera en dirección al puente sobre el río Suaza, lo cual podría darse en el largo plazo un desarrollo hacia esas zonas donde se retomaría la funcionalidad con la nueva vía.

ARTICULO 28°: SUELO RURAL.- Constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales y actividades análogas.

PARAGRAFO. Las áreas que conforman el Suelo Rural lo comprenden las siguientes veredas: Los Cauchos, Guapotón, Potrerillos, Mortiñal, Rancherías, San José, Miraflores, La Florida, Las Palmeras, El Chontaduro, el Cisne, La Esperanza, El Mesón, La Miguelá, El Diviso, Australia, Los Pinos, Sartenejal, El Carmen, Corozal, Sinai, El Recreo, Guamal, Cachimbal, Marmato, Pablico, La Planta, Barquetas, Las Brisas, La Bernarda, La Danta, Horizonte, Villaviciosa, La Rivera, Filo de Salazar, Betania, La Cabaña, Paraiso, Resinas, Esmeralda, Las Mercedes, Mirador, Buenos Aires, El Alto, El Triunfo, Alto Resinas y Bellavista.

ARTICULO 29°: SUELOS DE PROTECCION

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de los suelos rurales o urbanos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

1. Ecosistemas de Protección Hidrológica

2. Ecosistemas de Bosques

3. Atractivos Turísticos

- Vestigios indígenas
- Cascada de La Perica
- Laguna de Guapotón
- Cascada La Planta
- Caucho el Solterón
- Marmato
- Valle de las Orquídeas
- El Alto

PARAGRAFO Constituyen esta categoría además las zonas consideradas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales como las rondas de los ríos y quebradas en una franja a cada lado cuya longitud medida desde la cota máxima de inundación debe ser de 50m para los ríos y 30m para las quebradas así como la ronda de los nacimientos en un diámetro no menor de 100 metros; también aquellas en las que se hallan patrimonios históricos, atractivos turísticos y el área destinada al manejo integral de los residuos sólidos. Además las áreas cubiertas por bosques primarios o secundarios. Se deben declarar también como suelos de protección las áreas que presentan amenazas naturales altas.

ARTICULO 30°: ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

Constituyen estas categorías a las áreas que afectan directamente a la población y a los recursos naturales. Dichas amenazas son ocasionadas por eventualidades naturales.

1. Amenaza Sísmica

- Falla del Suaza
- Falla de la Jicua

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

2. Amenazas Hídricas

- Quebrada La Viciosa
- Río Suaza
- Zanjón de la Jicua

3. Amenaza por Remoción en Masa

- Vía a Florencia

ARTICULO 31°: SISTEMA VIAL.-

El sistema vial del municipio esta compuesto por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio.

Este Plan establece alternativas para el mejoramiento de la funcionalidad espacial de Guadalupe, con la ampliación y adecuación de la actual infraestructura vial, concediendo prioridad a las articulaciones con respecto a la cabecera municipal.

PARAGRAFO.- Los inmuebles y terrenos requeridos para futuras vías definidas en el presente artículo no podrán ser construidas ni urbanizadas por los propietarios por un periodo de 9 años contados desde el momento en que se registren las afectaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1.989. Estos inmuebles o terrenos serán adquiridos por el municipio por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa o vía judicial, según se define en el Programa de Ejecución de cada administración.

El concepto favorable sobre las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa para las obras del sistema vial y las demás que demande el municipio, será otorgado por el jefe de la Administración municipal, quien se reunirá durante los cinco días siguientes a la comunicación del alcalde o director de la entidad responsable de adelantar las obras .

ARTICULO 32° : SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.- El sistema de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basuras, teléfono y gas domiciliario.

El sistema de acueducto Municipal esta integrado la fuente de abastecimiento, la captación, red de conducción, tanques de almacenamiento y red de distribución; las obras que se prevén realizar durante la vigencia del plan esta la Construcción de la nueva red de acueducto para la cabecera municipal desde la bocatoma hasta el tanque de almacenamiento, construcción de nuevos acueductos en la zona rural, Instalación de micromedidores, recuperación de la red de distribución y las proyección a la zona de desarrollo.

El sistema de Alcantarillado esta conformado por la red urbana, las obras que se prevén realizar durante la vigencia del plan esta la construcción de la planta de tratamiento de los alcantarillados, sistemas de recolección de aguas lluvias, mantenimiento de la red urbana.

Los sistemas de servicios de energía eléctrica esta conformado por la red de distribución a cargo de la electrificadora del Huila y el sistema de alumbrado publico que requiere del ensanchamiento a nuevas zonas consolidas, el mantenimiento de la red de alumbrado publico existente, cambio de transformadores en mal estado.

El sistema de recolección de basuras está administrado por el municipio y se requiere el mantenimiento del equipo de recolección, Adquisición de carro recolector. Las obras que se prevén realizar durante la vigencia del plan está la construcción de una planta de tratamiento local y la implantación del sistema de aseo publico.

ARTICULO 33: SISTEMA DEL ESPACIO PUBLICO.- Además del sistema vial el sistema municipal el espacio publico esta compuesto por las siguientes:

Las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico del ría Suaza y la quebrada La Viciosa así como del zanjón de la Jicua.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

Las áreas integrantes de circulación peatonal y vehicular constituida por los componentes de los perfiles tales como áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano, señalización, andenes, sardineles, cunetas, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad. Calzadas y carriles; componentes de los cruces o intersecciones, tales como esquinas, glorietas, orejas.

Las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro tales como parques, zonas verdes de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

Las áreas para la conservación y preservación del patrimonio histórico y arquitectónico. y los antejardines de propiedad privada (art. 5 decreto 1503 de l.998)

También esta constituido por los componentes del amoblamiento urbano como:

Mobiliario tales como teléfonos; elementos de organización tales como paraderos y semáforos; Elementos de ambientación como luminarias , materas , bancas, esculturas y murales; Elementos de recreación; elementos de servicio tales como casetas de ventas, de turismo y muebles de lustrabotas; Elementos de Salud e higiene tales como baños públicos, canecas para reciclar la basura; Elementos de seguridad como barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes y equipos contra incendios. Señalización como elementos de nomenclatura domiciliaria y urbana; elementos de señalización vial

PARAGRAFO: En todo caso, el espacio publico que se constituya en adelante deberá estar acorde con la densidad de población prevista para las áreas y el área resultante deberá ser de 15 mts² por habitante.

ARTICULO 34°: PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL Y ARQUITECTONICO:

Según el Diagnóstico, Guadalupe no es escenario de importantes elementos de esta naturaleza. El patrimonio histórico está compuesto por los vestigios indígenas encontrados en algunas áreas rurales como es el caso de la vereda El Marmato y el arquitectónico por la Iglesia de Nuestra Señora de Guadalupe y la capilla Santa Lucia.

ARTICULO 35: PLANES PARCIALES .- Para el desarrollo de las áreas definidas se requiere la aprobación de planes parciales los cuales, pueden ser de iniciativa de los propietarios interesados en las zonas o en su defecto, por iniciativa de la administración Municipal.

La formulación y aprobación de estos planes parciales se realizará con lo previsto en la ley 388 de 1.997 . en los cuales se deben establecer objetivos, instancias de participación y consulta ciudadana.

