





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



2

### TABLA DE CONTENIDO DEL ACUERDO 001 DE 2002

ACUERDO No. 001 DE 2002 .....	15
ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN: .....	¡Error! Marcador no definido.
ARTÍCULO 2.- DEFINICIÓN: .....	15
POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO .....	15
TÍTULO I.....	15
GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	15
CAPITULO I .....	16
DEFINICIONES Y CONCEPTOS .....	16
ARTÍCULO 3.- CONCEPTO.....	16
ARTÍCULO 4.- OBJETO.....	16
ARTÍCULO 5.- PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.....	16
ARTÍCULO 6. PRINCIPIOS GENERALES.....	16
ARTÍCULO 7.- AUTORIDADES DE PLANEACIÓN. ....	17
ARTÍCULO 8.- INSTANCIAS DE PLANEACIÓN. ....	17
CAPÍTULO II .....	17
DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	17
ARTÍCULO 9.- COMPONENTES.....	18
ARTÍCULO 10.- COMPONENTE GENERAL. ....	18
SUBCAPÍTULO I.....	18
POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	18
ARTÍCULO 11.- POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	18
ARTÍCULO 12.- PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUAQUEQUE - BOYACÁ.....	18
ARTÍCULO 13.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES. ....	18
ARTÍCULO 14.- PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO. ....	18
ARTÍCULO 15.- DEFINICIÓN DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES.....	18
ARTÍCULO 16.- INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. ....	19
ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. ....	19
SUBCAPÍTULO II.....	19
OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	19
ARTÍCULO 18.- OBJETIVOS.....	19
ARTÍCULO 19.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	19
ARTÍCULO 20.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS POLÍTICO- ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	21
ARTÍCULO 21.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	21
ARTICULO 22 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	22
ARTICULO 23 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	23
ARTICULO 24 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	24
ARTICULO 25 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FUNCIONALES-ESPACIALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	25



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



3

SUBCAPÍTULO III.....	26
ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	26
ARTÍCULO 26- ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS.....	26
ARTÍCULO 27.- ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS LOCALES.....	28
ARTÍCULO 28 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS.....	29
ARTÍCULO 29 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES.....	30
ARTÍCULO 30 ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DEL ÍNDICE DE CONDICIONES DE VIDA (ICV) Y EL AUMENTO DEL NIVEL DE TRANSFERENCIAS POR PARTE DE LA NACIÓN.....	31
ARTÍCULO 31. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS ECONÓMICOS.....	31
ARTÍCULO 32 ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MEDIANTE ALTERNATIVAS DE GENERACIÓN DE EMPLEO EN OTROS SECTORES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA MUNICIPAL.....	32
ARTÍCULO 33 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES.....	33
ARTICULO 34 ESTRATEGIAS DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL.....	33
ARTÍCULO 35.- ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	34
ARTÍCULO 36.- ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA.....	34
ARTÍCULO 37.- ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.....	35
ARTÍCULO 38.- PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL.....	35
CAPÍTULO III.....	35
DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.....	35
ARTÍCULO 39.- DEFINICIÓN.....	35
SUBCAPÍTULO I.....	36
POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS.....	36
ARTÍCULO 40.- REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS.....	36
ARTÍCULO 41.- RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES.....	36
ARTÍCULO 42.- CONSOLIDACIÓN DE SECTORES.....	36
ARTÍCULO 43.- DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES.....	36
ARTÍCULO 44.- POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL.....	36
SUBCAPÍTULO II.....	37
DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	37
ARTÍCULO 45.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.....	37
ARTÍCULO 46.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.....	38
CUADRO No. 2.....	38
DELIMITACIÓN.....	38
SUBCAPÍTULO III.....	40
NORMAS URBANÍSTICAS.....	40
ARTÍCULO 47.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.....	40
ARTÍCULO 48.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	40
ARTÍCULO 49.- ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	40



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



4

ARTÍCULO 50.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS" .....	41
ARTÍCULO 51.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	41
SUBCAPÍTULO IV .....	42
LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN .....	42
ARTÍCULO 52.- .....	42
ARTÍCULO 53.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES .....	42
ARTÍCULO 54.- OBLIGATORIEDAD.....	42
ARTÍCULO 55.- COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.....	42
ARTÍCULO 56.- TITULARES DE LICENCIAS.....	43
ARTÍCULO 57.- SOLICITUD DE LICENCIAS .....	43
ARTÍCULO 58.- DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA .....	43
ARTÍCULO 59.- REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	44
ARTÍCULO 60.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.....	44
ARTÍCULO 61.- DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	45
ARTÍCULO 62.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.....	45
ARTÍCULO 63.- MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.....	45
ARTÍCULO 64.- REVISIÓN DE LOS DISEÑOS .....	45
ARTÍCULO 65.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS .....	45
ARTÍCULO 66.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.....	46
ARTÍCULO 67.- CONTENIDO DE LA LICENCIA .....	46
ARTÍCULO 68.- INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN .....	46
ARTÍCULO 69.- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS .....	47
ARTÍCULO 70.- VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES .....	47
ARTÍCULO 71.- VIGENCIA Y PRÓRROGA.....	47
ARTÍCULO 72.- TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	47
ARTÍCULO 73.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.....	48
ARTÍCULO 74.- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS .....	48
ARTÍCULO 75.- OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS .....	49
ARTÍCULO 76.- FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.....	49
ARTÍCULO 77.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO.....	50
ARTÍCULO 78.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.....	50
ARTÍCULO 79.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO .....	50
ARTÍCULO 80.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.....	50
ARTÍCULO 81.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE .....	50
ARTÍCULO 82.- EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	51
ARTÍCULO 83.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.....	51
ARTÍCULO 84.- ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.....	51
SUBCAPÍTULO V .....	52



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



5

INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS.....	52
ARTÍCULO 85.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.....	52
ARTÍCULO 86.- DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES.....	53
ARTÍCULO 87.- DE LOS TÉRMINOS.....	53
ARTÍCULO 88.- DE LAS NOTIFICACIONES.....	53
ARTÍCULO 89.- DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES.....	53
ARTÍCULO 90.- REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.....	54
ARTÍCULO 91.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO.....	54
ARTÍCULO 92.- DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.....	54
ARTÍCULO 93.- OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....	55
ARTÍCULO 94.- ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....	56
ARTÍCULO 95.- REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN.....	56
ARTÍCULO 96.- EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN.....	57
ARTÍCULO 97.- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....	57
ARTÍCULO 98.- COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES.....	57
ARTÍCULO 99.- DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN.....	58
ARTÍCULO 100.- INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....	58
ARTÍCULO 101.- CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.....	58
ARTÍCULO 102.- CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO.....	58
ARTÍCULO 103.- CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO.....	58
ARTÍCULO 104.- PRESENTACIÓN DE QUEJAS.....	58
ARTÍCULO 105.- TRÁMITE DE QUEJAS.....	58
ARTÍCULO 106.- SANCIONES.....	59
ARTÍCULO 107.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.....	59
ARTÍCULO 108.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	60
ARTÍCULO 109.- SANCIONES URBANÍSTICAS.....	60
ARTÍCULO 110.- ADECUACIÓN A LAS NORMAS.....	61
ARTÍCULO 111.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.....	62
ARTÍCULO 112.- RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO FÍSICO Y NATURAL.....	62
ARTÍCULO 113.- RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	62
ARTÍCULO 114.- FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN.....	62
ARTÍCULO 115.- EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.....	62
ARTÍCULO 116.- REGISTROS Y RADICACIONES.....	63
ARTÍCULO 117.- RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS.....	63
CAPÍTULO IV.....	63
DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.....	63
ARTÍCULO 118.- DEFINICIÓN.....	63
SUBCAPÍTULO I.....	63
POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS.....	63
ARTÍCULO 119. POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES.....	63
ARTÍCULO 120.- NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO.....	63
SUBCAPÍTULO II.....	64
DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	64



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



6

ARTÍCULO 121.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS .....	64
ARTÍCULO 122.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PRESENTAN CONFLICTOS POR USO DEL SUELO .....	65
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE .....	66
TÍTULO I.....	66
ÁREAS URBANAS, Y RURALES .....	66
CAPÍTULO I .....	66
GENERALIDADES.....	67
ARTÍCULO 123. - DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS .....	67
ARTÍCULO 124. - PERÍMETROS .....	67
ARTÍCULO 125. - PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS.....	67
CAPÍTULO II .....	68
ÁREAS URBANAS.....	68
ARTÍCULO 126. - SUELO URBANO .....	68
ARTÍCULO 127. - DESARROLLO EN USOS URBANOS .....	68
ARTÍCULO 128.- PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS .....	69
ARTÍCULO 129. - USOS URBANOS .....	69
CAPÍTULO III .....	70
ÁREAS RURALES .....	70
ARTÍCULO 130. - ÁREAS RURALES .....	70
ARTÍCULO 131. - SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS .....	70
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO .....	71
TÍTULO I.....	71
NORMAS URBANÍSTICAS .....	71
CAPÍTULO I .....	71
GENERALIDADES.....	71
ARTÍCULO 132. - ZONIFICACIÓN .....	71
ARTÍCULO 133. - USO .....	71
ARTÍCULO 134. - USO PERMITIDO.....	71
ARTÍCULO 135. - INTENSIDAD DEL USO.....	71
ARTÍCULO 136.- LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	72
ARTÍCULO 137. - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.....	72
ARTÍCULO 138. - IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA.....	72
ARTÍCULO 139.- EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	72
ARTÍCULO 140. - LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS .....	73
CAPÍTULO II .....	73
ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO POR USOS DEL SUELO.....	73
ARTÍCULO 141. - REGLAMENTO POR USOS DEL SUELO .....	73
ARTÍCULO 142. - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES .....	74
ARTÍCULO 143. - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES .....	74
ARTÍCULO 144. - CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS.....	75
ARTÍCULO 145. - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS por uso INSTITUCIONAL. ....	75
ARTÍCULO 146.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS POR USO COMERCIAL Y DE SERVICIO .....	77
ARTÍCULO 147.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS POR USO FABRIL E INDUSTRIAL .....	77
ARTÍCULO 148. - USO RESIDENCIAL.....	78



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



7

CAPÍTULO III .....	78
ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	78
ARTÍCULO 149. - ZONIFICACIÓN ( MAPAS No 26) .....	78
ARTÍCULO 150. - ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO – Z.C.D.U. ....	79
ARTÍCULO 151. - OBJETIVOS.....	79
ARTÍCULO 152. - ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.U. ....	79
ARTÍCULO 153.- ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ALTA DENSIDAD Z.D.C.A.D. .....	80
ARTÍCULO 154. - OBJETIVOS.....	80
ARTÍCULO 155. - ZONA DE AISLAMIENTO AMBIENTAL Z.A.A.....	80
ARTÍCULO 156. - ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO - Z.D.P.....	80
ARTÍCULO 157.- ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN BAJA DENSIDAD - Z.D.C.B.D.....	81
ARTÍCULO 158. - ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.....	81
ARTÍCULO 159. - OBJETIVOS.....	81
SUBCAPÍTULO I.....	82
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO URBANISTICO– Z.C.D.U. ....	82
ARTÍCULO 160. - USOS PERMITIDOS Y USO PROHIBIDOS .....	82
ARTÍCULO 161. - ACCESO A LA RED VIAL.....	82
ARTÍCULO 162. - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	82
ARTÍCULO 163. - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA .....	82
ARTÍCULO 164.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES .....	83
ARTÍCULO 165. - IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE .....	83
ARTÍCULO 166. - ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	83
ARTÍCULO 167. - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN .....	84
ARTÍCULO 168. - ASPECTO EXTERIOR .....	84
ARTÍCULO 169. - GARAJES Y PARQUEADEROS .....	84
SUBCAPÍTULO II.....	85
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - Z.E.U. ....	85
ARTÍCULO 170. - USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS .....	85
ARTÍCULO 171. - ACCESO A LA RED VIAL.....	85
ARTÍCULO 172. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA .....	85
ARTÍCULO 173. - ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	86
ARTÍCULO 174. - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN .....	86
SUBCAPÍTULO III.....	87
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ALTA DENSIDAD - Z.D.C.A.D. ....	87
ARTÍCULO 175. - USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS .....	87
ARTÍCULO 176. - ACCESO A LA RED VIAL.....	87
ARTÍCULO 177. - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA .....	87
ARTÍCULO 178. - ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	88
ARTÍCULO 179. - ASPECTO EXTERIOR .....	88
SUBCAPÍTULO IV .....	89
NORMAS URBANÍSTICAS PARA ZONA DE AISLAMIENTO AMBIENTAL Z.A.A.....	89
ARTÍCULO 180. - USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS .....	89
A. USOS PERMITIDOS .....	89
ARTÍCULO 181. - ACCESO A LA RED VIAL.....	89
ARTÍCULO 182. - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	90
ARTÍCULO 183. - VÍAS Y CIRCULACIÓN INTERNA .....	90



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



8

ARTÍCULO 184.- ÁREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA .....	90
ARTÍCULO 185.- ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL .....	90
ARTÍCULO 186.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	90
SUBCAPÍTULO V .....	90
NORMAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO - Z.D.P.....	90
ARTÍCULO 187.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS .....	90
ARTÍCULO 188.- ACCESO A LA RED VIAL.....	90
ARTÍCULO 189.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	91
ARTÍCULO 190.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA .....	91
ARTÍCULO 191.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES .....	91
ARTÍCULO 192.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE .....	92
ARTÍCULO 193.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	92
ARTÍCULO 194.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN .....	92
ARTÍCULO 195.- ASPECTO EXTERIOR .....	92
ARTÍCULO 196.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO .....	93
ARTÍCULO 197.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES .....	93
SUBCAPÍTULO VI .....	93
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN BAJA DENSIDAD Z.D.C.B.D. ....	93
ARTÍCULO 198.- USOS PERMITIDOS .....	93
ARTÍCULO 199.- USOS PROHIBIDOS.....	93
ARTÍCULO 200.- ACCESO A LA RED VIAL.....	93
ARTÍCULO 201.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA .....	93
ARTÍCULO 202.- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE .....	93
ARTÍCULO 203.- ASPECTO EXTERIOR .....	94
ARTÍCULO 204.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS DE DESARROLLO CON BAJA DENSIDAD .....	94
ARTÍCULO 205.- TAMAÑO DEL LOTE MÍNIMO DEL LOTE CON DESARROLLO DE BAJA DENSIDAD .....	94
SUBCAPÍTULO VII .....	94
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E. ....	94
ARTÍCULO 206.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS .....	94
ARTÍCULO 207.- ACCESO A LA RED VIAL.....	94
ARTÍCULO 208.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	95
ARTÍCULO 209.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA .....	95
ARTÍCULO 210.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES .....	95
ARTÍCULO 211.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE .....	96
ARTÍCULO 212.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	96
ARTÍCULO 213.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN .....	96
ARTÍCULO 214.- ASPECTO EXTERIOR .....	96
ARTÍCULO 215.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO .....	97
ARTÍCULO 216.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES .....	97
ARTÍCULO 217.- COMPETENCIA DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL .....	97
CAPÍTULO IV .....	97
USOS URBANOS .....	97
ARTÍCULO 218.- USOS URBANOS PERMITIDOS.....	97
ARTÍCULO 219.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.....	98