CAPITULO III.

ELEMENTOS DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 36. Son todos aquellos contenidos temáticos o estructuras de orden que constituyen las Areas de actividad de los diferentes Elementos Territoriales o suelos del municipio.

ARTICULO 37. PRINCIPIOS REGULADORES DE LOS USOS DEL SUELO.- A continuación se relacionan el conjunto de principios que regulan la estructura de usos del suelo para las correspondientes Areas clasificadas y los respectivos Sectores. En las correspondientes Areas clasificadas con sus respectivos Sectores que las componen deberán estar presentes los principios de diversidad, proximidad y oportunidad.

PARAGRAFO PRIMERO: Según estos principios, los desarrollos urbanísticos que sean planteados tanto al nivel del Area Urbanizable, como a nivel de Sector deberán contener, de ser posible y conveniente urbanísticamente, diversidad de usos residenciales tales que permitan la ubicación de los habitantes de todos los estratos socio económicos particularmente los más pobres.

PARAGRAFO SEGUNDO En cada una de las áreas Urbanizables Consolidadas, así como en cada uno de los Sectores que las componen debe existir concordancia clara entre los usos del suelo y las unidades territoriales.

ARTICULO 38. Las Areas Urbanizables deben tener un elemento ambiental de carácter publico. Este elemento contendrá diversidad de espacios verdes. El elemento ambiental, se denominará en adelante Parque Público, el cual será lo suficientemente grande, central e importante para que su influencia sea de la totalidad del territorio del Area Urbanizable.

PARAGRAFO PRIMERO: En lo posible se procurara desarrollar alrededor de él, el equipamiento comunitario y de dotación urbana que prevén estas Areas. Eventualmente se ubicaran sobre corredores constituidos por Vías Regionales Inter-veredales o Turísticas, así como por Vías Arterias Principales -VAP- se procurara el desarrollo de actividades del Uso Mixto, conforme a lo establecido en la Clasificación de las Areas de actividad de los elementos territoriales y a medida que se desarrollen núcleos se deberán establecer porcentajes de área de cesión para mantener este criterio en los núcleos.

ARTICULO 39: En la confluencia de Vías Regionales y/o de importancia Turística, con el resto de la Estructura Vial de las Areas Históricamente Consolidadas y Areas Urbanizables, se procurará el desarrollo de elementos simbólicos que presten función de orden y principio o fin de coberturas territoriales, constituido además, por actividades del Uso mixto, conforme a lo establecido a la respectiva Clasificación de las Areas de actividad de los elementos territoriales.

ARTICULO 40. En el Area definida como elemento de conservación urbana y arquitectónica del municipio deberá estar presente el principio de la conservación de la identidad colectiva. Según este principio esta Area deberá respetar y valorizar las vocaciones tradicionales conceptuales y formales, que la consideran Zona Patrimonial.

PARAGRAFO PRIMERO: La atención a la recuperación y transformación de tal patrimonio debe ser capaz de interpretar el significado de su arquitectura.

PARAGRAFO SEGUNDO: La reutilización del patrimonio inmueble deberá interesar la vida colectiva publica y/o privada, en función del fortalecimiento socioeconómico, ecoturístico y cultural.

ARTICULO 41. En los respectivos asentamientos rurales consolidados preverán la organización de sus usos según las tendencias y actuales vocaciones tradicionales y sus especificaciones estarán sujetas a los contenidos de las áreas de actividad residencial.

ARTICULO 42. Los respectivos Sectores que componen el Suelo urbano preverá la organización de sus Usos, según las actuales tendencias y vocaciones tradicionales, excepto los equipamientos comunales o dotaciones urbanas que estarán regidos bajo criterios de impacto ambiental, expansión planificada y movilidad urbana.

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 43. PRINCIPIOS REGULADORES DE LA ESTRUCTURA VIAL -A continuación se relacionan el conjunto de principios que regulan la estructura Vial para las correspondientes Areas clasificadas y los respectivos Sectores.

Para las Areas Urbanas Consolidadas así como en cada uno de los Sectores que las componen deberá estar presente el principio de Continuidad Estructural Vial. Según este principio, los desarrollos urbanísticos que sean planteados tanto a nivel de Areas Urbanas Consolidadas, como a nivel de Sector deberá contener y sujetarse, de ser posible y conveniente urbanísticamente, al trazado Histórico Ortogonal y de eje Lineal, adecuándose a las condiciones topográficas, que enriquecen y equilibran la diversidad de ambientes en el recorrido de la estructura vial .

PARAGRAFO: Es indispensable prever y promover diversas expresiones de movimiento individual adicionales al automóvil.

ARTICULO 44. En las nuevas Areas Urbanizables La proyección de la estructura vial será consecuente a la investigación del equilibrio entre la disposición del espacio con sus características ambientales y la organización funcional de la ciudad.

ARTICULO 45: La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

ARTICULO 46: Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, Sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Administración Municipal acorde con lo establecido en el presente acuerdo.

ARTICULO 47: Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 48: Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 49: La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b- Por expropiación según lo determina la Ley.
- c- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

PARÁGRAFO. La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

ARTICULO 50: Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 51: Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 52: La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

- a -Cantidad y flujo de tráfico
- b -Ancho de vías y características de su diseño
- c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
- d -Características de los usos según sectores y generación de tráfico.

ARTICULO 53: Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

ARTICULO 54: PRINCIPIOS REGULADORES DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL -A continuación se relacionan el conjunto de principios que regulan la estructura Ambiental para las correspondientes Areas clasificadas y los respectivos sectores. La Estructura Ambiental de las correspondientes Areas clasificadas y los respectivos Sectores, están conformadas por todos aquellos espacios territoriales, públicos o privados, donde, sin perjuicio de que exista una intervención del ser humano, deben ser preservados en razón de su valor ambiental, por su flora, fauna, aguas y suelos.

PARAGRAFO PRIMERO: Son componentes de la Estructura Ambiental, todos los centros o zonas culturales y/o recreacionales, parques, lagos, cuencas o microcuencas de ríos o quebradas, cerros, bosques, la fauna, el aire y demás elementos ambientales similares.

ARTICULO 55. Habrá una Estructura de Parques Públicos en cada una de las Areas nuevas urbanizables, los cuales serán ubicados y definidos con precisión por los programas y proyectos que desarrollen a partir del presente documento.

ARTICULO 56. En los límites de expansión entre las nuevas zonas urbanizables y los suelos Suburbanos definidos será conveniente implementar franjas amplias de bosques o zonas de reforestación en un ancho de 30 metros con una vía de doble calzada de por medio en función de evitar los procesos de erosión y en la búsqueda de fomentar el equilibrio, la armonía y la convivencia .

ARTICULO 57: La Estructura Ambiental de las correspondientes Areas clasificadas, tendrá como único fin la protección de los recursos, en primer lugar, aquellos no renovables, como la condición necesaria para definir el modelo de desarrollo municipal que busca la compatibilidad entre las exigencias del hombre urbano y las vocaciones del medio ambiente.