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



9

SUBCAPÍTULO I.....	98
USO RESIDENCIAL.....	98
ARTÍCULO 220. - USO RESIDENCIAL.....	98
ARTÍCULO 221. - MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL.....	98
ARTÍCULO 222. - VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	98
ARTÍCULO 223. - VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR.....	98
ARTÍCULO 224. - VIVIENDA MULTIFAMILIAR.....	98
ARTÍCULO 225. - AGRUPACIONES O CONJUNTOS.....	99
ARTÍCULO 226. - VIVIENDA COMPARTIDA.....	99
ARTÍCULO 227. - REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.....	99
SUBCAPÍTULO II.....	99
USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES.....	99
ARTÍCULO 228. - USOS COMERCIALES.....	99
ARTÍCULO 229. - LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS.....	99
ARTÍCULO 230. - TIPOS DE INDUSTRIA.....	99
ARTÍCULO 231. - INDUSTRIA EXTRACTIVA.....	100
ARTÍCULO 232. - INDUSTRIA TRANSFORMADORA.....	100
SUBCAPÍTULO III.....	101
USOS INSTITUCIONALES.....	101
ARTÍCULO 233. - USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES.....	101
ARTÍCULO 234. - SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES EQUIPAMIENTOS COMUNALES.....	101
ARTÍCULO 235. - USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES.....	101
SUBCAPÍTULO IV.....	101
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES E INDUSTRIALES.....	101
ARTÍCULO 236. - ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES.....	102
ARTÍCULO 237. - REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.....	102
ARTÍCULO 238. - USOS COMPLEMENTARIOS.....	102
CAPÍTULO V.....	102
ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL.....	102
ARTÍCULO 239. - ÁREA FORESTAL PROTECTORA.....	102
ARTÍCULO 240. - RONDA HÍDRICA.....	102
ARTÍCULO 241. - CAUCE NATURAL.....	102
ARTÍCULO 242. - ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS.....	103
CAPÍTULO VI.....	104
CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO.....	104
ARTÍCULO 243.- LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	104
ARTÍCULO 244.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES por uso PÚBLICO EN EL MUNICIPIO.....	104
ARTÍCULO 245.- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO.....	104
ARTÍCULO 246. - ÁREAS DE CESIÓN.....	105
ARTÍCULO 247. - LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.....	105
ARTÍCULO 248. - TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN.....	105
ARTÍCULO 249. - CESIONES PARA VÍAS por uso PÚBLICO.....	105
ARTÍCULO 250. - UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN.....	106
ARTÍCULO 251.....	106
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.....	106
DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE – BOYACÁ.....	106



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



10

TÍTULO I.....	106
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	106
CAPÍTULO I.....	106
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	106
ARTÍCULO 252.- SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	106
ARTÍCULO 253.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	107
ARTÍCULO 254.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	107
ARTÍCULO 255.- DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ...	107
ARTÍCULO 256.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	107
ARTÍCULO 257.- ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE GUATEQUE.....	108
CAPÍTULO II.....	108
PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	108
ARTÍCULO 258.- ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES.....	108
TÍTULO II.....	108
VÍAS Y TRANSPORTE.....	108
CAPÍTULO I.....	108
ZONAS VIALES.....	108
ARTÍCULO 259.- ZONAS VIALES.....	108
ARTÍCULO 260.- ZONAS VIALES por uso PÚBLICO.....	109
ARTÍCULO 261.- ZONAS VIALES por uso RESTRINGIDO.....	109
ARTÍCULO 262.- EQUIPAMIENTO VIAL.....	109
ARTÍCULO 263.- ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS.....	109
ARTÍCULO 264.....	110
CAPÍTULO II.....	110
PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.....	110
ARTÍCULO 265.- PLAN VIAL.....	110
ARTÍCULO 266.- OBJETIVOS.....	110
ARTÍCULO 267.- SISTEMAS VIALES NUEVOS.....	110
ARTÍCULO 268.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS.....	111
ARTÍCULO 269.- CLASIFICACIÓN.....	111
ARTÍCULO 270.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS RURALES DEL MUNICIPIO ( Mapa No 20)	111
ARTÍCULO 271.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS ( Mapa No 27 y 28). .....	112
ARTÍCULO 272.- ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS.....	112
TÍTULO III ESPACIO PÚBLICO.....	113
CAPÍTULO I.....	113
PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	113
ARTÍCULO 273.- OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.....	113
ARTÍCULO 274.- ESPACIO PÚBLICO.....	113
ARTÍCULO 275.- ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.....	113
ARTÍCULO 276.- DESTINO DE LOS BIENES por uso PÚBLICO.....	113
ARTÍCULO 277.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	113
ARTÍCULO 278.- PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ...	114
ARTÍCULO 279.- LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	114
ARTÍCULO 280.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO.....	114
CAPÍTULO II.....	114



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



11

LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS.....	114
ARTÍCULO 281. - LEGALIZACIÓN. ....	114
ARTÍCULO 282. - DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL.....	114
ARTÍCULO 283. - INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.....	114
ARTÍCULO 284. - PROCESO DE LEGALIZACIÓN.....	115
ARTÍCULO 285. - DEBER DE COMUNICAR.....	115
ARTÍCULO 286. - FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES.....	115
CAPÍTULO IV.....	116
CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO .....	116
ARTÍCULO 287. - .....	116
ARTÍCULO 288. - DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	116
ARTÍCULO 289. - CONSERVACIÓN. ....	116
ARTÍCULO 290.- ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN .....	116
ARTÍCULO 291.- PLANES PARCIALES SOBRE CONSERVACIÓN DE ZONAS Y EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO O URBANÍSTICO. ....	118
ARTÍCULO 292.- COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	118
ARTÍCULO 293. - COMPENSACIÓN. ....	118
ARTÍCULO 294. - ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. ..	118
ARTÍCULO 295.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. ....	118
ARTÍCULO 296.- LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	118
ARTÍCULO 297.- LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS. ....	119
ARTÍCULO 298.- OTORGAMIENTO DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	119
ARTÍCULO 299. - FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL. ....	119
ARTÍCULO 300. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES. ....	120
CAPÍTULO V.....	120
TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES .....	120
ARTÍCULO 301. - TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES.....	120
ARTÍCULO 302. - INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.....	120
ARTÍCULO 303. - INICIACIÓN DE OFICIO. ....	120
ARTÍCULO 304. - SOLICITUD. ....	121
ARTÍCULO 305. - TRÁMITE DE LA SOLICITUD. ....	121
ARTÍCULO 306. - PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN.....	122
ARTÍCULO 307. - INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE.....	122
ARTÍCULO 308.- TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO.....	123
ARTÍCULO 309. - EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.....	123
ARTÍCULO 310. - DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	123
CAPÍTULO VI.....	124
ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 .....	124
ARTÍCULO 311. - EL MUNICIPIO DE GUATEQUE COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9a. DE 1989, SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRESTAR SU EXPROPIACIÓN.....	124



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



12

ARTÍCULO 312.- CONCORDANCIA CON EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	124
CAPÍTULO VII.....	124
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.....	124
ARTÍCULO 313.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.....	124
ARTÍCULO 314.- PRÓRROGAS.....	124
ARTÍCULO 315.- INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.....	125
ARTÍCULO 316.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.....	125
ARTÍCULO 317.- INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.....	126
CAPÍTULO VIII.....	126
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES.....	126
ARTÍCULO 318.- AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES.....	126
ARTÍCULO 319.- VALOR COMERCIAL.....	127
ARTÍCULO 320.- DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.....	127
ARTÍCULO 321.- SOLICITUD DE AVALÚOS.....	127
ARTÍCULO 322.- VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES.....	127
ARTÍCULO 323.- ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA.....	127
ARTÍCULO 324.- OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS.....	128
ARTÍCULO 325.- RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS.....	128
ARTÍCULO 326.- SOLICITUD DE AVALÚOS.....	128
ARTÍCULO 327.- REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO.....	128
ARTÍCULO 328.- IMPUGNACIÓN AL AVALÚO.....	129
ARTÍCULO 329.- REVISIÓN DE AVALÚOS.....	129
ARTÍCULO 330.- VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.....	129
PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	129
TÍTULO I.....	129
DE LOS PLANES PARCIALES.....	129
CAPÍTULO I.....	129
DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO.....	129
ARTÍCULO 331-.....	129
ARTÍCULO 332.- PLANES PARCIALES.....	130
ARTÍCULO 333.- PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.....	130
TÍTULO II.....	131
ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	131
ARTÍCULO 334.-.....	131
ARTÍCULO 335.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.....	131
ARTÍCULO 336.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	131
ARTÍCULO 337.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	131
ARTÍCULO 338.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	132
ARTÍCULO 339.- EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	132
ARTÍCULO 340.- EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.....	133
ARTÍCULO 341- TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN.....	133
ARTÍCULO 342.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.....	134
ARTÍCULO 343.- COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.....	134
TÍTULO III.....	134
EFEECTO PLUSVALÍA.....	134
CAPÍTULO I.....	134
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....	134
ARTÍCULO 344.-.....	134
ARTÍCULO 345.- NOCIÓN.....	134



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



13

ARTÍCULO 346. - DEFINICIONES.....	135
ARTÍCULO 347. - HECHOS GENERADORES. ....	135
ARTÍCULO 348.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.....	135
ARTÍCULO 349. - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO POR USO.....	136
ARTÍCULO 350.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. ....	136
ARTÍCULO 351.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. ....	137
CAPÍTULO II .....	137
DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA.....	137
ARTÍCULO 352. - ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....	137
ARTÍCULO 353. - MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.....	137
ARTÍCULO 354. - PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA .....	138
ARTÍCULO 355. - LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. ....	138
ARTÍCULO 356. - DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN LAS DIFERENTES ZONAS.- .....	139
ARTÍCULO 357. - SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. ....	139
ARTÍCULO 358. - EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.....	139
ARTÍCULO 359. - RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	140
ARTÍCULO 360.- EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.- .....	140
ARTÍCULO 361. - AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN.....	140
ARTÍCULO 362. - FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.....	140
ARTÍCULO 363.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.....	141
ARTÍCULO 364. - INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.....	142
DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARA USOS PROPUESTOS DEL SUELO .....	142
ZONIFICACIÓN POR USOS DEL SUELO.....	142
ARTÍCULO 365. ....	142
ARTÍCULO 366. ....	142
ARTÍCULO 367. ....	142
ARTÍCULO 368. SUELOS DE AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL (AZ).....	143
ARTÍCULO 369. SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO (DE TIPO COMERCIAL) A1.....	143
ARTÍCULO 370. SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL (CONDICIONADO) A2.....	143
ARTÍCULO 371. SUELOS DE USO AGROPECUARIO RESTRINGIDO A3. ....	143
ARTÍCULO 372. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS.....	143
ARTÍCULO 373. SUELOS DE AMENAZA ALTA POR PROBLEMAS DE INESTABILIDAD Y RIESGO NATURAL A ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN PRODUCTIVA SOSTENIBLE. ....	144
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS.....	144
TÍTULO I.....	144
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE .....	144
CAPÍTULO I .....	144
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE .....	144
ARTÍCULO 374- ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE. ....	144
CAPÍTULO II .....	145
PLANOS GENERALES.....	145
ARTÍCULO 375- ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES. ....	145



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



14

CAPÍTULO III .....	147
LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN .....	147
ARTÍCULO 376. - GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. ....	147
CAPÍTULO IV .....	147
EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	147
ARTÍCULO 377. - ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	147
ARTÍCULO 378. - VIGENCIA Y DEROGATORIAS. ....	148



Concejo Municipal  
Nit. 820.002.491 -7



15

## ACUERDO No. 001 DE 2002

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE – BOYACÁ”.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GUATEQUE - BOYACÁ .

En uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el ARTÍCULO 313 de la Constitución Política Nacional, los Artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, el artículo 23 de la Ley 388 de 1997, y el Decreto 879 de 1998

### A C U E R D O

Apruébese y adóptese el **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** para el municipio de **GUATEQUE - BOYACÁ** como un instrumento de Planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

**PARÁGRAFO:** Hacen parte integral del presente acuerdo el documento técnico de soporte, el documento resumen y la cartografía ( medio gráfico que ilustra el PBOT)

#### **ARTÍCULO 2.- DEFINICIÓN :**

**EI PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** del municipio de **GUATEQUE - BOYACÁ** comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social cultural y ambiental del territorio y la utilización transformación y ocupación del suelo. Y el espacio público.

### **PARTE I**

**POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO**

#### **TÍTULO I**

**GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL**



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



16

### CAPITULO I

#### DEFINICIONES Y CONCEPTOS

##### **ARTÍCULO 3.- CONCEPTO.**

El Ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planeación física concertadas y coherentes emprendidas por el municipio de GUATEQUE - BOYACÁ, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación, y transformación de su espacio físico.

El Ordenamiento Territorial será acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

##### **ARTÍCULO 4.- OBJETO.**

El Ordenamiento del territorio del municipio de GUATEQUE - BOYACÁ tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión Territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

##### **ARTÍCULO 5.- PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**

El Ordenamiento Territorial del municipio de GUATEQUE Boyacá en las definiciones de Ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del Plan de Desarrollo del Municipio y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

##### **ARTÍCULO 6. PRINCIPIOS GENERALES.**

El Ordenamiento del municipio de GUATEQUE - BOYACÁ se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.** Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.
2. **PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.
3. **PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.** En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el PLAN BÁSICO DE





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



17

ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de GUATEQUE – Boyacá e instrumentos de Planificación y gestión que lo desarrollen, el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del Ordenamiento urbano. entre los respectivos afectados.

4. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO.** El Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que legitima al municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.
5. **PRINCIPIO DE INTEGRALIDAD** El ordenamiento territorial caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones físico-biótica, económica socio-cultural, político-administrativa y funcional-espacial de forma interactuante en el territorio.
6. **PRINCIPIO DE ARTICULACIÓN.** El proceso de ordenamiento territorial establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles territoriales.
7. **PRINCIPIO DE PARTICIPACIÓN\_** El proceso de ordenamiento territorial para garantizar legitimidad y viabilidad debe permitir participación a los actores sociales y control ciudadano sobre las decisiones del gobierno ..
8. **PRINCIPIO DE PROSPECTIVIDAD.** El ordenamiento territorial debe permitir identificar las tendencias por uso y ocupación del territorio y el impacto que sobre él tiene las políticas sectoriales y macroeconómicas.
9. **PRINCIPIO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL.** La ejecución de las políticas del ordenamiento territorial buscan reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población.
10. **SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.** El ordenamiento territorial garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y calidad adecuadas.

### ARTÍCULO 7.- AUTORIDADES DE PLANEACIÓN.

De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de GUATEQUE - BOYACÁ:

1. El Alcalde, que será el máximo orientador de la Planeación en el municipio.
2. El Consejo de Gobierno Municipal.
3. La Secretaría de Planeación Municipal.

### ARTÍCULO 8.- INSTANCIAS DE PLANEACIÓN.

De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de Planeación del municipio de GUATEQUE - BOYACÁ:

1. El Concejo Municipal.
2. El Consejo Municipal de Planeación.
3. La secretaria de planeación municipal.

## CAPÍTULO II

### DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



18

### **ARTÍCULO 9.- COMPONENTES.**

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de GUATEQUE - BOYACÁ, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

### **ARTÍCULO 10. - COMPONENTE GENERAL.**

El COMPONENTE GENERAL del ESQUEMA está constituido por:

- a) Los objetivos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal.
- b) La clasificación del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural.
- c) La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- d) La determinación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **ARTÍCULO 11. - POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de Ordenamiento Territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano - rural y para corregir las deficiencias existentes en la Planificación Física. Son políticas de Ordenamiento Territorial en el municipio de GUATEQUE - BOYACÁ, las siguientes.

### **ARTÍCULO 12. - PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE - BOYACÁ.**

La Planificación del municipio incluye, a más del Ordenamiento de las áreas urbana, también el de las áreas rurales y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

### **ARTÍCULO 13. - CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES.**

Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y Físico - Bióticos del municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente.

### **ARTÍCULO 14. - PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO.**

Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquella como la Planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.

Para el efecto deben observarse y ejecutarse el plan maestro de acueducto y alcantarillado vigentes, limitar la prestación del servicio de acueducto a las áreas que tengan resuelta la disposición de aguas negras, y consolidar el proyecto de tratamiento de aguas negras.

### **ARTÍCULO 15. - DEFINICIÓN DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES.**

Definición de prioridades para la realización de los Planes parciales en aquellos sectores que demanden una actuación urbanística, de manera que sea posible determinar las directrices y



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



19

prioridades de su desarrollo físico, definir los aspectos de las reglamentaciones urbanísticas que demanden modificación y ser considerados dentro de los presupuestos y Planes de inversión.

### **ARTÍCULO 16. - INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.**

Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO físico:

- a) El Plan vial general del municipio.
- b) El Plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación.
- c) El Plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra, tanto los Planes maestros de cada servicio público, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores.
- d) Los programas de inversiones en el espacio público, y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos, y la actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes por uso público.

### **ARTÍCULO 17. - CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.**

Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas, y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **ARTÍCULO 18. - OBJETIVOS.**

Para alcanzar las políticas trazadas se requiere formular los siguientes objetivos Territoriales en cuanto a los aspectos normativos, de tipo administrativo, financiero y presupuestal.

#### **ARTÍCULO 19.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Son aspectos normativos de las políticas de Ordenamiento Territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del municipio de GUATEQUE - Boyacá. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

- 1) Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas y rurales.
- 2) Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



20

- 3) Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.
- 4) Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:
  - a. Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el Esquema de Ordenamiento físico.
  - b. Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias.
  - c. Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados.
  - d. Observancia del Ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas y rurales.
  - e. Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.
  - f. Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
  - g. Observancia de la jerarquía normativa de acuerdo con los criterios de prevalencia, procedimientos para revisión ajuste o modificación establecidos en la Ley de desarrollo Territorial.
5. Sujeción al Plan Básico y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, en especial las siguientes:
  - a) Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal.
  - b) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.
  - c) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes.
  - d) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes por uso público.
  - e) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
  - f) Las actividades de explotación en usos agrícolas, forestales o mineros de las áreas rurales.
  - g) Las actividades de construcción y demolición de casas y edificios.
  - h) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas.
  - i) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### **ARTÍCULO 20.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS POLÍTICO- ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Los aspectos político-administrativos de las políticas de Ordenamiento Territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico - administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos de los Planes de desarrollo, de ordenamiento Territorial y sectoriales, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

1. Eficiencia de las instituciones y organismos de control, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al Plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el agotamiento de la legalización, a fin de que se convierta en actuación urbanística de excepción.
2. Reforma de la administración municipal para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los servidores públicos, de manera que se garantice la adecuada realización de los Planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las instituciones contempladas por las disposiciones sobre Ordenamiento Territorial vigentes, sin que se presente dualidad de funciones.
3. Cumplimiento del régimen de competencias en materia de ordenamiento territorial de acuerdo con los principios y normas constitucionales, señaladas para la Nación, el Departamento y el Municipio.
4. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia administrativa, en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:
  - a. Incidencia de la descentralización y el régimen de competencias y recursos intergubernamentales en el control que ejerce el municipio sobre los procesos por uso, transformación y ocupación del suelo.
  - b. Influencia de las políticas del Estado sobre las transferencias de recursos en la capacidad de generación propia de recursos.
  - c. Influencia del grado de autonomía local en la resolución de conflictos económicos sociales, culturales y políticos locales.
  - d. Influencia de las decisiones en materia presupuestal y de asignación de recursos en la resolución de los desequilibrios veredales y de la zona urbana en los aspectos económicos, culturales, sociales, espaciales y administrativos.

### **ARTÍCULO 21.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



22

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la captación y utilización óptima de los recursos tributarios, no tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.
2. Implementación de la participación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9ª de 1989.
4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos e impuestos para fomentar la realización de las políticas de Ordenamiento Territorial.
5. Elaboración del presupuesto de inversión del municipio con sujeción al programa de ejecución del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los planes plurianuales, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.
6. Adopción de un sistema de finanzas públicas municipales que garantice una menor dependencia económica de las transferencias intergubernamentales con base en una mayor eficiencia y eficacia tributaria que responda a políticas de promoción al desarrollo productivo y la generación de empleo.
7. Restauración de las condiciones político-administrativas a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

### **ARTICULO 22 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión físico-biótica están orientadas a garantizar la sostenibilidad de los procesos inherentes a la restauración de las condiciones faunísticas, florísticas, hidrológicas, climáticas, de cobertura, uso del suelo y contaminación. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo físico-biótico que permitan la utilización óptima de los recursos naturales así como la medición de la rentabilidad social y el impacto ecológico de las inversiones y su proyección.
2. Reducción de los niveles de impacto a nivel general y por veredas de los diferentes eventos de riesgo y amenaza, tales como deslizamientos, inundaciones, contaminación, erosión y otros de acuerdo con los índices de afectación territorial.
3. Restauración de las condiciones de flora y fauna a nivel municipal y por veredas, en cuanto a sus especies nativas de acuerdo con los índices de afectación territorial.
4. Alcance del equilibrio de oferta y demanda de recursos naturales y de excedentes que permitan dar cumplimiento al principio de equilibrio intergeneracional territorial.
5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia por uso, transformación y ocupación de los elementos Bióticos (suelo, aire, agua, flora, fauna,), en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:
  - a) Influencia de los sistemas de producción agropecuaria, industrial y extracción minera en la conservación y sostenibilidad de los recursos naturales.
  - b) Influencia del uso actual de la tierra en su productividad y en el recurso hídrico.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



23

- c) Influencia del uso actual de la tierra en la calidad de vida de la población.
- d) Influencia de las amenazas naturales y antrópicas sobre el bienestar y calidad de vida la población.
6. Resolución de problemas comunes interregionales con municipios que comparten biofísica y ecosistemas.
7. Dotación de infraestructura física para un óptimo aprovechamiento de los recursos naturales.
8. Restauración de las condiciones físico-bióticas a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial, situando las veredas que registran peores condiciones en el máximo nivel de prioridad a nivel municipal.
9. Fomentar la diversidad y variabilidad genética, fortalecer la capacidad científica, tecnológica y biotecnológica de manejo y negociación de Municipio y la sociedad para desarrollar el potencial económico de la biodiversidad en beneficio de la ecoregión.  
  
Impulsar y fomentar el rescate de la diversidad biológica y cultural en los procesos de conservación restauración ecológica y producción sostenibles para beneficio económico y social de la región.
10. Promocionar la conservación y el uso sostenible de los bosques, incentivar su restauración ecológica y fortalecer la incorporación del sector forestal en la economía municipal y regional para mejorar la calidad de vida de la población y garantizar la perpetuidad de los recursos forestales.
11. Promover prácticas de manejo sostenible de suelos que fortalezcan la producción agropecuaria, la seguridad y diversidad alimentaría limpia.
12. Prevenir y controlar el deterioro de la calidad ambiental en las áreas urbanas de mayor dinámica poblacional y económica (industria y servicios).
13. Incorporar la dimensión ambiental en el desarrollo de la infraestructura local y regional y el crecimiento de los sectores de la economía para promover su sostenibilidad.
14. Promover programas de conservación, restauración y mantenimiento paisajístico.
15. Dar cumplimiento a los determinantes ambientales establecidos por la Corporación Autónoma Regional De Chivor, mediante la Resolución número 306 de 1999.

### **ARTICULO 23 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión socio-cultural están orientadas a garantizar el equilibrio y la permanencia de los patrones públicos y privados de convivencia ciudadana y calidad de vida, mediante la atención de las necesidades básicas insatisfechas en salud, educación, empleo, flujos migratorios y desarrollo cultural. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



24

1. Definición de modelos de desarrollo socio-cultural que permitan proteger los valores sociales, garantizar los derechos ciudadanos y la estabilidad de la estructura social
2. Garantizar la cobertura plena de la educación básica y la reducción total del analfabetismo, con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.
3. Garantizar la cobertura plena del servicio de atención en salud con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.
4. Propiciar acciones públicas concertadas con el sector privado tendientes a lograr el pleno empleo de los recursos y factores básicos de la producción representados en la fuerza laboral, los recursos naturales, los recursos tecnológicos y el capital financiero y humano.
5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia socio-cultural, en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:
  - a) Influencia de los procesos de inmigración y emigración en la explotación de los recursos naturales.
  - b) Influencia de la composición y calidad de los trabajadores locales en la productividad y las actividades económicas
  - c) Determinación del tipo y modalidad educativa en que se invertirán los recursos del municipio para cualificar y hacer más competitiva la mano de obra de acuerdo con las potencialidades y limitantes del desarrollo económico municipal.
  - d) Garantizar modelos pedagógicos y didácticos que fomenten el rescate de valores culturales, ancestrales y de carácter autóctono
  - e) Adoptar dentro de los planes de estudios y el currículo de los planteles los proyectos pedagógicos sobre “ciudad educadora” de acuerdo con las directrices de la nación.
6. Restauración de las condiciones socio-culturales a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

### **ARTICULO 24 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión económica están orientadas a garantizar la optimización de los sistemas productivos, mediante una mayor eficiencia tecnológica, económica, ambiental y social, bajo los principios de equidad sostenibilidad y competitividad. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que maximicen las potencialidades y minimicen los limitantes con relación a alternativas específicas de desarrollo
- 2 Propiciar acciones públicas concertadas con la comunidad y las instituciones del Gobierno Central, tendientes a mejorar las condiciones de la distribución de la propiedad territorial, a favor





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



25

del mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes que carecen de este factor productivo.

3. Restauración de las condiciones económicas a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

4. Definir alternativas para el mejoramiento de los sistemas de producción y extracción, consolidando sus fortalezas y reduciendo el impacto de sus debilidades.

5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones económicas en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:

- a) Influencia de los sistemas de producción agropecuaria, industrial y comercial en la sostenibilidad ambiental.
- b) Influencia de las actividades productivas locales en el nivel de empleo y en los ingresos municipales.
- c) Determinación de los flujos e infraestructuras requeridas en el territorio para suplir las necesidades del ciclo producción- distribución-consumo de los bienes y servicios producidos localmente.
- d) Adopción de procedimientos para reducir el impacto de las políticas macroeconómicas y sectoriales que adopte el gobierno nacional en relación con los diferentes aspectos que puedan afectar la economía local.

6. Promover la adopción de la producción más limpia en los sectores dinamizadores de la economía municipal.

7- Incentivar la producción de bienes y servicios ambientalmente amigables e incrementar la oferta de servicios económicos competitivos en los mercados regionales, nacionales e internacionales.

### **ARTICULO 25 OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con la dimensión funcional-espacial están orientadas a garantizar la optimización de las relaciones mutuas entre el patrón de asentamientos humanos y la organización espacial que se define en el uso del suelo y ordenamiento del territorio. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de configuración espacial que maximicen las potencialidades estructurales del suelo y minimicen los limitantes con relación a alternativas específicas del desarrollo. Rural-urbano.

2. Garantizar la disponibilidad de equipamientos colectivos requeridos para el desarrollo integral de los habitantes y los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales del municipio .

3. Garantizar la cobertura plena de los servicios públicos domiciliarios, con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.

4. Garantizar la disponibilidad de vivienda de interés social en los grupos de población más pobres y vulnerables del municipio



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



26

5. Definición de modelos de configuración espacial que optimicen los equipamientos colectivos en áreas de baja densidad por habitante y vivienda.
6. Garantizar la disponibilidad plena de infraestructura de comunicaciones que permitan el establecimiento de los flujos y vínculos funcionales.
7. Restauración y/o adecuación de las condiciones funcional-espaciales a nivel municipal y por veredas, de acuerdo con los índices de afectación territorial.
8. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia funcional-espacial en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:
  - a) Influencia de la configuración de la red infraestructural urbana-rural en el aprovechamiento de los recursos naturales.
  - b) Influencia de la configuración y disposición del sistema de asentamientos humanos, en la generación de ventajas competitivas territoriales.
  - c) Determinación de los flujos y vínculos funcionales compatibles con las demandas y expectativas sociales.
9. Organizar un expediente urbano y rural mediante la configuración documental de planos, diagnósticos e información georeferenciada a cerca de su organización territorial.
- 10- Implementar modelos de desarrollo urbano sostenibles acordes con las condiciones particulares de los asentamientos humanos para consolidar su capital natural.