ARTICULO 58: PRINCIPIOS REGULADORES DE LA ESTRUCTURA DE SERVICIOS - A continuación se relacionan el conjunto de principios que regulan la estructura de Servicios, en especial los públicos para las correspondientes Areas clasificadas y los respectivos Sectores.

Se deberá establecer un Sistema General de Redes y Estructuras -SGRE- de los distintos servicios públicos, para las Areas nuevas, dicho sistema responderá a la previsión de la ocupación y demanda que tendrá la ciudad en virtud de los principios de usos de suelo establecidos y la capacidad y oferta de cada uno de los servicios que ofrezca la región, en regulación de las entidades competentes.

ARTICULO 59: Quienes deseen adelantar proyectos de urbanización, con arreglo a la Ley de Servicios y a los principios generales de libre empresa, deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente acuerdo y presentarle al Gobierno Municipal una propuesta de Planificación y diseño de todas las redes y mecanismos de prestación de los servicios públicos para el respectivo sector en el cual se adelantaría el proyecto.

ARTICULO 60: Quienes deseen adelantar proyectos de urbanización en las Areas Urbanizables, en los mismos términos expresados en el párrafo anterior deberán construir con sus propios recursos las redes como lo reglamenta la Ley 142 de 1994 sobre servicios Públicos correspondientes al Sector dentro del cual se encuentren.

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 61: Sin perjuicio de lo anterior, el gobierno definirá y pondrá en práctica mecanismos que permitan soluciones temporales para aquellos que deseen llevar a cabo proyectos en los Sectores y se dificulte la posibilidad de adelantar en el momento las obras de infraestructura de la totalidad del Sector, siempre y cuando sea recomendable técnicamente y no sea perjudicial para el medio ambiente y la salubridad de los pobladores.

ARTICULO 62: El gobierno establecerá mecanismos de incentivo para la concurrencia de todos los propietarios de un Sector determinado en la construcción de la redes principales y proceder mediante los mecanismos de expropiación tanto por vía Judicial como por vía administrativa con el principio constitucional de que el bien público prima sobre el bien particular.

ARTICULO 63: Las correspondientes Areas clasificadas, estarán constituidas además por los servicios turísticos, sociales, de salud, transporte y equipamiento, los cuales se regularan a través de las políticas nacionales, departamentales y locales vigentes y futuras, que se establezcan en cada caso, permitiendo en preferencia alcanzar su fin desde los habitantes de los estratos socioeconómicos más bajos y el conjunto de la población como unidad social de interés general.

ARTICULO 64: PRINCIPIOS REGULADORES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA.-A continuación se relacionan el conjunto de principios que regulan la Estructura Productiva para las correspondientes Areas clasificadas.

Los suelos definidos dentro de los Elementos Territoriales y las correspondientes Areas clasificadas, estarán siempre abiertas a las alternativas tecnológicas y científicas en el manejo de la economías de producción, en busca de nuevas experiencias agropecuarias dentro de los lineamientos del desarrollo sostenible.

ARTICULO 65: El Suelo Urbano a través de las Areas Clasificadas , podrán establecer por medio de la Clasificación General de sus Usos, agrupaciones privadas o publicas en función de fomentar y potenciar la producción local o regional.

TITULO II

COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

ESTRUCTURA DE USOS DEL SUELO

ARTICULO 66: MEJORAMIENTO TECNOLÓGICO DE LA PRODUCCION AGRICOLA

Las áreas que presentan conflictos de usos del suelo identificadas en el documento Diagnóstico, se deben someter a un tratamiento de sostenibilidad ambiental incorporando programas de reforestación, conservación y recuperación de suelos, tecnologías ambientalmente sostenibles.

Las áreas caracterizadas en el Diagnóstico como zonas de producción alta, deben ser fortalecidas con programas de asistencia técnica, proyectos, sistemas de producción intensiva, distritos de riego, mejoramiento de la producción.

ARTICULO 67: CONSERVACION DEL SUELO FRENTE A LA EXPLOTACIÓN MINERA.-

Al municipio le corresponde coordinar con INGEOMINAS el inventario de las posibles fuentes minerales, espacializarlas y darle al área el tratamiento respectivo de acuerdo a la zona donde se encuentre, así como el establecimiento de los factores ambientales que implicarían la explotación.

ARTICULO 68: CENTROS POBLADOS.- La administración municipal debe incorporar dentro del Plan de Desarrollo, presupuesto de inversión para que bajo un estricto sentido de prioridades locativas dichos asentamiento cuenten a largo plazo con esa infraestructura indispensable para consolidarles como pequeños centros de producción y comercialización e intercambios económicos.

Se recomienda fortalecer estos asentamientos mediante una política de construcción de vivienda y el mejoramiento en la dotación de los servicios a la comunidad.

Teniendo en cuenta el nivel de consolidación que presentan los anteriores asentamientos, el municipio, delimitará sus áreas urbanas de acuerdo al resultados de los Planes Parciales que se deben adelantar, para garantizar el adecuado uso del suelo.

ARTICULO 69: NORMAS PARA LA PARCELACION DE PREDIOS RURALES

Para la parcelación de predios rurales se tendrá como unidad mínima la unidad agrícola familiar del municipio UAF, que es la extensión de terrenos que permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve la formación de su patrimonio.

ARTICULO 70: USOS DEL SUELO RELACIONADOS CON LOS CENTROS POBLADOS.- La política rural de centros poblados, debe estar determinada por las condiciones que ofrezca el territorio en materia de extensión geográfica, densidad de la población, su geomorfología, posibilidades de aprovisionamiento de servicios públicos, servicios sociales y, además, de las potencialidades económicas de las áreas rurales.

PARAGRAFO. Sin tener en cuenta el nivel de consolidación que presentan los anteriores asentamientos, el municipio, delimita sus áreas urbanas tal como quedaron concebidas en el diagnostico para garantizar el adecuado uso del suelo.

ARTICULO 71: USOS DEL SUELO RELACIONADOS CON LAS AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

El municipio de Guadalupe forma parte del área de transición de las regiones naturales de la Amazonía y La

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

Región Andina, en ella se encuentra diversidad de bosques naturales y secundarios, innumerables nacimientos de agua que forman parte del caudal del río Magdalena, diversidad de fauna y flora y sus crestas montañosas hacen parte de la Reserva Forestal de la Amazonía creada por la ley Segunda de 1959.

ARTICULO 72: El manejo de la problemática ambiental requiere de un esfuerzo en lo local y regional, compartido con los municipios vecinos, motivando a los actores quienes toman decisiones frente al uso y manejo del territorio, los gobernantes locales, la gobernación y el gobierno central, con la participación activa de la comunidad.

ARTICULO 73. El inventario de las áreas para la conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente es el siguiente:

Los Ecosistemas de Protección Hidrológica que son ecosistemas menores y dispersos caracterizados por poseer áreas pequeñas con cobertura boscosa en la mayoría de los casos, cuya función primordial es la protección de corrientes hídricas en sus zonas de nacimiento o recarga. También se incluyen los Ecosistemas Boscosos que son las áreas que aún se conservan con cubierta vegetal ya sea con bosque primario o intervenido. Se localizan en extensas zonas, específicamente en las partes altas de las crestas montañosas en las veredas Rivera, Villa Viciosa y Alto Resinas. También hacen parte de las Áreas de Protección los relictos de bosque que se presentan como áreas grandes o pequeñas y forman parte de los bosques de galería o de los bosques que están inmersos en los sistemas productivos actuales. Cumplen la función de protección de los recursos naturales, de refugio y tránsito permanente de la fauna y embellecimiento paisajístico. Todos estos ecosistemas actualmente están amenazados por procesos de colonización, ampliación de frontera agrícola, usos insostenibles como la extracción de madera para leña, posteaduras, ebanistería etc. Dichas prácticas se realizan mediante la tala raza con la concebida desprotección del suelo.

Otros elementos que conforman las áreas para la protección y conservación de los recursos naturales son los atractivos turísticos como la Cascada La Perica, Laguna de Guapotón, Cascada la Planta, Caucho El Solterón, las terrazas indígenas de la vereda El Marmato, el Valle de las Orquídeas, La Laguna el Alto y su entorno paisajístico. También se deben conservar los recursos hídricos así como su hábitat natural.

ARTICULO 74: AREAS DE INTERES PARA ACUEDUCTOS (Art. 111 Decreto Ley 2811 de 1974)

La quebrada la Viciosa surte de agua el área urbana y parte rural del municipio de Guadalupe en la vereda La Planta actualmente; y el proyectado en la vereda Villaviciosa; La quebrada la Perica es la fuente abastecedora del área urbana del vecino municipio de Altamira a la altura de la vereda Las Mercedes.

La quebrada La Pescada abastece 4 acueductos regionales del área rural del municipio de Garzón y un distrito de riego que se está construyendo en el llano de La Virgen.¹

PARAGRAFO PRIMERO. Las microcuencas antes mencionadas deben ser declaradas a corto plazo de interés público por el Concejo Municipal y administrada por el municipio en forma conjunta con la CAM y con la participación de la comunidad.

PARAGRAFO SEGUNDO. El municipio debe adquirir con el apoyo de la CAM y la comunidad en el inmediato, corto, mediano y largo plazo las zonas de nacimientos de las quebradas que surten los principales acueductos del municipio, de igual manera debe emprender programas de aislamiento, reforestación de las fajas longitudinales adyacentes a los drenes de las principales microcuencas.

PARAGRAFO: Estas áreas se consideran de interés público en los términos de la ley 99 de 1993 y su preservación corresponde conjuntamente al municipio y a la Corporación Autónoma Regional de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Ley 2811 de 1974, con la opción de la participación de la comunidad.

ARTICULO 75. USOS DEL SUELO RELACIONADOS CON LAS AREAS CUBIERTAS DE BOSQUES.- Se refiere a los bosques naturales primarios que se encuentran dentro y fuera del sistema de áreas protegidas, que albergan abundantes especies de flora y fauna nativa, protegen el suelo y lo convierten en importantes áreas de recarga hídrica; Las áreas cubiertas por bosques secundarios que se encuentran en los valles

¹ Inspección de La Jagua (Garzón)

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

estrechos de algunas microcuencas; Los relictos boscosos que se presentan inmersos en los sistemas productivos.

PARAGRAFO PRIMERO: El municipio y las entidades encargadas de la conservación de los recursos naturales, la CAM y Cormagdalena deben a corto plazo diseñar y empezar a desarrollar estrategias específicas para conservar la actual cobertura del suelo.

Entre esas estrategias podrán figurar las siguientes:

- Adquisición de terrenos de las áreas de significancia ambiental a través de las Juntas de Acción Comunal y la Administración Municipal..
- Construcción de minidistritos de riego para el aprovechamiento óptimo del suelo.
- Establecimiento de mecanismos de apoyo a los campesinos que habitan esta zona en materia de sustitución de labores agropecuarias o de cultivos ilícitos, por el de la explotación racional del bosque para evitar la expansión de la frontera agrícola y ganadera.

ARTICULO 76: El Código de los Recursos Naturales en su artículo 178 establece que los suelos del territorio nacional deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos. Agrega que se determinará el uso potencial de los suelos, según factores físicos, ecológicos y socioeconómicos de la región.

La ejecución de programas de esa naturaleza implica compromisos a corto, mediano y largo plazo que tengan en cuenta las siguientes acciones y programas:

ARTICULO 77: PROTECCION Y CONSERVACION DE LAS AREAS PARA LA PRODUCCION AGROPECUARIA: El aprovechamiento de los suelos del municipio para cualquier uso deberá efectuarse en forma que mantenga su vocación forestal, se deben aplicar normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación y asegurar de este modo su conservación.

ARTICULO 78: El Código de los Recursos Naturales establece (artículo 180) que es deber de todos los habitantes del municipio colaborar con las autoridades en la conservación y el manejo adecuado de los suelos. Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o de infraestructura, que afecten o puedan afectar los suelos, estarán obligadas a llevar a cabo las prácticas de conservación y recuperación que se determinen de acuerdo con las características regionales.

ARTICULO 79: Le corresponde al municipio a corto, mediano y largo plazo, especializar en forma detallada las áreas para la producción agropecuaria, forestal y minera a través de la UMATA, y difundir y asesorar el manejo de cada una de las unidades correspondientes, ejecutar las actividades que sean necesarias para educar a la población sobre la más adecuadas prácticas de conservación de los suelos y de sus recursos hídricos y forestales, por cuanto le compete a esta dependencia la formulación y ejecución del "Plan de Desarrollo Agropecuario".

ARTICULO 80: SECTOR DE RONDA DE LOS RIOS.- Se refiere a la franja paralela de los cauces de las aguas. el ancho de esa franja protectora que para quebradas debe ser de 30 metros y para los ríos de 50 metros por ambos costados. La franja de ronda se mide a partir de la cota máxima de inundación pero el municipio podrá ampliar esta franja en lugares en donde así lo aconseje el mejor control de las aguas y declararlas como zonas de protección.

ARTICULO 81: ACCIONES MUNICIPALES DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES - La ley 46 de 1988 creó el Sistema Nacional de Atención y Prevención de Desastres y mediante el decreto 919 de 1989 se organizó dicho sistema y se codificó las normas vigentes relativas a esta materia.

PARAGRAFO PRIMERO A partir de esta reglamentación los organismos de planeación del orden territorial están obligados a tener en cuenta las orientaciones y directrices señaladas en el Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

PARAGRAFO SEGUNDO. En el artículo 6º del decreto 919 de 1989 quedó establecido que todas las entidades territoriales tendrán en cuenta en sus planes de desarrollo, el componente de prevención y atención de desastres y, especialmente, disposiciones relacionadas con el ordenamiento urbano, las zonas de riesgo y los asentamientos rurales, así como las apropiaciones indispensables para el efecto en los presupuestos anuales. Así mismo prevé este artículo que para asegurar su cumplimiento, la administración municipal deberá crear cargos técnicos encargados de atender el componente de prevención de desastres de los respectivos planes de desarrollo.

PARAGRAFO TERCERO. El artículo 62 del decreto 919 de 1989, establece las funciones de los municipios y departamentos en relación con la prevención y atención de desastres, funciones que en el caso Guadalupe resultan altamente comprometedoras dadas las amenazas naturales identificadas en este Plan. En un municipio como este, las acciones de atención y prevención de desastres son forzosamente permanentes.