### SUBCAPÍTULO III

#### ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### **ARTÍCULO 26- ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS.**

Las estrategias para el logro de los objetivos de la dimensión político administrativa del ordenamiento territorial, buscan precisar un conjunto de posibilidades que permitan al municipio desarrollar las políticas en esta materia y comprenden:

1. Recuperar la credibilidad y confianza institucional mediante instrumentos de pedagogía ciudadana que le permitan apropiarse de la importancia de las decisiones públicas.
2. Reformar la administración municipal de acuerdo a la nueva visión de ordenamiento territorial y su cumplimiento a través de una estructura funcional que identifique los procesos básicos y de apoyo de cada dimensión.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



27

3. Difundir ampliamente las nuevas formas e instrumentos que prevé la ley de desarrollo territorial, como planes parciales, actuaciones urbanísticas, unidades de actuación urbanística y otros.
4. Aplicar medidas administrativas y financieras para el logro de la financiación nacional de programas y proyectos para la ejecución del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO Territorial, mediante el fortalecimiento de los parámetros establecidos en el Artículo 7 de la ley 388 de 1997, en especial los referidos a competitividad territorial y esfuerzo fiscal.
5. Coordinar con el departamento los procedimientos para la definición de infraestructura de alto impacto, proyección espacial de planes de incidencia regional y concertar los casos en que el departamento ejerza funciones de subsidiariedad y concurrencia.
6. Implementar mecanismos de evaluación del impacto de las modificaciones que realice la nación al monto de las transferencias de recursos, mediante la revisión de las formulas de reparto (verificación de las variables de población, cobertura actual y potencial en salud y educación, necesidades básicas insatisfechas, índice de condiciones de vida, etc.) y su incidencia en la generación de recursos propios.
7. Implantar mecanismos de participación ciudadana que coadyuden a las instituciones públicas locales en la resolución de conflictos, económicos, sociales y culturales (veedurías y demás formas asociativas).
8. Adoptar un modelo de gestión pública que exprese la capacidad de resolver los problemas más importantes de cada sector y que simultáneamente fortalezca la estructura productiva aumentando el esfuerzo fiscal a través de mayor generación de empleo y la eficacia en la utilización de las transferencias y recursos del crédito.
9. Desarrollar los criterios técnicos de aplicación en la participación en la plusvalía, a partir de la identificación de sus hechos generadores y una correcta determinación de su estructuras tarifarias y de los criterios de clasificación del uso del suelo.
10. Identificar los elementos de mayor impacto económico y socio-cultural que el ordenamiento territorial tenga sobre la comunidad para establecer estímulos al cumplimiento de la preservación de zonas de protección, rondas hídricas, etc; cuyo cumplimiento deberá diferirse en el corto, mediano y largo plazo.
11. Incluir en los presupuestos de inversión anual los programas y proyectos prioritarios que defina el ordenamiento territorial, como segunda prioridad después de la culminación de obras de vigencias anteriores.
12. Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios.
13. Adecuar y mejorar el Ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.
14. Mejorar la condición de las unidades de producción familiar y micro empresarial mediante instrumentos de concertación y cooperación pública, privada, regional, provincial, nacional e internacional.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



28

15. Adoptar mecanismos que permitan adecuar la inversión social a las necesidades reales de la población de acuerdo con las prioridades de los índices de condiciones y afectación veredal que sugiere el diagnóstico a nivel sectorial (educación, salud, saneamiento básico, vivienda, etc.).
16. Impulsar proyectos de educación política que disminuyan los altos niveles de abstención electoral de los diferentes eventos para las corporaciones públicas.

### **ARTÍCULO 27.- ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO DE LOS RECURSOS PÚBLICOS LOCALES.**

La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

1. Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria, el censo de contribuyentes y disminuir los niveles de evasión y elusión tributaria.
2. Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.
3. Implementar en el ámbito municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
4. Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
5. Aumentar la relación de inversión por habitante y carga tributaria por habitante, mediante una mayor eficiencia de los gastos de inversión y la disminución de los recursos del crédito como fuente de recursos.
6. Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal, mediante la promoción a la generación de empleo productivo, el cual aumenta directamente el censo de contribuyentes y por ende la capacidad de tributación de la economía.
7. Moderar la importancia de la tributación indirecta (industria y comercio, avisos y tableros, degüello de ganado menor, etc.), en favor de la directa (predial, circulación y tránsito, etc.) hasta el punto en que aquella no desestime la generación de empleo.
8. Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los Planes de desarrollo municipal y en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
9. Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los habitantes en condiciones de inferioridad económica, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad: Los sectores de agua potable, saneamiento básico, desarrollo agropecuario, salud, educación, vivienda, y nutrición.
10. Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el municipio, a través de la creación de incentivos tributarios, en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.
11. Orientar la inversión pública hacia las veredas que registran los menores índices de condiciones administrativas, atendiendo las prioridades que sugieren los índices de condiciones de vida y de cada dimensión para cada una de las veredas y zona urbana.
12. Focalizar los recursos de la inversión a partir de las prioridades que sugieren los índices de condiciones de las dimensiones físico-bióticas, socioculturales, económicas, Políticas administrativas y funcional- espaciales para el sector urbano y las veredas que integran el sector Rural.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



29

13. Identificar los proyectos de desarrollo municipal, provincial y nacional que integren las ventajas competitivas del municipio, en los aspectos turísticos, ambientales, Geográfico, paisajísticos.
14. Mejorar la posición en rendimiento y optimización del uso del suelo.
15. Mejorar la posición comparativa del municipio en cuanto a los indicadores de eficiencia y eficacia de la gestión municipal interna y a nivel provincial.

### **ARTÍCULO 28 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS.**

Las estrategias para el mejoramiento y la restauración de las condiciones físico bióticas municipales, se desarrollara mediante las siguientes acciones:

1. Implementar a nivel municipal programas y proyectos de recuperación ambiental, focalizados de acuerdo con las necesidades de cada vereda y zona urbana en cada uno de los aspectos identificados en el diagnostico, relacionados con los eventos de amenazas y riesgos natural y antrópica.
2. Concertar con las entidades ambientales, departamentales y nacionales, mecanismos de evaluación y control al impacto que generan las actividades agropecuarias, industriales y de extracción en la conservación de los recursos naturales.
3. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la resolución progresiva de los conflictos por uso del suelo, con entidades del orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnostico veredal y de la zona urbana
4. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la reducción de los impactos territoriales de las amenazas por deslizamiento, inundación, contaminación, erosión y otros, con entidades del orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnostico veredal y de la zona urbana.
5. Concertación de programas y proyectos interregionales para la solución a los problemas físico-bióticos compartidos con otros municipios conjuntamente con CORPOCHIVOR y otras entidades.
6. Creación de herbarios veredales y proyectos de pedagogía comunitaria para la recuperación de las especies nativas de flora, mediante la Implementación de cercas vivas, la siembra, cultivo de las especies en extinción y el consecuente aumento de área dedicada a estas actividades, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.
7. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental para la recuperación de especies faunísticas en extinción, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.
8. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, mediante proyectos de cultura ciudadana en el uso de insecticidas, mediante la sustitución de abonos orgánicos de bajo impacto ecológico. De acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.
9. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, mediante proyectos de infraestructura de alcantarillado, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnostico.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



30

10. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, para disminuir los niveles de erosión del suelo, aumentando las áreas de cultivos, bosques y arbusto, de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
11. Fomento y aplicación de procesos de educación comunitaria para la disposición de excretas animales y residuos sólidos, que disminuyan su impacto ambiental, a través de la aplicación de proyectos asociativos para su transformación y reciclaje, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
12. Asignación y distribución de los recursos logrados para la restauración de las condiciones físico-bióticas, con medición de su rentabilidad social y su impacto.

### **ARTÍCULO 29 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES**

1. Desarrollar proyectos específicos de generación de empleo productivo para disminuir las altas tasas de desocupación laboral mediante la identificación de los oficios y profesiones, sin solución de empleo a nivel de veredas y la adopción de soluciones asociativas de trabajo de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
2. impulsar proyectos compartidos con instituciones del orden nacional e internacional, para el desarrollo laboral de la población económicamente inactiva (estudiantes, discapacitados, tercera edad, etc.) en asocio con las instituciones educativas municipales que desarrollaran proyectos pedagógicos y el montaje de una escuela de educación no formal microempresarial bajo los parámetros de la ley general de educación.
3. Aplicar proyectos para el retorno de profesionales emigrantes naturales de GUATEQUE, para la dirigencia de las soluciones asociativas de trabajo, orientando el esfuerzo de acuerdo con las prioridades y los índices de emigración veredal que sugiere el diagnóstico.
4. Difusión de una cultura con énfasis en la prevención de la enfermedad y el fomento de la salud mediante la adopción de actividades extra murales prestada por las instituciones locales, que disminuyan la utilización de servicios en salud no convencionales de acuerdo con las prioridades y los índices de utilización de estas modalidades a nivel veredal que sugiere el diagnóstico.
5. Incorporar los ciudadanos discapacitados al plan nacional de la discapacidad de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
6. Desarrollar proyectos concertados con las instituciones de salud con el fin de mejorar los niveles de esperanza de vida, a través de la identificación de las causas de morbi-mortalidad de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
7. Desarrollar proyectos concertados con las instituciones de la cultura a nivel departamental y nacional con el fin de mejorar los niveles de practica de sus diferentes expresiones, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
8. Impulsar acciones tendientes a mejorar la cobertura de la educación en los niveles preescolar secundaria y media, mediante el mejoramiento de su infraestructura y la calidad integral del servicio, con el fin de disminuir las tasas de desescolarización de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.



## Concejo Municipal Nit. 820.002.491 -7



31

9. Fortalecer los programas de educación para adultos con el fin de disminuir los niveles de analfabetismo de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
10. Ejecutar programas de inversión que fomenten la política educativa en torno al mejoramiento de la relación alumno por docente en un contexto de la racionalización de su oferta con visión prospectiva de largo plazo, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
11. Ejecutar programas de inversión que fomenten la política educativa en torno al mejoramiento de la relaciones de áreas construidas (aula, deportivas, construcción integral y baterías sanitarias) por alumno en un contexto de prospectiva y largo plazo, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
12. Adoptar soluciones de cultura ciudadana para la prevención de delitos contra el patrimonio económico, la integridad personal, la libertad individual y otros, mediante la concertación interinstitucional, que permita la identificación de las causas socioeconómicas que las originan, de acuerdo con las prioridades y los índices de afectación veredal que sugiere el diagnóstico.
13. Fomentar e incentivar la inversión pública y privada para la preservación y el desarrollo de la potencialidad económica de los bienes culturales, paisajísticos y ecológicos y arquitectónicos del municipio.
14. Fomentar e incentivar la inversión pública y privada para mejorar la posición comparativa del municipio a nivel regional y departamental en cada uno de los componentes de la dimensión socio-cultural.

### **ARTÍCULO 30 ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DEL ÍNDICE DE CONDICIONES DE VIDA (ICV) Y EL AUMENTO DEL NIVEL DE TRANSFERENCIAS POR PARTE DE LA NACIÓN.**

Las variables que componen este índice deben conformar una estrategia integral de mejoramiento (teniendo en cuenta que el gobierno nacional ha sustituido las necesidades básicas insatisfechas por el ICV), a través del incentivo de la inversión pública, privada y la focalización del gasto en los siguientes componentes de acuerdo con las prioridades y los resultados del calculo del índice de condiciones de vida a nivel veredal que sugiere el diagnóstico.

1. Calidad del capital humano de las personas que integran el hogar (nivel de escolaridad jefes de hogar y acceso, a la educación preescolar, primaria y secundaria de los hijos).
2. Mejoramiento del potencial de acceso de las familias a los bienes físicos (en material de paredes, pisos y otros componentes estructurales de la vivienda).
3. Mejoramiento del acceso de las familias a los servicios públicos domiciliarios (recolección de basuras, servicios sanitarios, tipo de combustible utilizado en la cocción de alimentos).
4. Disminución de los niveles de hacinamiento familiar.

### **ARTÍCULO 31. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS ECONÓMICOS**

Estrategias para el Mejoramiento de la optimización del uso del suelo y rendimiento de los cultivos transitorios, permanentes y anuales.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



32

Conformar una estrategia integral de mejoramiento (teniendo en cuenta que el municipio registra un perfil económico de tipo agropecuario), a través del incentivo de la inversión pública, privada y la focalización del gasto en los siguientes componentes, de acuerdo con las prioridades y los resultados del calculo de los índices de productividad y optimización a nivel veredal que sugiere el diagnostico.