ARTICULO 82. MEJORAMIENTO TECNOLOGICO DE LA PRODUCCION PECUARIA.- En cuanto a la actividad pecuaria, ésta se desarrolla en la mayoría de los casos en forma tradicional, sin tecnificar, con baja capacidad de carga por hectárea. Son pocas las que presentan programas de mejoramiento de razas, mejoramiento de especies gramíneas y rotación de pastos.

PARAGRAFO PRIMERO El municipio debe estructurar programas de asistencia técnica en coordinación con el SENA, CORPOICA, e instituciones públicas y privadas para hacer extensiva la aplicación de nuevas tecnologías a los moradores de la región.

ARTICULO 83. LA ALTERNATIVA DE LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS CONFINADAS.- Explotaciones confinadas son las que corresponden a galpones porcícolas, galpones avícolas o de otras especies, ganadería en establos, estanques piscícolas, viveros o invernaderos como en el caso de las flores.

En el municipio de Guadalupe, este tipo de explotaciones es poco común. No obstante el municipio debe abordar algunos de estos sistemas para el aprovisionamiento local y con excedentes para el abastecimiento en otros municipios.

PARAGRAFO PRIMERO: La producción agropecuaria confinada es altamente rentable y ocupa mano de obra semi-especializada razón por la cual es recomendable para la generación de empleo. Por tal razón se debe construir la granja agrícola demostrativa, paralelamente a la planta del manejo de basuras, donde se fabriquen y utilicen los abonos orgánicos y sea esta una alternativa altamente rentable y ambientalmente sostenible para la localidad.

ARTICULO 84: MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO :

Se requiere en el corto y mediano plazo la construcción de las escuelas en las veredas La Cabaña y La Esmeralda y la terminación del Colegio Agrícola de Miraflores. La administración municipal además deberá implementar programas y estudios tecnológicos, fomentando en las nuevas generaciones el espíritu investigativo, garantizando la continuidad en el desarrollo y seguimiento de los proyectos y estudios a realizar; Se debe acoplar un nuevo sistema de educación no formal y de adultos, ampliar los programas de desarrollo y participación comunitaria, desarrollar programas integrales para el mantenimiento, conservación de la infraestructura educativa mejorando su dotación; elaborando un pensum educativo teniendo en cuenta las siguientes variables:

- Temporada de recolección de cosechas
- Epoca de lluvias
- Programas agropecuarios potenciales
- Programa académico presencial y semipresencial
- Mejoramiento de la infraestructura física así como su dotación

ARTICULO 85: MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE SALUD:

se requiere en el corto plazo, la dotación de los puestos de salud de los centros suburbanos de Miraflores y Resinas, esto garantizará en el futuro una mejor atención.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

El municipio deberá apoyar el proyecto de el establecimiento del Centro Interdepartamental para la Salud con cobertura para los departamentos del Huila, Caquetá, Putumayo, del Instituto de los Seguros Sociales I.S.S. que llama "Clínica Adriano Perdomo Trujillo" que se construirá en la ciudad de Neiva.

ARTICULO 86: MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO

El municipio debe en el corto plazo, gestionar recursos para cofinanciar la construcción o terminación de los acueductos para las siguientes veredas: Chontaduro, Las Mercedes, La Danta, Porvenir, Alto resinas, Miraflores, Guamal y Buenos Aires.

ARTICULO 87: MEJORAMIENTO DE LA DISPONIBILIDAD FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS

Para el caso de los desechos sólidos del área rural, en las veredas que no cuentan con el servicio de recolección, el municipio en conjunto con otras instituciones del orden regional como la CAM y el Comité de Cafeteros, deben realizar campañas masivas sobre el manejo y aprovechamiento sostenible de las basuras domiciliarias, producción de compost y realización de programas de reciclaje.

TITULO III

COMPONENTE URBANO

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 88: CARÁCTER DE LAS NORMAS.- las normas consignadas en los capítulos I y II de la presente titulo tiene el carácter de normas generales y por tanto una vigencia mínima de seis (6) años de conformidad con lo dispuesto con el artículo 15 de la Ley 388 de 1.997, por lo tanto no podrán ser, modificadas o derogadas con anterioridad a la vigencia de este plazo, salvo que medie una revisión total o parcial del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las normas contenidas en el Titulo III, así como aquellas que desarrollen o complemente la normatividad del presente acuerdo, tendrán el carácter de normas urbanísticas complementarias y por lo tanto su vigencia será de tres (3) años .

CAPITULO II

ARTICULO 89: MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO URBANO

El municipio debe integrar los elementos de conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente de la zona urbana tales como las rondas hídricas de la quebrada La Viciosa, el zanjón de La Jicua, el río Suaza, la franja de la ladera de la colina situada al Sur-Este que forma parte del perímetro urbano, los anillos viales, al ejercicio del sano esparcimiento en el deporte y la recreación. Se deben reglamentar algunas vías para su uso como ciclovía en días definidos, realizar obras de embellecimiento sobre escenarios deportivos y parques. En el corto plazo se debe realizar el cerramiento del campo de fútbol y la construcción de polideportivo en el barrio Villa del Prado

ARTICULO 90: MEJORAMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

• **Plaza de Mercado:**

El municipio debe en el inmediato y corto plazo, finalizar las obras relacionadas a la construcción del salón múltiple para el establecimiento de cacharros y de mercado campesino. También se debe ampliar el área de la estructura de la actual plaza de mercado con el propósito de establecer los expendios de carne. De esta

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

manera, la actividad del mercado se hará mas fácil y con un mayor orden.

- **Matadero Municipal**

Para el matadero municipal, se debe en el inmediato y corto plazo continuar con el proceso de modernización al que actualmente está sometido. Con dichas obras será mas fácil el manejo del ganado y la labor del sacrificio.

ARTICULO 91: MEJORAMIENTO DE LA DISPONIBILIDAD FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS

La administración municipal se propone en el inmediato y corto plazo realizar en dicho sitio el manejo adecuado de los desechos sólidos mediante la construcción de una planta integral de tratamiento de reciclaje, compostaje y microrrelleno. Complementario a esto se construirá una granja integral.

La administración municipal debe gestionar recursos con diversas entidades del estado para que en el corto y mediano plazo realice la elección y adquisición de un terreno apropiado, así como la construcción de una planta de tratamiento de residuos líquidos preferiblemente mediante un sistema de circulación lenta (UASS) debido a que es casi imposible realizar sistemas económicos de tratamientos de aguas negras a través de la construcción de lagunas de oxidación, por la carencia de un lugar adecuado ya que las áreas posibles presentan problemas de inundación por el río Suaza y la quebrada La Viciosa. En el inmediato plazo es necesario adelantar los estudios de prefactibilidad correspondientes para la realización de la obra mencionada.

El municipio deberá haber liderado un programa de apoyo para la construcción de unidades sanitarias familiares con pozos sépticos los cuales han dado un magnífico resultado.

El municipio debe continuar con el programa de ampliación de unidades sanitarias en el corto, mediano y largo plazo para ampliar la cobertura en todo el área rural. De igual manera el Comité de Cafeteros debe implementar el apoyo para la construcción de beneficiaderos ecológicos. Estos programas deben ir acompañados con campañas de sensibilización ambiental y el conocimiento sobre la importancia de los recursos naturales y del medio ambiente.

ARTICULO 92: MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO PARA RECREACION Y DEPORTES

El municipio deberá gestionar recursos en el mediano y largo plazo para la construcción de un centro recreacional, parques infantiles, concha acústica y la casa de la cultura que promueva el interés por otras formas de recreación como lo son las danzas, el teatro, la poesía, la música y en general las artes corporales y escénicas. En el corto plazo debe dar soluciones a las necesidades del mejoramiento de polideportivos existentes, iluminación y arreglo de canchas.

ARTÍCULO 93: SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en los terrenos con mejores condiciones topográficas y geotécnicas.

ARTICULO 94: SUELO DE PROTECCION AMBIENTAL Y DEL PAISAJE.-

La cabecera municipal de Guadalupe sobre su costado Nor-Occidente y Sur-Oriente es bordeada por el río Suaza y la quebrada la Viciosa respectivamente. Por tal razón es necesario conservar y proteger las rondas hídricas, en una franja que se considere como suficiente para tal fin y que esté por encima de la cota máxima de inundación. También se debe proteger la ronda hídrica de el zanjón de la Jicua y de el dren artificial que pasa por el barrio El Jardín. Otro lugar objeto de la conservación y protección es la franja de la colina que bordea el costado Sur de la cabecera municipal, cuya pendiente es superior al 25% y que forma parte del perímetro urbano.

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

En estas áreas se deberá implementar en el corto, mediano y largo plazo, acciones tendientes a la protección mediante el establecimiento de corredores verdes, construcción de parque bosques. Se llevarán a cabo programas de reubicación de viviendas en las áreas que así lo requieran; De esta forma, se obtendrá un mayor espacio público para el sano esparcimiento y recreación pasiva.

ARTICULO 95: CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN ACTIVIDAD

Guadalupe en su cabecera municipal no presenta una independencia bien marcada de los usos del suelo según su actividad mas y sin embargo se ha adquirido en el correr de los tiempos una distribución aunque no muy marcada de los usos del suelo.

Area Residencial AR

Corresponde al 80% de área urbana distribuido en los tres estratos, cubre a totalidad de los barrios. En su mayoría el área residencial es poco densa y se observa la presencia de construcciones en un solo nivel y en diversos tipos de materiales pero con la constante de presentar grandes solares o patios, este fenómeno se hace evidente principalmente en los barrios de Santa Lucía, Centro y Niño Jesús.

Desde el punto de vista arquitectónico se observa una tendencia de construcción totalmente heterogénea en donde los diseños y estilos no apuntan hacia una uniformidad en la construcción. Es fácilmente diferenciable el sitio de fundación de las nuevas áreas de expansión por características tales como: diferencia en los materiales de construcción, área de los lotes de terreno y de las construcciones mismas, altura de las construcciones, longitud de las cuadras y el diseño urbanístico de los mismos sectores.

Uso Principal: 1

Uso Compatible: 2 , 5 y 8.

Uso Condicionado: 3 y 4.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Area Residencial- Comercial ARC

Algunas viviendas de estos sectores también cumplen función de establecimientos comerciales, característico de los asentamientos pequeños. Los inmuebles de estas características se localizan en el anillo envolvente del parque principal (Barrio Centro), es posible ubicar inmuebles con adecuaciones específicas para comercio. El resto del sector comercial se localiza sobre el corredor vial de la avenida Cervantes (calle 4ª) desde su inicio en el barrio Aránzazu (carrera 14) hasta la carrera 3ª conectado a este corredor se encuentra otro más pequeño que comprende la carrera 5ª entre calles 4ª y 1ª, la cual se convierte en la salida hacia el departamento del Caquetá, sobre estos corredores viales se localizan establecimientos de comercio puntual tales como bombas de gasolina, almacenes de repuestos para automóviles, hoteles, restaurantes, farmacias, ferreterías y otros.

Uso Principal: 1 y 2.

Uso Compatible: 3 , 4, 5 y 8.

Uso Condicionado: 6.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Area Institucional AI

Está conformado por los terrenos ocupados por el Hogar del Anciano en el barrio Niño Jesús, la Caja Agraria, Parroquia de nuestra Señora de Guadalupe, Anexa, Plaza de Mercado, Casa de la Cultura, Juzgado único municipal en el barrio Centro; Telecom, Policía Nacional, Casa del Café en el barrio Industrial; Escuela Urbana Mixta, Escuela Urbana Central, Centro de Salud, Hogar de Paso en el barrio Las Brisas; Colegio Departamental María Auxiliadora en el barrio Aránzazu; Cementerio en el barrio San Vicente.

Uso Principal: 3

Uso Compatible: 1,2 , 5 y 8

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Uso Condicionado: 4.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Area de Desarrollo Recreativo ADR

En el casco urbano los suelos destinados al uso recreacional lo conforman el polideportivo del barrio Santa Lucía, el parque Niño Jesús, y la cancha de fútbol en el barrio San Vicente. De igual manera se cuenta con un predio destinado a la construcción de la casa de la cultura y un parque recreacional . Este lote se ubica frente al colegio Maria Auxiliadora.

Uso Principal: 5

Uso Compatible: 8

Uso Condicionado: 2 y 3.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Area de Desarrollo Potencial ADP

Corresponde a aquellas áreas urbanas sobre las cuales se piensa desarrollar actividades urbanísticas nuevas (Suelo de expansión urbana).

Se localiza específicamente sobre el sector sur-occidental del área urbana y se proyecta como la zona para la construcción de vivienda de interés social.

Uso Principal: 1

Uso Compatible: 2, 3, 5 y 8.

Uso Condicionado: 4.

Uso restringido: Todos los demás.

Area de Mejoramiento Integral AMI

Corresponde a aquellas áreas que van a sufrir transformaciones debido a la construcción de obras viales urbanas.

Se localiza sobre los corredores de las vías tipo I proyectadas para construir en el mediano y largo plazo.

Uso Principal: 5 y 8.

Uso Compatible: 2 y 3

Uso Condicionado: 1, 4 y 6.

Uso Prohibido: Todos los demás.

Area No Urbanizable ANU

Corresponde a aquellas áreas de tratamiento especial sobre las cuales no se puede adelantar ningún tipo de construcción para vivienda.

Su uso se restringirá a la construcción de infraestructura, pequeña industria, Agricultura intensiva y rondas de protección hídrica.

Uso Principal: 8

Uso Compatible: 4 y 5.

Uso Condicionado: 3, 7, 9, 10 y 11

Uso Prohibido: Todos los demás.