1. Concertar con los productores agrícolas la disminución progresiva de Preparación de suelos en zonas semihondonadas y de ladera, de acuerdo con la cartografía sobre conflictos por uso del suelo y usos propuestos que se incluyen en el documento técnico de soporte.
2. Fomentar nuevos procesos de siembra, fertilización y control fitosanitario que respondan a los criterios de agricultura sostenible y las condiciones agroecológicas.
3. Establecer mecanismos que permitan optimizar los procesos de cosecha de acuerdo con el conocimiento pleno del mercado, así como del análisis de las implicaciones de las políticas macroeconómicas y sectoriales a nivel agrícola.
4. Desarrollar mecanismos que permitan optimizar los procesos de comercialización y venta de la cosecha, de acuerdo con el conocimiento pleno del mercado, del análisis de las implicaciones de las políticas macroeconómicas y sectoriales a nivel agrícola. y la adopción de soluciones a los problemas de recolección-distribución y canales de comercialización.
5. Impulsar procesos de apoyo institucional, cooperación internacional e inversión productiva, para el mejoramiento de las condiciones de equipamiento tecnológico de las unidades agrícolas
6. Mejorar el posicionamiento del municipio dentro de los niveles de productividad (aumentando el rendimiento y la optimización por uso del suelo) de la provincia de Oriente en cuanto al sector agrícola

### **ARTÍCULO 32 ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MEDIANTE ALTERNATIVAS DE GENERACIÓN DE EMPLEO EN OTROS SECTORES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA MUNICIPAL.**

1. Incorporación de los atractivos naturales a los circuitos turísticos regionales, fomentando el ecoturismo y el establecimiento de una red turística con actividades complementarias que generen empleos directos e indirectos.
2. Desarrollo y ejecución de escuelas de formación no formal microempresarial.
3. Fomento a la conformación de sistemas asociativos de trabajo en actividades derivadas de los insumos lácteos y la producción local de insumos educativos, vestuario y productos de la canasta familiar de bajo componente tecnológico.
4. Establecer estímulos tributarios y otro tipo de incentivos a los inversionistas que promuevan proyectos de generación de empleo.
5. Institucionalizar eventos fériales a nivel provincial con sede local para promover las actividades agropecuarias, gastronómicas, culturales, comerciales e industriales que amplíen los horizontes de desarrollo económico.
6. Diseñar el desarrollo de las obras públicas para que sean ejecutadas empleando mano de obra de los habitantes del municipio





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



33

### **ARTÍCULO 33 ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES**

Las estrategias para el mejoramiento y la restauración de las condiciones funcional-espaciales, se desarrollará mediante las siguientes acciones:

1. Promover la ampliación y construcción de vivienda de interés social, mediante la adecuada focalización de los subsidios a la demanda y el apoyo a los programas de autoconstrucción.
2. Actualizar e implementar un plan maestro de acueducto y alcantarillado a nivel urbano y rural.
3. Desarrollar programas para el mejoramiento de los niveles de eficiencia calidad y cobertura de los servicios públicos domiciliarios
4. Fomentar programas educativos y pedagógicos sobre el manejo adecuado de residuos sólidos, clasificación y reciclaje a través de empresas asociativas de trabajo.
5. Definición del sistema de disposición final de residuos sólidos ( a nivel municipal y provincial) entre el relleno sanitario o la compostación y la lombricultura, combinado con procesos de mezcla con estiércol y contenido ruminal para la obtención de abono orgánico a partir del humus.
6. Propender por el mejoramiento de la cobertura calidad y eficiencia del servicio público de energía eléctrica, de acuerdo con los índices de calidad a nivel de veredas y centro urbano,
7. Gestionar ante las entidades del orden nacional, la ampliación de líneas telefónicas a nivel urbano y veredal.
8. Gestionar individualmente o a nivel provincial ante las entidades del orden nacional, el acceso al servicio de gas domiciliario.
9. Mejorar la disponibilidad de vías veredales y la calidad de las existentes
10. Implementar el tratamiento de aguas servidas para el sistema de alcantarillado urbano y para las áreas rurales donde existan redes de recolección de las mismas.

### **ARTICULO 34 ESTRATEGIAS DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL.**

La estrategia de adecuación y mejoramiento del Ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

1. Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando las áreas urbanas y rurales, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
2. Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización, construcción y parcelación.
3. Elaborar y adoptar el Plan vial municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales. (Ver mapas No 20, 27 y 28 de vías urbanas y rurales).
4. Incluir en el Plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



34

5. Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
6. Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de Planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.
7. Elaborar, promover y adoptar un Plan de mejoramiento integral de zonas con los índices de condiciones de vida más bajos, que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura, legalizándose de esta forma.
8. Adoptar las medidas necesarias para garantizar que el perímetro urbano no sea superior al perímetro de servicios públicos
9. Incluir dentro de la prospectiva espacial, las áreas de mejoramiento integral relacionadas con áreas urbanas con deficiencias en equipamiento e infraestructura.
10. Redefinir la zonificación del uso del suelo en los casos de urbanizaciones satélites o periféricas que cuenten con infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.
11. Adoptar definiciones de expansión urbana después de que se hayan agotado las posibilidades de espacio público para consolidación y densificación del suelo urbano, a partir del momento en que se requieran áreas adicionales para futuras construcciones de vivienda y equipamiento urbano

### **ARTÍCULO 35. - ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias Territoriales de mediano plazo:

- 1) Concertar el desarrollo de los procesos de ordenamiento territorial con participación ciudadana y comunitaria.
- 2) Adecuar la administración para una mejor prestación de los servicios.
- 3) Dimensionar el crecimiento físico e infraestructural del municipio de acuerdo con las tendencias y expectativas de crecimiento poblacional y la dinámica de los flujos migratorios
- 4) Diseñar y aplicar modelos de evaluación, seguimiento, monitoreo y control al comportamiento de los principales indicadores e índices que reflejan el comportamiento de las dimensiones: físico-biótica, socio-cultural, político-administrativa, económica y funcional-espacial.
- 5) Establecer alianzas estratégicas con entes del orden territorial y nacional públicas y privadas, con el fin de potencializar las fortalezas y minimizar las debilidades municipales y regionales.
- 6) Adecuar todas las previsiones contenidas en el Documento Técnico de Soporte.
- 7) Ajustar los planes de desarrollo municipal a las condiciones de mediano plazo del ordenamiento territorial y viceversa en caso de los ajustes que deban producirse .

### **ARTÍCULO 36.- ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA.**

La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Está se efectuará por medio de las siguientes acciones:

1. Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las organizaciones no gubernamentales - ONGS del Municipio establecidas para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



35

2. Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes, con énfasis en las zonas que presentan los menores índices de condiciones de vida.
3. Promocionar la participación ciudadana a nivel de Juntas de Acción Comunal, Juntas pro-acueducto, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.
4. Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas con objetivos claros y precisos en el municipio.
5. Mejorar los niveles de participación en eventos de elección política mediante el fomento de una cultura de democracia local e incidencia en los procesos de tomas de decisiones.
6. Garantizar la aplicación y uso ciudadano de los diferentes mecanismos de participación comunitaria en los procesos de formulación, implementación, aprobación, modificación y ejecución del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

### **ARTÍCULO 37. - ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.**

La estrategia de adecuación de la administración para una mejor prestación de los servicios públicos estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del municipio, por medio de las siguientes acciones:

1. Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
2. Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
3. Fortalecer la integración interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.
4. Adecuar la estructura de la administración municipal a un modelo que garantice su articulación con la estructura productiva del municipio y mejore las condiciones de calidad de vida de sus habitantes

### **ARTÍCULO 38. - PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL.**

Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria.

## **CAPÍTULO III**

### **DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO**

### **ARTÍCULO 39. - DEFINICIÓN**

El componente urbano del Esquema identifica y define políticas, acciones programas y normas referidas a la estructura general del suelo urbano, en especial los siguientes aspectos:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



36

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
3. Infraestructura para vías y transporte.
4. Redes de servicios públicos.
5. Espacio público (Decreto 1504 de 1998)

### SUBCAPÍTULO I

#### POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

##### **ARTÍCULO 40. - REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS**

Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos identificados en el mapa de amenazas (que hace parte de este acuerdo) incluidos en los Planes de prevención y atención de desastres levantado por la administración, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989 y los que determine el Comité de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de GUATEQUE.

##### **ARTÍCULO 41. - RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES**

Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial. Para el efecto declarase como área destinada al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social la contenida en el mapa de usos del suelo.

##### **ARTÍCULO 42. - CONSOLIDACIÓN DE SECTORES**

Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

##### **ARTÍCULO 43. - DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES**

Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

##### **ARTÍCULO 44. - POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL**

Promoción del potencial industrial y comercial del municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



37

### SUBCAPÍTULO II

#### DELIMITACIÓN DE ÁREAS

#### ARTÍCULO 45.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

Dentro del área urbana del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte, específicamente en el diagnóstico y en el mapa de amenazas urbanas:

*Sector vía Cundinamarca:* Se observa el fenómeno de reptación del suelo, evidenciado en el corrimiento de las cercas circundantes y hundimientos en la vía, auspiciado en gran parte por las aguas de escorrentía, que se infiltran y aumentan el peso de los materiales no consolidados. (Ver mapas No.3 y No 24)

*Sector Antiguo Matadero:* En este sector la inestabilidad del suelo se manifiesta principalmente en las grietas presentes, donde los habitantes sostienen las estructuras con troncos de madera. Gran parte de este problema lo ocasiona el agua de escorrentía, el agua residual proveniente de las estaciones de servicio y el agua rebosada del Acueducto Municipal, las cuales fluyen pendiente abajo para infiltrarse en el área mencionada.

*Sector Hospital San Rafael:* Se presenta reptación del suelo entre el puente sobre la quebrada Suaitoque y el hospital San Rafael, por la vía que de Guateque conduce a Sutatenza. Existen diferentes factores que influyen en la ocurrencia de este movimiento:

Litológicamente el área afectada expuesta, está ubicada sobre materiales no consolidados de tipo coluvial.

Falta de canalización de la quebrada Suaitoque, que se infiltra y satura los materiales inconsolidados.

- Hacia la parte alta del municipio unos 500 m al noroeste, existen algunos viveros que colaboran de manera indirecta, con la saturación de agua de los materiales no consolidados.

- Además sobre este depósito coluvial, se observó la presencia de un relleno, que hace contrapeso y auspicia aun más el fenómeno mencionado.

- *Sector Norte Plaza de Ferias:* Presencia de un relleno, el cual debe ser removido, en caso de que se requiera construir en este sector, para lograr establecer buenas bases sobre la roca sana de la Formación Fómeque.

**PARÁGRAFO. 1** Los habitantes involucrados dentro de las anteriores áreas se registrarán por los usos propuestos del suelo (Parte VII de este acuerdo) y mediante incentivos tributarios y otros estímulos acordados por el Concejo Municipal, en el marco de una política de concertación cuyo desarrollo podrá ejecutarse en el inmediato, corto y mediano plazo

**PARÁGRAFO 2** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas expuestas a riesgos naturales y antrópicos deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido el



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



38

parágrafo primero y cuarto del artículo primero; cuya resolución implica la adopción de los proyectos establecidos en el programa de ejecución.

### ARTÍCULO 46. - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

Dentro del área urbana del municipio se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y en la parte de tratamientos y potencialidades del presente Acuerdo:

#### CUADRO No. 2

DELIMITACIÓN	CLASE DE ÁREA
<p><b>1. ECOSISTEMA AMBIENTALMENTE CRÍTICO (EAC)</b></p> <p>Las rondas de quebrada</p> <p>sitios del curso de quebrada y áreas de protección, con el fin de garantizar su conservación y aprovechar las posibilidades paisajísticas para la dotación de espacios públicos y zonas verdes por uso público, subsanando así la falencia de los mismos que se ha generado por el modelo de crecimiento que hasta ahora contempla la apertura de calles, loteo y construcción de los mismos sin dotar de espacios públicos.</p>	<p>☞ Curso de la quebrada de Suaitoque (planchas cartograficas denominadas amenazas – casco urbano y barrios - suelos)</p>
<p><b>2. CONJUNTO HISTÓRICO CULTURAL</b></p>	<p>El parque principal y las manzanas de su área de influencia que de acuerdo con los análisis realizados para el caso contiene un mayor número de edificaciones tipológicamente homogéneas, edificaciones con valor histórico, tipología de calle definida y conservada, y en la que se pueden diferenciar usos institucionales, de servicios y comercio adecuado con la conservación de los inmuebles y la densidad y alturas apropiadas a la imagen que se desea construir en el sector.</p>
<p><b>3. CONJUNTO HISTÓRICO CULTURAL RELIGIOSO Y PAISAJÍSTICO</b></p>	<p>Iglesia y escenarios culturales identificados en la plancha cartográfica denomina escenarios deportivos y culturales. Piedra Parada San Luis y San Vicente.</p>



<p><b>4. INMUEBLES Y CONJUNTOS URBANOS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y / O URBANÍSTICA</b></p>	<p><b>NIVEL 1. CONSERVACIÓN ESTRICTA.</b> Todas aquellas edificaciones que conservan intactas sus características estilísticas, volumétricas, de tratamiento de materiales y de ocupación propias del momento arquitectónico que representan: bienes públicos. Palacio Municipal Carrera 6 No. 9-60 Casa de Ulpiano Gómez. Carrera 6 Nos. 9-50, 9-56 Casa de Jorge Useche Carrera 6 No 9-76 Iglesia San José . Calle 10 6-12. Cárcel Municipal (INPEC) . Calle 9 6-27. Club Valle de Tenza. Cra 6 No 10-20 Casa de Ana Belén Quintero. Cra 6 10-63 Casa de Tereza Pinto. Calle 11 472. Casa de Jorge Useche. Calle 11 4-69. Casa de José Sandoval. Carrera 7 11-61. Casa de José María Cala. Carrera 7 13-12. Casa de la familia Negreth. Carrera 7 13-81. Hotel Bachué. Calle 11 No. 7-88. Casa de Hnos Martín Barrera. Cll 11 K8 Esq. Sector Comercial. K 7 entre 10 y 11. Casa Museo Olaya Herrera. Carrera 6 7-30. Escuela Urbanización Alianza. K 6 entre 3 y 4. Cementerio Cra. 6. Capilla Cementerio. Calle 3.</p> <p><b>NIVEL 2. CONSERVACIÓN PARCIAL.</b> Corresponde a todas las construcciones que se encuentran a la fecha localizadas en el área de influencia del parque principal contenidas en el área determinada como de conservación y no fueron incluidas de manera específica en el nivel 1 así como las que se encuentran en el área definida como de desarrollo con conservación.</p> <p><b>NIVEL 3.</b> Se aplica a los demás inmuebles contenidos dentro de los límites de la zona de conservación. Las edificaciones de estos predios no tienen valor especial en sí, pero su desarrollo debe estar determinado por normas especiales que garanticen la conservación en los otros dos niveles y que a la vez sirvan de transición entre el nivel de conservación estricta y los tratamientos de rehabilitación, desarrollo o redesarrollo según el caso.</p>
---	--

**PARÁGRAFO** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido en el parágrafo primero y cuarto del artículo primero.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### SUBCAPÍTULO III

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### **ARTÍCULO 47.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

La realización de las políticas de Ordenamiento Territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento, o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del Ordenamiento Territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas".

Estas normas urbanísticas están jerarquizadas de acuerdo a los criterios de prevalencia establecidos en el artículo N. 15 de la Ley 388 de 1997 y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su modificación, revisión o ajuste de acuerdo con lo que en esta norma se señala.

#### **ARTÍCULO 48.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 413 de la Constitución Política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aún las de los órdenes nacional y departamental.

#### **ARTÍCULO 49. - ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS**

Con arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
2. Los decretos reglamentarios.
3. Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



4. Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.
- 5- Los decretos que contienen normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias.

### **ARTÍCULO 50.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS"**

A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Secretario de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, y rural deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de GUATEQUE.