ARTICULO 96: MEJORAMIENTO DE LA ESTRUCTURA VIAL URBANA-

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

El municipio debe en el corto y mediano plazo gestionar recursos para llevar a cabo el siguiente plan vial en la zona urbana:

- Una vía panorámica paralela al Río Suaza partiendo desde la carrera 10 con Avenida Cervantes y ensanchando la vía con la calle 6 hasta la carrera primera. Esta será una vía recreacional vehicular y que además formará parte de un cinturón verde.
- Avenida circunvalar que inicia en la Avenida Cervantes con Carrera 11, sigue en dirección sur hasta encontrar el límite del perímetro urbano. de allí sigue bordeando dicho perímetro en dirección Sur-Este hasta encontrar la calle 2da y continúa sobre esta calle hasta encontrar la carrera 6.
- Construcción de una vía de 6 mtrs de ancho, para desembotellar los barrios El Bosque y Villa del Prado.
- Prolongación de la calle 3ra desde la Carrera 2da hasta la Carrera 1ra bis. Para ampliar la malla vial en el barrio El Progreso.
- Ampliación de la Avenida Cervantes, siendo esta el eje articulador o vía principal.

ARTICULO 97: DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO:

Entiéndese por Espacio Público, al conjunto de inmuebles públicos y los elementos Arquitectónicos y Naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y con la aprobación previa del Consejo Municipal de Planeación, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes mediante convenios colectivos.

El inventario general de los elementos constitutivos del espacio público lo contemplan:

Las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico de la quebrada La Viciosa, el río Suaza y del zanjón de La Jicua así como la franja de la ladera de la colina situada al Sur-Este que forma parte del perímetro urbano.

También lo componen las áreas integrantes de circulación peatonal y vehicular constituida por los componentes de los perfiles tales como áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano, señalización, andenes, Sardinales, cunetas, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad. Calzadas y carriles; componentes de los cruces o intersecciones como esquinas.

Las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro tales como parques, zonas verdes de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

También está constituido por los componentes del amoblamiento urbano como:

Mobiliario tales como teléfonos; elementos de organización tales como paraderos y semáforos; Elementos de ambientación como luminarias, materas, bancas, esculturas y murales; Elementos de recreación; elementos de servicio tales como casetas de ventas, de turismo y muebles de envoladores; Elementos de Salud e higiene tales como baños públicos, canecas para reciclar la basura; Elementos de seguridad como barandas, pasamanos, serenas, hidrantes equipos contra incendios.

La intervención de entidades del orden Nacional, Departamental o Municipal para la construcción de redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gasoducto, telefonía o para la instalación de equipamiento o mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con la aprobación de la Administración Municipal.

ARTICULO 98.- OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO.- Queda prohibida la ocupación de los andenes

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

para el estacionamiento de vehículos e igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios públicos para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares .

La alcaldía municipal podrá conceder permiso para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulante siempre y cuando se cumpla con las siguientes requisitos:

Para ocupación temporal y en lugares fijas por el consejo municipal de Planeación.
Que las actividades a realizar no atenten contra la salud o el bienestar de la comunidad.

ARTICULO 99: VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

La vivienda es otro de los factores que determinan el aspecto económico, social, y cultural del hombre , las condiciones de esta, caracterizan el grado de desarrollo de un grupo social.

PARAGRAFO :

En la cabecera municipal se ha destinado una zona para la posible expansión urbana de por lo menos 3.5 hectáreas contiguo al barrio villa del prado.

ARTICULO 100: NOMENCLATURA: La Administración municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de nomenclatura.

PARAGRAFO: La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Administración Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial con el registro del pago del año en curso.

CAPITULO II

DE LAS LICENCIAS

ARTICULO 101: LICENCIAS - Es el acto administrativo por el cual la Administración Municipal autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

- **LICENCIA DE URBANISMO** - La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo la autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o urbano, para el loteo o la subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.
- **LICENCIA DE CONSTRUCCION.** La licencia de construcción es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio y sus modalidades son las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.
- **LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO** . La licencia de funcionamiento es la autorización para desarrollar una actividad comercial en un predio con uso, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio.

ARTICULO 102: DELINEACION URBANA - Es la información que la Administración Municipal suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio.

ARTICULO 103: PERMISOS -Es el acto administrativo por el cual la Administración Municipal autoriza la ampliación, modificación, adecuación, y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas o especificaciones técnicas vigentes.

ARTICULO 104: VECINOS.- Para todos los efectos previstos se entiende por vecino a los propietarios, poseedores y tenedores de todos los predios colindante sin distinción alguna.

ARTICULO 105: CESION OBLIGATORIA.- Es la enajenación gratuita de tierras a favor del municipio, que se da en contraprestación a la autorización a urbanizar o parcelar.

ARTICULO 106: OBLIGATORIEDAD.- Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanizaciones y parcelación en terrenos urbanos y rurales se requiere la licencia correspondiente expedida por la Administración Municipal antes de la iniciación.

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

ARTICULO 107: TITULARES DE LICENCIAS - Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitantes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTICULO 108: DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION - Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante certificado de la cámara de comercio.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud, incluyendo los amarres poligonales reales con sus respectivos levantamientos con curvas de nivel.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentre afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinara o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejara en el acto que resuelva la licencia.

PARAGRAFO PRIMERO – Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de Remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la Remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en el numeral 1, a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 109: SOLICITUD DE LICENCIAS.- El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas. Para urbanizar o parcelar un inmuebles o inmuebles se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Administración Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos)
 2. Normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- **Aprobación del proyecto urbanístico** de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaria de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las cesiones obligatorias exigidas. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
 - **Recibo de las obras:** una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
 - **Permiso de ventas.** El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Administración Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

PARÁGRAFO: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

ARTICULO 110: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Administración Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotorreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Administración municipal.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Administración municipal (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

PARAGRAFO SEGUNDO:La Administración municipal debe adelantar los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación , rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente .

PARAGRAFO TERCERO: Si durante el termino que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma , se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la Administración Municipal, encargada de estudiar tramitar y expedir licencias , el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

PARAGRAFO CUARTO: La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o mas inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTICULO 111: El titular de la licencia o el permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

ARTICULO 112: La licencia y el permiso crean en su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que los fundamentaron.

ARTICULO 113: AUTORIZACION DE USO Y FUNCIONAMIENTO.- Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente acuerdo.

La Administración Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para bs predios rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

ARTICULO 114: REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO .-

Para obtener la licencia de Funcionamiento, , el interesado debe presentar lo siguiente :

1. Efectuar solicitud ante la Administración Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el paz y Salvo de Industria y comercio.
2. Presentar la licencia de construcción aprobada si la edificación es nueva ,o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARAGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado no sea dueño del local o predio deberá anexar autorización de este para destinar la construcción al uso solicitado.

PARAGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovara anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Administración municipal para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 115: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.- Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 262 del presente acuerdo deben acompañarse:

1. Tres (3) copias heliograficas del proyecto urbanístico debidamente firmado por arquitecto incluyendo el numero de tarjeta profesional, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Certificación expedida por la autoridad municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objetode la licencia , dentro del termino de vigencia de la licencia .

ARTICULO 116: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.- Para las solicitudes de licencias de construcción, además de los documentos señalados en el numeral 1 a 7 del artículo 262 del presente acuerdo, deberá acompañarse :

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Administración Municipal o por solicitud de demarcación.
2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.
3. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales , de los diseños estructurales , de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotecnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra , elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial la contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de l.998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
4. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

- a) Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
 - b) Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismo resistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
5. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Administración municipal le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
 6. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Administración municipal expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 117: El permiso de ventas operara tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Administración municipal.