### **ARTÍCULO 51.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Los instrumentos de control del Ordenamiento Territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- a) Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b) Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- c) Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- d) La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- e) La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen
- f) La acción de cumplimiento para hacer efectivas las disposiciones establecidas en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1999, de que trata el artículo 116 de ésta última norma.
- f) Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes por uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- g) En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
- h) Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.
- i) Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales;
- j) La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles por uso público;
- k) El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



42

- l) Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

### SUBCAPÍTULO IV

#### LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

##### **ARTÍCULO 52. -**

De conformidad con la Ley 388 de 1997, con la Ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

##### **PARÁGRAFO 1º.- DEFINICIÓN DE LICENCIAS**

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud escrita del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

##### **PARÁGRAFO 2º.- CLASES DE LICENCIAS**

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

##### **PARÁGRAFO 3º.- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES**

Se entiende por licencia de urbanismo, 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 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son modalidades de la licencia las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

##### **ARTÍCULO 53. - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES**

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

##### **ARTÍCULO 54. - OBLIGATORIEDAD**

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Secretaría de Planeación municipal antes de la iniciación de la obra.

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.

##### **ARTÍCULO 55. - COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS**

El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de GUATEQUE será competencia de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas municipal.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



43

### **ARTÍCULO 56. - 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 fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

### **ARTÍCULO 57. - SOLICITUD DE LICENCIAS**

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a) El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto. (Ver formulario anexo al Documento Técnico de Soporte)
- b) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c) El visto bueno a los Planes necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d) La citación y notificación a vecinos.
- e) 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.

**PARÁGRAFO 1º.-** Si durante el término 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 Secretaría de Planeación y obras públicas municipal, 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.

**PARÁGRAFO 2º.-** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

### **ARTÍCULO 58. - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA**

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 la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación Legal de la misma mediante el documento legal idóneo.
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 y Paz y salvo de la Secretaría de Hacienda.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
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 encontrara afectado por ese beneficio, de acuerdo al tipo de hecho generador y la existencia de hechos generadores anteriores.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



44

7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

**PARÁGRAFO 1º.-** 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 por uso expedidos por la misma Secretaría de Planeación Municipal. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

**PARÁGRAFO 2º.-** 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 los numerales 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.

**PARÁGRAFO 3º.-** Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles de cualquier tipo localizados en la zona de conservación ZC y de desarrollo con conservación ZDC, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable expedidos por la misma Secretaría de Planeación Municipal. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

**PARÁGRAFO 4º.-** Para emitir concepto sobre las acciones descritas en los párrafos primero y tercero del presente artículo la secretaria de planeación del municipio podrá acudir al concepto técnico de la Asociación Colombiana de Arquitectos, o el organismo constituido que ejerza control de las áreas de patrimonio en la ciudad de Tunja, en todo caso este siempre será respaldado por un profesional competente y con acreditación o experiencia en el ramo de la conservación y restauración.

### **ARTÍCULO 59.- REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

### **ARTÍCULO 60. - 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 48 del presente Acuerdo deben acompañarse;

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto o Ingeniero Civil, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



45

### **ARTÍCULO 61. - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a) 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 geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicionen, 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.
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto o Ingeniero Civil, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

### **ARTÍCULO 62.- EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE**

De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la Secretaría de Planeación Municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

### **ARTÍCULO 63. - MATERIALES Y MÉTODOS 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 sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

### **ARTÍCULO 64. - REVISIÓN DE LOS DISEÑOS**

La Secretaría de Planeación Municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los Planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la Secretaría de Planeación Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un Ingeniero Civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un Arquitecto, un Ingeniero Civil o un Ingeniero Mecánico. Los Ingenieros Civiles y Los Ingenieros Mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997, sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

### **ARTÍCULO 65. - COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS**

La solicitud de las licencias será comunicada por la Secretaría de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



46

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 insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

**PARÁGRAFO.-** 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 aparezca como titular de derechos reales.

### **ARTÍCULO 66. - TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS**

La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, 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 obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se 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 o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

### **ARTÍCULO 67. - CONTENIDO DE LA LICENCIA**

La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación 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.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una 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 decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

### **ARTÍCULO 68. - INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN**

La Secretaría de Planeación Municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.
2. 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



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



47

sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.

3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

### **ARTÍCULO 69. - NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS**

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 del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará 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 anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

### **ARTÍCULO 70. - VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES**

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

### **ARTÍCULO 71. - VIGENCIA Y PRÓRROGA**

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 su ejecutoria.

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

### **ARTÍCULO 72. - TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS**

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 modificadas, 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



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



48

transcurrido un término mayor a un (1) mes 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 Secretaría de Planeación Municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

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

### **ARTÍCULO 73. - 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 Secretaría de Planeación Municipal. 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 públicos 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.

**PARÁGRAFO.-** 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 involucra las normas referentes al aprovechamiento y volúmenes básicos, acordes con el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los instrumentos que lo desarrollen.

### **ARTÍCULO 74. - IDENTIFICACIÓN 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 instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



49

6. El tipo de obra que se esté 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, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

### ARTÍCULO 75. - OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS

La Secretaría de Planeación Municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

### ARTÍCULO 76.- FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS

La Secretaría de Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = ai + bi Q$$

Donde a = cargo fijo = (\$ \_\_\_\_\_)

b = cargo variable por metro cuadrado = (\$ \_\_\_\_\_)

Q = número de metros cuadrados

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

USOS	ESTRATOS					
	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

USO	CATEGORÍAS		
	1	2	3
INDUSTRIA	De 1 a 300 M <sup>2</sup>	De 301 a 1.000 M <sup>2</sup>	Más de 1.001 M <sup>2</sup>
	1.5	2	3
COMERCIO Y SERVICIOS	De 1 a 100 M <sup>2</sup>	De 101 a 500 M <sup>2</sup>	Más de 501 M <sup>2</sup>
	1.5	2	3
INSTITUCIONAL	De 1 a 500 M <sup>2</sup>	De 501 a 1.500 M <sup>2</sup>	Más de 1.501 M <sup>2</sup>
	1.5	2	3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



50

**PARÁGRAFO.-** Para construcciones por uso mixto se aplicara el índice en proporción al área destinada para cada uso siendo el valor final de las expensa la suma de las áreas por actividad.

### **ARTÍCULO 77. - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

### **ARTÍCULO 78.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del Artículo 76, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los Planos registrados del respectivo proyecto.

### **ARTÍCULO 79.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO**

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

### **ARTÍCULO 80.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS**

Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 66 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

### **ARTÍCULO 81.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 66 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

**PARÁGRAFO.-** Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un Planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



51

### **ARTÍCULO 82.- EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

### **ARTÍCULO 83.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES**

En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del **PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, Planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la Secretaría de Planeación Municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

### **ARTÍCULO 84. - ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

La Secretaría de Planeación Municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los Planos.

**PARÁGRAFO 1º.-** La oficina de planeación actualizara en el momento de la expedición de la licencia de construcción la plancha de manzana escala 1:500 donde se localice el proyecto que solicita licencia, para registrar y controlar la posible afectación de áreas de protección.

**PARÁGRAFO 2º.** se establece un plazo de 90 días a partir de la fecha de sanción del presente acuerdo para que la oficina de planeación municipal implemente y organice el archivo de los documentos planos y licencias a su cargo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



52

### SUBCAPÍTULO V

#### INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

##### **ARTÍCULO 85. - COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**

De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la administración municipal, por conducto de la Secretaría de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- a) Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- b) Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2º del Decreto - Ley 78 de 1987, acompañados de los Planos y presupuestos financieros respectivos; como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º del Decreto - Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos Planos en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición;
- c) Otorgar los permisos para desarrollar Planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo;
- d) Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales;
- e) Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- f) Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
- g) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los Planos arquitectónicos, en cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal;
- h) Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar;
- i) Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.
- j) Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto - Ley 2610 de 1979),



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



- k) Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.
- l) Girar aportes de recaudo a las autoridades ambientales.

### ARTÍCULO 86. - DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES

Los funcionarios responsables de la Secretaría de Planeación Municipal, sustanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este Capítulo.

### ARTÍCULO 87. - DE LOS TÉRMINOS

Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la Secretaría de Planeación Municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

- 1) **Registro.** Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud;
- 2) **Radicación de documentos.** La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y
- 3) **Certificaciones.** Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco (5) días siguientes a su presentación.

### ARTÍCULO 88. - DE LAS NOTIFICACIONES

Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto - Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

### ARTÍCULO 89. - DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES

De conformidad con lo previsto en el artículo 3º del Decreto - Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se conceden los permisos y raditaciones mencionados en los artículos anteriores, deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos (2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



54

**PARÁGRAFO.-** Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

### **ARTÍCULO 90.- REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS**

Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 75 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

### **ARTÍCULO 91. - NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO**

Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO.-** El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968, los Decretos - Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

### **ARTÍCULO 92.- DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 75 numeral b) del presente Acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; en el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de las advertencias realizadas por la administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la Secretaría de Planeación Municipal llevará un control de radicación independiente.

**PARÁGRAFO 1.-** La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

**PARÁGRAFO 2.-** Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 75 del presente Acuerdo, la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

### **ARTÍCULO 93. - OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA**

De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar Planos por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

1. Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto - Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.
2. Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.
3. Allegar debidamente aprobado por la Asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:
  - a) Número de afiliados.
  - b) Requisitos para el ingreso al programa.
  - c) Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
  - d) Derechos y deberes de los afiliados.
  - e) Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
  - f) Régimen disciplinario.
  - g) Causales de sanción .
  - h) Clases de sanciones.
  - i) Órganos competentes para imponer sanciones.
  - j) Procedimiento para sancionar.
  - k) Forma y termino de devolución de las cuotas de vivienda.
4. Presentar anualmente al municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:
  - a) El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente,
  - b) Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
5. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
6. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.
7. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### **ARTÍCULO 94. - ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA**

De conformidad con el Artículo 8º del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la Secretaría de Planeación Municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

- a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal. Y el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- b) Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
- c) Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
- d) Zonas de reserva y protección.
- e) Posibles usos contaminantes del entorno inmediato.
- f) Confrontación de linderos del predio con la cartografía del municipio.
- g) Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el municipio.
- h) Zonas de riesgo y amenaza.
- i) Situación del predio respecto de los hechos generadores de las plusvalía de que trata la Ley número 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

### **ARTÍCULO 95. - REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN**

La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documentos contemplados en la solicitud suministrada por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa.

- a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- b) Nombre del Plan y la ubicación del mismo.
- c) Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el Plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d) El Plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
- e) Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- f) El número de participantes del Plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- g) Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
  1. Valor del terreno.
  2. Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
  3. Costo de honorarios, diseño y asesorías.
  4. Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



57

### 5. Inversión de los recursos que se capten.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

- h) Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- i) Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

### **ARTÍCULO 96. - EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN**

Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

### **ARTÍCULO 97.- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA**

En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el Plan de vivienda, deberá comunicarlo a la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g) y h) del Artículo 95 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el Plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

### **ARTÍCULO 98. - COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES**

Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el Plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal .



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



58

### **ARTÍCULO 99. - DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN**

El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo

### **ARTÍCULO 100.- INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA**

Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del Plan.

### **ARTÍCULO 101.- CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS**

Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

### **ARTÍCULO 102.- CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO**

De conformidad con el artículo 3º del Decreto - Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

### **ARTÍCULO 103.- CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO**

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto - Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

### **ARTÍCULO 104.- PRESENTACIÓN DE QUEJAS.**

Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

### **ARTÍCULO 105.- TRÁMITE DE QUEJAS**

Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en un término de cinco (5) días contados desde su recibo, rinda las explicaciones pertinentes y solicite las pruebas necesarias. Si las explicaciones rendidas no son



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



59

satisfactorias, se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

**PARÁGRAFO.-** Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

### **ARTÍCULO 106.- SANCIONES**

La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto - Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades municipales, en relación con los respectivos Planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

### **ARTÍCULO 107.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN**

En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será dirigida por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su cumplido desarrollo.

**PARÁGRAFO 1°.-** Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañarán las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

**PARÁGRAFO 2°.-** Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### **ARTÍCULO 108.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los Planes de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas por usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

### **ARTÍCULO 109.- SANCIONES URBANÍSTICAS**

De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al Plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



61

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes por uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización 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.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARÁGRAFO 1°.-** Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO 2°.-** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

### **ARTÍCULO 110.- ADECUACIÓN A LAS NORMAS**

De conformidad con el Artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



62

contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo 1º del artículo anterior.

### **ARTÍCULO 111.- OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN**

De conformidad con el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

### **ARTÍCULO 112.- RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO FÍSICO Y NATURAL**

De conformidad con el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

### **ARTÍCULO 113.- RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

De conformidad con el párrafo del Artículo 108 de la Ley 388 de 1997, La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

### **ARTÍCULO 114.- FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

Para los fines del presente Capítulo, la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto - Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

**PARÁGRAFO.-** El Jefe de Planeación Obras y Servicios Públicos, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones a que se refiere este Acuerdo.

### **ARTÍCULO 115.- EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES**

El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



63

**PARÁGRAFO.-** El Alcalde, podrá señalar mediante Resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes.

### **ARTÍCULO 116.- REGISTROS Y RADICACIONES**

Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Secretario de Planeación Obras y Servicios Públicos.

### **ARTÍCULO 117.- RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS**

Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Secretario de Planeación Obras y Servicios Públicos.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO**

#### **ARTÍCULO 118.- DEFINICIÓN**

El componente rural del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL identifica, señala y delimita la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales (Mapa No 11)
2. Áreas expuestas a amenazas ( Mapas No 3 ).
3. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento o de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.(Mapas 19 y 29)
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera. (Mapas 8, 9 Y 15)
5. Equipamientos de públicos y privados (Mapas No 34 y 35)

### **SUBCAPÍTULO I**

#### **POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS**

#### **ARTÍCULO 119. POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES**

Para los fines del presente Acuerdo las políticas de corto y mediano plazo de Ordenamiento Territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

- a) Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de las áreas rurales del municipio.
- b) Optimización de los usos del suelo rural en busca de potenciar el desarrollo agropecuario y forestal del municipio.
- c) Controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.

#### **ARTÍCULO 120.- NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO**

En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



64

disposiciones establecidas en el presente acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente Plan.

### SUBCAPÍTULO II

#### DELIMITACIÓN DE ÁREAS

#### ARTÍCULO 121.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte: (Ver No 3 mapa denominado zonificación de amenazas).

**PARÁGRAFO** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas expuestas a amenazas, así como las de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido el párrafo primero y cuarto del artículo primero. Así mismo dichos procesos serán compatibles con los proyectos del programa de ejecución.

#### ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICAS

Clasificación del fenómeno	Localización
Deslizamiento asociado a rocas de Formación Fómeque.	Parte sur de la vereda de Chinquica, sector suroccidental de la vereda de Suaitoque, vereda de Ubajuca y por la vía que de Guateque conduce a Guayata, aproximadamente a 1.5 kilómetros al SW del casco urbano.
Deslizamiento rotacional	vía Guateque – Bogotá, parte norte de la vereda Munantá en los límites con el municipio de Tibirita.
Reptación del suelo	Márgenes de las quebradas Chorro de Oro y Suaitoque afectan gran parte de la zona rural y urbana del municipio. Vereda de Ubajuca, asociado a la quebrada de esta vereda que desemboca en el río Súnuba
Remoción en masa	Veredas de Suaitoque, Llano grande, Puentes, Chorro tinto, Chorro de oro, Cantoras, Sibatá, Ubajuca y Tincachoque.
Actividad antrópica sobre remoción en masa	Parte central de la vereda Munantá, por la vía que de Guateque conduce a Bogotá, sobre el margen derecho de la vía; se presentan talas y quemas. Vía que de Guateque conduce a Bogotá, entre las veredas Ubajuca y Juntas, 100 metros adelante del "Divino Niño", se evidencia tala de bosques, de la vía hacia el río Súnuba y quema hacia la margen derecha del río. Quema de pinos, eucaliptos y cobertura vegetal en la vereda de Siravita.

Los procesos de conservación de éstas áreas deben ser compatibles con el mapa No 15 de propuestas de uso del suelo.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



65

### CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS EN EL ÁMBITO VEREDAL

	ÁREA HA	AMENAZA ALTA HA	% AMEN EN ÁREA	AMENAZA MEDIA HA	% AMEN EN ÁREA
CANTORAS	129	2	0,6	59,9	10,6
CHINQUICA	236	49,8	14,9		0,0
CHORRO DE ORO	202		0,0	132,9	23,5
CHORRO TINTO	111		0,0	65,8	11,6
GAUNZA ABAJO	176		0,0	42,7	7,5
GAUNZA ARRIBA	485		0,0	26,8	4,7
GOTERAS	122	6,56	2,0	36,4	6,4
JUNTAS	207	18,2	5,4		0,0
LLANO GRANDE	166	39,2	11,7	22,3	3,9
MORTIÑO	150		0,0		0,0
MUNANTÁ	171	17,2	5,1		0,0
PIEDRA PARADA	134		0,0	20,9	3,7
POZOS	84		0,0		0,0
PUNTES	109	2	0,6	105	18,6
ROSALES	148	14,8	4,4		0,0
SIBATÁ	201		0,0	53	9,4
SIRAVITA	105	17,15	5,1		0,0
SUAITOQUE	81	23,32	7,0		0,0
TINCACHOQUE	83	62,2	18,6		0,0
UBAJUCA	170	59	17,6		0,0
ZONA URBANA	181	22,1	6,6		0,0
TOTALES	3451	334,33	100	565,7	100
PORCENTAJES		9,7%		16,4%	

#### ARTÍCULO 122.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PRESENTAN CONFLICTOS POR USO DEL SUELO

Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas que presentan conflictos por uso de suelo : alto, moderado y bajo (ver mapa No 10 de conflicto por uso del suelo y siguiente cuadro)

**PARÁGRAFO. 1** Los habitantes involucrados dentro de las anteriores áreas se registrarán por los usos propuestos del suelo (Parte VII de este acuerdo) y mediante incentivos tributarios y otros estímulos acordados por el Concejo Municipal, en el marco de una política de concertación cuyo desarrollo podrá ejecutarse en el inmediato, corto y mediano plazo



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



66

**PARÁGRAFO 2** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas que presentan conflictos por uso, así como las de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido el parágrafo primero y cuarto del artículo primero; cuya resolución implica la adopción de los proyectos establecidos en el programa de ejecución.

### CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS CON CONFLICTOS POR USO DEL SUELO EN EL ÁMBITO VEREDAL Y URBANO

	ÁREA Ha	Subuso.SB Ha	% EN ÁREA	Sobreuso. SD Ha	% EN ÁREA	Equilibrio EU Ha	% EN ÁREA
CANTORAS	129	37,41	3,7	33,54	3,7	58,1	6,5
CHINQUICA	236	99,12	9,8	51,92	5,8	85,0	9,5
CHORRO DE ORO	202	67,5	6,7	70	7,8	64,5	7,2
CHORRO TINTO	111	57,72	5,7	25,53	2,8	27,8	3,1
GAUNZA ABAJO	176	87,7	8,7	51,28	5,7	37,0	4,1
GAUNZA ARRIBA	485	2,62	0,3	78	8,7	404,4	45,1
GOTERAS	122	37,82	3,8	61	6,8	23,2	2,6
JUNTAS	207	37,25	3,7	99,36	11,1	70,4	7,9
LLANO GRANDE	166	59,76	5,9	16,6	1,9	89,6	10,0
MORTIÑO	150	63	6,3	24	2,7	63,0	7,0
MUNANTÁ	171	61,56	6,1	49,35	5,5	60,1	6,7
PIEDRA PARADA	134	41,54	4,1	60,3	6,7	32,2	3,6
POZOS	84	31,96	3,2	25,2	2,8	26,8	3,0
PUNTES	109	16,35	1,6	13,8	1,5	78,9	8,8
ROSALES	148	76,96	7,6	32,66	3,6	38,4	4,3
SIBATÁ	201	88,44	8,8	52,26	5,8	60,3	6,7
SIRAVITA	105	28,35	2,8	31,5	3,5	45,2	5,0
SUAITOQUE	81	22,68	2,3	44,55	5,0	13,8	1,5
TINCACHOQUE	83	25,73	2,6	24,07	2,7	33,2	3,7
UBAJUCA	170	62,9	6,3	51	5,7	56,1	6,3
ZONA URBANA	181	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
	3451	1006,4	100	895,92	100	1367,7	
		29,2%		26,0%		39,6%	

## PARTE II

### DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE

#### TÍTULO I

#### ÁREAS URBANAS, Y RURALES

#### CAPÍTULO I



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



67

### GENERALIDADES

#### ARTÍCULO 123.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS

Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas el territorio del municipio se divide en áreas urbanas, y rurales, con categorías de protección para las dos áreas y suburbanas para las rurales.

#### ARTÍCULO 124.- PERÍMETROS

Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas.

Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas rurales se denominan "perímetros urbanos".

#### ARTÍCULO 125.- PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS

Adóptese los siguientes Planos, según las escalas señaladas, referidos a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como parte integrante del presente Acuerdo, Planos en los cuales figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros las áreas urbanas, rurales, suburbanas, y de expansión del municipio:

### COORDENADAS PLANAS MOJONES LIMITE URBANO

1.	X = 1095983.6	Y = 1045720.0
2.	X = 1066815.4	Y = 1045744.6
3.	X = 1066925.2	Y = 1045869.6
4.	X = 1066919.4	Y = 1045965.2
5.	X = 1067047.9	Y = 1045973.1
6.	X = 1067227.7	Y = 1046316.6
7.	X = 1067497.6	Y = 1046078.9
8.	X = 1067918.0	Y = 1046372.0
9.	X = 1067963.2	Y = 1046242.0
10.	X = 1067789.0	Y = 1046079.6
11.	X = 1067888.9	Y = 1046025.8
12.	X = 1067692.1	Y = 1045752.8
13.	X = 1067716.2	Y = 1045707.9
14.	X = 1068104.7	Y = 1045584.5
15.	X = 1067369.2	Y = 1044933.0
16.	X = 1067259.4	Y = 1045124.7
17.	X = 1067160.9	Y = 1044980.1
18.	X = 1067185.7	Y = 1044620.9
19.	X = 1067092.6	Y = 1044626.3
20.	X = 1067051.3	Y = 1044483.8
21.	X = 1066979.1	Y = 1044509.5
22.	X = 1066944.6	Y = 1044383.6
23.	X = 1066693.0	Y = 1044438.2
24.	X = 1066815.8	Y = 1044811.5
25.	X = 1066692.0	Y = 1045018.1
26.	X = 1066804.2	Y = 1045116.5
27.	X = 1066593.5	Y = 1045348.3
28.	X = 1066696.6	Y = 1045371.5
29.	X = 1066580.5	Y = 1045454.6
30.	X = 1066387.7	Y = 1045549.5
31.	X = 1066380.8	Y = 1045575.7
32.	X = 1066224.4	Y = 1045545.5
33.	X = 1066202.8	Y = 1045659.8
34.	X = 1066084.3	Y = 1045644.2



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



68

El límite o perímetro urbano se encuentra consignado en la Resolución Nro. 1500002797, actualizado con lo ordenado en la Ley 14 de 1983 y su decreto reglamentario la Resolución 2555/88 y la Ley 223 de 1995, Artículo 79 Parágrafo 1. distribuido por los siguientes puntos: ( Mapas Urbanos No 17 a 43 )

MAPA	DENOMINACIÓN
A. MAPA DE DIVISIÓN POLÍTICA VEREDAL No 21	"DELIMITACIÓN RURAL"
B. MAPA No 22 1:2500	"DELIMITACIÓN URBANA"

## CAPÍTULO II

### ÁREAS URBANAS

#### ARTÍCULO 126.- SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de los servicios públicos o sanitario.

Las áreas urbanas son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en los usos urbanos que se adopten para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, o mixtos.

Dentro de los criterios para la clasificación del suelo urbano, además de lo establecido en la Ley número 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, deberá tenerse en cuenta los señalados en la Resolución número 306 de 1999 de CORPOCHIVOR.

#### ARTÍCULO 127.- DESARROLLO EN USOS URBANOS

La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a:

1. Definición de los usos urbanos.
2. La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



3. La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
4. La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requeridas para tales usos.
5. La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas por uso público.
6. El Plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial y de los planos maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
7. Las características del espacio público, en general.
8. Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
9. Las características del equipamiento comunal privado.

### **ARTÍCULO 128.- PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS**

Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.

Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de los usos urbanos en los barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de legalización, caso en el cual los usos urbanos podrán funcionar con arreglo a la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aun sin el cumplimiento de todos los presupuestos de que trata el presente artículo.

La viabilidad de las estructuras de los barrios, asentamientos o desarrollos legalizados se obtendrá paulatinamente a través de los programas de habilitación y regularización que se adopten dentro del proceso de mejoramiento.

### **ARTÍCULO 129.- USOS URBANOS**

Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.

Los usos urbanos requieren como presupuesto inherente a su funcionamiento, que se den las características ambientales, espaciales y de infraestructura propias del área urbana y por lo tanto se identifican en los siguientes aspectos:

1. Calidad: Que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.
2. Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinados a tales usos.
3. Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.
4. Interrelación: Que generen una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la urbanización.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



70

Por tanto, para que puedan desenvolverse normalmente en determinados sectores o edificaciones dentro del área urbana, se requiere el cumplimiento previo de los procesos de definición del desarrollo en usos urbanos, de urbanización y de construcción de que tratan los artículos anteriores.

No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, sino con autorización de la Alcaldía Municipal, previa obtención de la licencia ambiental respectiva.

Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del municipio. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas .

### CAPÍTULO III

#### ÁREAS RURALES

##### **ARTÍCULO 130.- ÁREAS RURALES**

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de seguridad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

La clasificación de suelos rurales deberá tener en cuenta las determinantes para la protección establecida en la Resolución número 306 de 1999 de CORPOCHIVOR.

Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al Plan de desarrollo del respectivo sector.

##### **ARTÍCULO 131.- SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS**

Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio.

Los casos referidos en el párrafo anterior se sujetarán a las normas sobre parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre establecidas en el numeral 1.11 del Artículo Primero de la Resolución 306 de 1999 de CORPOCHIVOR.

**PARÁGRAFO** Los procesos, usos ocupación y transformación del suelo rural deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



71

adicionen o complementen, en particular con los determinantes para la protección de los suelos rurales, establecidos en el párrafo tercero del Artículo primero, de dicha Resolución.

### PARTE III

#### ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

##### TÍTULO I

##### NORMAS URBANÍSTICAS

##### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES

#### **ARTÍCULO 132.- ZONIFICACIÓN**

Es la división del territorio del municipio con el fin de regular en forma ordenada los usos del suelo y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

#### **ARTÍCULO 133.- USO**

Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura Territorial en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del uso público a las que están destinados algunos bienes de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las empresas de servicios públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios, conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como son los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al Artículo 5º de la Ley 9ª de 1989.

#### **ARTÍCULO 134.- USO PERMITIDO**

Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de éstos, por las normas urbanísticas.

Los usos no asignados por las normas urbanísticas como permisibles dentro del ámbito espacial normativo respectivo, se consideran prohibidos allí.

#### **ARTÍCULO 135.- INTENSIDAD DEL USO**

Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



72

### **ARTÍCULO 136.- LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

Las reglamentaciones incluyen, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate por usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

### **ARTÍCULO 137.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS**

Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo o de construcción, o el certificado por usos del suelo para el funcionamiento de establecimientos comerciales industriales o institucionales, deberá especificarse en ellos el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

### **ARTÍCULO 138.- IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA**

Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona, o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- 1) **IMPACTO AMBIENTAL.** Cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- 2) **IMPACTO FÍSICO.** Cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- 3) **IMPACTO SOCIAL,** cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana, que atentan contra las sanas costumbres y principios morales.

### **ARTÍCULO 139.- EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico generados por las actividades ciudadanas, inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y están destinados a servir de sustentáculo físico al municipio, esa es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



73

### **ARTÍCULO 140. - LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS**

Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

- a) **CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO:** Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.
- b) **CONTAMINACIÓN - DEGRADACIÓN DEL SUELO:** Se considera contaminación - degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.
- c) **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:** Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
- d) **CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y DEL ESPACIO AÉREO:** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las Plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.
- e) **CONTAMINACIÓN TÉRMICA:** Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
- f) **CONTAMINACIÓN VISUAL:** Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

## **CAPÍTULO II**

### **ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO POR USOS DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 141.- REGLAMENTO POR USOS DEL SUELO**

El reglamento por usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas de que trata el presente Acuerdo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



74

El reglamento cuenta con un subcapítulo por zona. En cada subcapítulo aparecen 12 Artículos que constituyen el reglamento de zona. Todas las normas necesarias a un control efectivo de la edificación se distribuyen en cada uno de estos Artículos:

1. Tipos de ocupación y uso del suelo autorizados.
2. Tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos.
3. Condiciones de accesibilidad a la red vial.
4. Características del terreno ( forma, área, etc.).
5. Implantación de la construcción en relación con el espacio público, principalmente las vías ( parámetro, retiro, antejardín, voladizo, etc.).
6. Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes (aislamientos).
7. Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.).
8. Índice de ocupación del suelo, porcentaje del área del lote que se puede edificar
9. Altura de la construcción.
10. Aspecto exterior (formas, materiales, colores, etc.).
11. Estacionamiento, garajes.
12. Tratamiento de las zonas libres y verdes.