ARTICULO 118: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir un póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario publico ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 119: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAM, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 120: El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

d. Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTICULO 121: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.- Los propietarios pueden proponer, a la Administración Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Administración Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Administración municipal las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAM, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;

- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,

- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAM, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,

- Aceptación de la CAM para el uso y vertimientos de agua;

- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Administración Municipal.

ARTICULO 122: Para el desarrollo de las zonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .

b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.

c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

ARTICULO 123: EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE.-

De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1.997, la Administración municipal competente para el estudio tramite y expedición de las licencias , tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 124: MATERIALES Y METODOS ALTERNOS DE DISEÑO -En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

ARTICULO 125: REVISION DE DISEÑOS - La Administración municipal dentro del trámite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

PARAGRAFO: Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo régimen de construcciones resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuaran rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

ARTICULO 126: COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.- La solicitud de las licencias será comunicada por escrito por el jefe de la Administración Municipal a los vecinos del inmueble objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacer parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio eficaz. En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertara en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso o en su defecto en la cartelera ubicada en las instalaciones de la Administración Municipal.

PARAGRAFO: Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien figure como titular de derechos reales.

ARTICULO 127: TERMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.- La Administración Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencias, 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 obligado el jefe de la Administración municipal a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que 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 y complejidad del proyecto lo ameriten.

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

ARTICULO 128: CONTENIDO DE LAS LICENCIAS .-

- a) Vigencia
- b) Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- c) Nombre del titular de la licencia y del constructor responsable.
- d) Indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- e) Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia, los planos, con constancia de radicación, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre su expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

decisiones. Las objeciones se tramitaran de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 129: La Administración Municipal deberá indicar al titular entre otras, de las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

- a) Que la construcción debe someterse a un revisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de mas de tres mil (3.000) metros de área.
- b) Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor de tres mil (3.000) metros de área.
- c) Que las obras autorizadas deban contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidas en la Ley 373 de 1.997 y los decretos que lo reglamentan.

PARAGRAFO. Solo se podrán expedir licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 130: NOTIFICACION DE LICENCIAS - Los actos de la administración municipal jefe de Planeación y los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales objeto de la licencia.

Si no hay otro medio mas eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviara por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexara al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijara edicto en lugar publico del respectivo despacho, po el termino de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia

ARTICULO 131: RECURSOS . Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias de urbanismo construcción procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo .

ARTICULO 132: CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES - El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivos de la ejecución de la obra .

ARTICULO 133: CONTROL.- Corresponde al alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas al personero Municipal y de las veedurías, en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos. Para tal efecto el jefe de planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

ARTICULO 134: VIGENCIAS Y PRORROGA.- Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis meses (36) prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria .

La solicitud de prorroga deberá formular dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra .

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

ARTICULO 135: TRANSITO DE NORMAS URBANISTICAS - Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido notificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un mes (1) calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

- a) En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
- b) En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades construidas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTICULO 136: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.- Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARAGRAFO: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucran las normas referentes a aprovechamiento y volumétricas básicas, acordes con este plan.

ARTICULO 137: IDENTIFICACION DE LAS OBRAS .- En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalarán un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- La clase de licencia
- El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
- La dirección del inmueble
- Vigencia de la licencia
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinarias, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 138: INFORMACION SOBRE LICENCIAS NO CONCEDIDAS.- Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos.

ARTICULO 139. OBLIGACION DE SUMINISTRAR LA INFORMACION DE LICENCIAS - La Administración municipal en cumplimiento por lo dispuesto en la Ley 79 de 1.993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE -, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior.

ARTICULO 140: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Administración Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

ARTICULO 141: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Administración municipal, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

CAPITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 142: El desarrollo urbanístico y arquitectónico se desarrollara con las normas establecidas .

ARTICULO 143: Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

ARTICULO 144: TAMAÑO DEL LOTE, Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 145: DENSIDAD MAXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

ARTICULO 146 : INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN, Se hará explícito en cada uno de los sectores será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 147: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 148: CESIONES PUBLICAS, Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a-Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. El Consejo de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

b- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por el consejo de Planeación Municipal, quien, al expedir la

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

c- Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida el Consejo de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 149: CESIONES COMUNALES : En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación , el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

PARAGRAFO: OTROS SERVICIOS COMUNALES: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo , de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

-1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda

-2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda

con sus respectivos servicios sanitarios .

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción .

ARTICULO 150: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por el consejo de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 151: VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad-No se podrá enajenar. Area máxima 50M2.

b- En el sector urbano :Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumétrica. No se podrá enajenar, área máxima 50M2.

PARAGRAFO:Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 152: OPCIONES DE INTERVENCIÓN, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a,c,y d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

d- Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 153: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes :

- a- un piso----- a cumbre: 5.00 mts
- b- un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00 mts
- c- dos pisos -----a cumbre: 5.50 mts
- d- dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00 mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la Administración Municipal.

ARTICULO 154: AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos : Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales : Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

-En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%

- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

-En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción .

De vías del plan vial : Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 155: EMPATES.- Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector, existente con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento lateral o posteriores : Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta , sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector.

ARTICULO 156: SOTANOS Y SEMISÓTANO, Se permitirán a los indicados explícitamente.

a- Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

b- Semisótano: Parcialmente subterráneos , sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público- El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía .

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

PARAGRAFO: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos , depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones , no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

ARTICULO 157: VOLADIZOS, Sobre vías : Los indicados serán los máximos .
Laterales : Los indicados serán los máximos- No se permiten dentro de los aislamientos .
Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

ARTICULO 158: PATIOS, Para unifamiliares o bifamiliares : área mínima: 9m²- Lado mínimo 3 metros

Para multifamiliares : área mínima :16m² - Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 159: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte del Consejo de Planeación.

ARTICULO 160: PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio-Pueden ser cubiertos al aire libre - Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótano en caso de multifamiliares u otros usos.

ARTICULO 161: SANCIONES El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

3. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento 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.

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

ARTICULO 162: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 163: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Administración Municipal.

ARTICULO 164: El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable del consejo de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 165: El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 166: El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

ARTICULO 167: Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores a expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

ARTICULO 168: Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

ARTICULO 169: En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

ARTICULO 170: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA**

ARTICULO 171 : La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

ARTICULO 172: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Administración municipal previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Administración Municipal.

ARTICULO 173: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

a. Los propietarios pueden proponer, a la Administración Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Administración Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del sector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

d. El interesado debe construir de común acuerdo con la Administración municipal las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

e. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico:

f. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la Administración municipal o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.

g. Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, del consejo de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Administración Municipal, como se establece más adelante.

h. Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Administración Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

TITULO V

CAPITULO I

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 174: INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.- Son instancias de gestión del Plan:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La oficina delegada para realizar las funciones de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d- El consejo Municipal de Planeación
- e- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

ARTICULO 175: INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.- Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c- Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 176: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Administración municipal y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 177: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 178: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**.

PROYECTO ACUERDO ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

ARTICULO 179: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado al honorable concejo Municipal de Guadalupe (Huila) a los días del mes de de 1.999

ALCALDE MUNICIPAL