### **ARTÍCULO 142.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- 1) El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.
- 2) El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación.

### **ARTÍCULO 143.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo del suelo es la siguiente:

- 1) Categoría A : Uso institucional.

Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas del orden municipal, departamental o nacional y de las organizaciones no gubernamentales que prestan un servicio a la comunidad.

- 2) Categoría B : Uso comercial y de servicio.

Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios.

- 3) Categoría C : Uso fabril o industrial.

Son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.

- 4) Categoría D : Uso residencial.

Son todas las edificaciones cuyo uso predominante es la residencia principal.

- 5) Categoría E : Uso recreacional.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



75

Son todas las edificaciones destinadas a actividades recreativas

6) Categoría F: Uso Áreas Libres sin Desarrollar.

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del Casco Urbano.

7) Categoría G: Uso Mixto (vivienda, comercio y otros).

8) Categoría H: Otros.

### ARTÍCULO 144.- CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS

La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

- A Impacto ambiental: talleres de ornamentación, talleres de madera, talleres de mecánica, almacenes de repuestos automotriz, discoteca, centro eléctrico automotriz, industria metálica, servicampo, taller automotriz, taller de ornamentación
- A1 Contaminación por ruido: Trituradoras, Talleres de ornamentación y carpinterías
- A2 Contaminación por olores: Vertederos de aguas servidas
- A3 Vibraciones: Discotecas y carretera Guateque – Garagoa.
- A4 Contaminación por residuos atmosféricos
- A5 Contaminación por residuos líquidos: quebrada Suaitoque y río Súnuba.
- A6 Inflamabilidad:
- B Impacto urbano
- B1 Ocupación sobre calzada: taller de ornamentación, depósitos de maderas, talleres de mecánica, centro eléctrico automotriz, industria metálica, servicampo, taller automotriz, talleres de mecánica automotriz.
- B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde: centro eléctrico automotriz y servicampo.
- B3 Congestión vehicular y/o peatonal: c
- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial y/o ambiente: trituradoras
- C Impacto social
- C1 Molestias socio-sicológicas, causadas a los vecinos: Talleres de ornamentación, depósitos de madera, talleres de mecánica, almacenes de repuesto automotriz, discotecas, servicampo, taller automotriz, quebrada Suaitoque y río Súnuba.

### ARTÍCULO 145.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS por uso INSTITUCIONAL

Para la clasificación de los establecimientos por uso institucional se tiene en cuenta, además del impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



76

**Grupo 1:** Sector administración y seguridad.

### ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

- 1) PALACIO MUNICIPAL
- 2) DEFENSA CIVIL
- 3) CÁRCEL DEL CIRCUITO
- 4) CENTRO DE ATENCIÓN INFANTIL CAI (BIENESTAR FAMILIAR)
- 5) PROCURADURÍA
- 6) ANCIANATO
- 7) TELECOM
- 8) EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 9) ADPOSTAL
- 10) SUB ESTACIÓN DE POLICÍA
- 11) FISCALÍA
- 12) JUZGADOS
- 13) INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES ISS
- 14) ITBOY
- 15) BANCO AGRARIO
- 16) HOSPITAL SAN RAFAEL (E.S.E.)
- 17) REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
- 18) NOTARÍA
- 19) RECAUDACIÓN DE RENTAS DEPARTAMENTALES
- 20) REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

**Grupo 2:** Sector servicios sociales y comunitarios.

### Educación:

- 1) Colegio Hortensia Perilla
- 2) Colegio Alianza.
- 3) Colegio Nacional Enrique Olaya Herrera.
- 4) Colegio Técnico Valle de Tenza
- 5) Colegio Julia Flores
- 6) Escuelas Rurales
- 7) Colegio Eduardo Mendoza Varela
- 8) Universidad Santo Tomás
- 9) Fundación Bogotá

**Salud:** Centro de salud, sede ARS y Hospital San Rafael (E.S.E).

**Cultura:** Concha Acústica, Casa Museo Enrique Olaya Herrera, Teatro Luis Zárate Miranda, Biblioteca Pública Enrique Olaya Herrera.

**Recreación y deporte:** Polideportivo, Villa Olímpica, Estadio Alfonso Araujo

**Religiosos:** Iglesia y Cementerio.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



77

**Esparcimiento:** (Parque Municipal). Centro Recreacional La Colina.

**Asistencia social:** Hogares de bienestar infantil ICBF, Bienestar del anciano

**Grupo 3:** Sector servicios públicos y comunales.

- 1) Plaza de ferias
- 2) Plaza de mercado
- 3) Plantas de acueducto municipal.
- 4) Alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos: Vereda Centro para el Acueducto Urbano – para el alcantarillado no hay planta – no hay Oficina Empresa de Energía – Para los Desechos Sólidos planta en construcción.
- 5) Terminal de transportes

### **ARTÍCULO 146.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS POR USO COMERCIAL Y DE SERVICIO**

**Grupo 1 :** Comercio minorista y prestación de servicios profesionales.

Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales por uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

**Grupo 2:** Comercio mayorista y presentación de servicios especiales.

Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales por uso ocasional, que por generar impactos ambientales y urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios por uso residencial y cuya localización será restringida.

**Grupo 3 :** Comercio y prestación servicios de alta peligrosidad.

Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

### **ARTÍCULO 147.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS POR USO FABRIL E INDUSTRIAL**

**Grupo 1 :** Uso fabril e industrial compatible.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1 y A2 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios por uso residencial.

**Grupo 2 :** Uso fabril e industrial compatible. Con restricción.

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientes de tipo A1 y A2 en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



78

### **Grupo 3:** Uso fabril e industrial incompatible.

Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

### **Grupo 4:** Industria extractiva.

Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre que por generar impactos ambientales y/o urbanos y rurales de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica, bajo las siguientes formas:

- 1) Explotación de materiales de arrastre y aluviones.
- 2) Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción.
- 3) Explotación de materiales metálicos y no metálicos.

### **ARTÍCULO 148.- USO RESIDENCIAL**

La clasificación de las edificaciones por uso residencial tiene en cuenta dos factores básicos:

- 1) La densidad
- 2) El respeto de la tipología predominante de la zona.

• Se puede así distinguir cuatro modalidades diferentes:

- 1) La vivienda unifamiliar puntual, o sea una casa individual implantada en un lote independiente.
- 2) La vivienda unifamiliar agrupada, o sea un conjunto de casas individuales organizadas en un Plan de vivienda o condominio.
- 3) El multifamiliar puntual, o sea un edificio de dos o más apartamentos implantados en un lote independiente.
- 4) Multifamiliar agrupado, o sea un conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

**PARÁGRAFO:** Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la presentación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Secretaría de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

## **CAPÍTULO III**

### **ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

#### **ARTÍCULO 149.- ZONIFICACIÓN ( MAPAS No 26)**

La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los diferentes barrios, y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos.

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas según su estado de consolidación y su uso, de la siguiente manera:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



79

1. ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO – Z.C.D.U.
2. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.U.
3. ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ALTA DENSIDAD Z.D.C.A.D. .
4. ZONA DE AISLAMIENTO AMBIENTAL Z.A.A.
5. ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO Z.D.P.
6. ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN BAJA DENSIDAD - Z.D.C.B.D.
7. ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.

### **ARTÍCULO 150.- ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO – Z.C.D.U.**

Esta zona corresponde al sector consolidado central del área urbana, el cual se caracteriza por su arquitectura y urbanismo tradicional y por la multiplicidad de actividades que se desarrollan alrededor del parque principal, a saber las actividades institucionales y comerciales y sobre todo la función vivienda que representa todavía el uso predominante. Se caracteriza por poseer la mayoría de las construcciones con valor patrimonial, es el centro de actividades cívicas y religiosas

Esta área se caracteriza porque es la imagen del municipio y a la que hace referencia cuando se le califica por su valor arquitectónico.

Es un área donde el nivel de Densificación permite encontrar bastantes áreas con posibilidad de construcción, prediación y loteo, pero donde todavía la arquitectura y el paisaje urbano son representativos y cercanos a la imagen del área de conservación consolidada, ha existido respeto por la imagen urbana y en ella es posible plantear la conservación consolidada, ha existido respecto por la imagen urbana y en ella es posible plantear la conservación de tipologías escala y proporciones que afiancen la imagen referente del municipio.

Esta área se ha caracterizado por tener un crecimiento y Densificación por acciones individuales.

Delimitación:

La presente área se delimita entre la calle 6 y la calle 13 y los predios con frente a la carrera 6y la carrera 8. Incluyendo la totalidad de la Casa Museo Olaya Herrera

### **ARTÍCULO 151.- OBJETIVOS**

Se debe conservar la estructura mixta del uso del suelo actual y mantener el uso residencial respetando la tipología arquitectónica y urbanística tradicional.

Quedará prohibida la implantación de nuevos establecimientos susceptibles de generar impactos urbanos importantes o de deteriorar el patrimonio arquitectónico.

Conservar y respetar los usos del suelo actuales propiciando al uso residencial y a establecer unos parámetros en el uso comercial teniendo en cuenta los criterios técnicos restrictivos.

### **ARTÍCULO 152.- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.U.**



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



80

Corresponde esta área a los terrenos destinados a la expansión urbana que se habilitarán para el uso urbano durante la vigencia del P.B.O.T. se determinan en el mapa No. 026 resaltado mediante un rayado.

### **ARTÍCULO 153.- ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ALTA DENSIDAD Z.D.C.A.D.**

Corresponde a esta área los terrenos donde predomina el uso residencial, multifamiliar y se caracteriza por tener un crecimiento y densificación alta. Se encuentra determinado en el mapa No. 026 en color amarillo

### **ARTÍCULO 154.- OBJETIVOS**

Conservar y respetar los usos del suelo actuales propiciando a la densificación del uso residencial teniendo en cuenta los criterios técnicos restrictivos.

### **ARTÍCULO 155.- ZONA DE AISLAMIENTO AMBIENTAL Z.A.A.**

Corresponde a las áreas envolventes del perímetro urbano que en adelante servirán como espacio de amortiguación ambiental y mejoramiento paisajístico y se encuentran representadas en el mapa No. 026 mediante un punteado.

### **ARTÍCULO 156.- ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO - Z.D.P.**

Corresponden a esta clasificación las áreas que con la apertura de vías o extensión de servicios han adquirido vocación urbana pero han tenido un desarrollo entre moderado y lento, de tal manera que las transformaciones no han variado notablemente el paisaje urbano.

Estas áreas conservan características suburbanas y tienen posibilidad de orientar su desarrollo con este modelo de manera tal que tamizan el encuentro entre el área consolidada y el área rural cumpliendo un papel transitorio de lo urbano a lo rural en términos de densidad uso y trazado.

Una de las características de estas áreas es la presencia de los cursos de las quebradas que pueden ser objeto de una recuperación para proteger su ronda.

Delimitación:

La presente área se delimita entre la avenida Cundinamarca colindando con la vía de acceso a la quinta hasta el límite del perímetro urbano de norte a oriente.

- 1) De la Cll. 15 hasta urbanización la Quinta hacia el norte y al occidente limita con el perímetro urbano.
- 2) Terreno paralelo a la diagonal 8 con carrera 2.
- 3) Terreno desde la diagonal 11 hasta la K 2 bordeando el perímetro urbano al oriente y al sur oriente.
- 4) Terreno desde la Cll. 8 hasta la calle 6 bordeando el perímetro urbano hacia el occidente.

### **PARÁGRAFO:**

Su objetivo será propiciar un desarrollo urbanístico que permita la conservación de las áreas de quebrada y la creación de un entorno donde predomine el paisaje natural.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



81

### **ARTÍCULO 157.- ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN BAJA DENSIDAD - Z.D.C.B.D.**

Corresponde esta área a los terrenos con una dinámica de construcción constante. Predomina la modalidad de vivienda unifamiliar y uso residencial mixto. Hay heterogeneidad en el uso de materiales de fachadas y tipología de construcción. Aquí se ubican los ejemplos más notables de construcción de dos pisos con plancha.

Hay que destacar la tipología definida del barrio El Prado, barrio Centenario, Las Villas, La Colina Urbanización Olaya, Urbanización La Quinta.

Delimitación:

Esta área está conformada por una zona residencial mixta con una zona residencial con densidad media comprendida entre la carrera 11 y parte posterior de la carrera 8 entre calle 2 y calle 8.

Barrio Las Villas, calle 13, calle 12, calle 11, calle 10, calle 9, calle 8, calle 7, calle 6, con carrera 5 y carrera 4.

Carrera 6b, carrera 6ª, carrera 6, carrera 5, con calle 5.

Parque recreacional La Colina hasta la fachada posterior del colegio Enrique Olaya Herrera.

Barrio El Prado, Urbanización Villa del Prado, Barrio Centenario, Urbanización La Quinta, calle 5, calle 4ª, calle 4, calle 3 con la carrera 10 hasta el polideportivo

### **ARTÍCULO 158.- ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.**

Corresponde a esta categoría el área del municipio que ha tenido un desarrollo pero con deficiencia de planeación y normativa que afectan las áreas que cada vez va absorbiendo para la expansión.

Delimitación

- 1) Comprende esta zona los terrenos contenidos entre la Cll. 8, Cll. 6 hacia el oriente.
- 2) Al sur oriente bordeando el perímetro urbano limitando con la vía para el municipio de Guayatá.
- 3) Terreno desde la Cll. 5 con K 6b hasta limite perímetro urbano hacia el occidente y sur oriente.
- 4) Franja de terreno paralela a la vía a Sutatenza hasta perímetro municipal y urbano.

### **ARTÍCULO 159.- OBJETIVOS**

Ordenar el crecimiento urbano de la zona y limitar la extensión indiscriminada del área urbana sobre tierras de alto potencial agropecuario, 20 metros de aislamiento ambiental a partir del perímetro urbano.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



82

### SUBCAPÍTULO I

#### NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO- Z.C.D.U.

##### ARTÍCULO 160.- USOS PERMITIDOS Y USO PROHIBIDOS

###### A. USOS PERMITIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

1. Uso institucional: grupo 1 y 2
2. Uso comercial: grupo 1
3. Uso fabril: grupo 1
4. Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual.

**PARÁGRAFO** .- la vivienda unifamiliar agrupada se considerara como uso condicionado

###### B. USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- ☒ Uso institucional: grupo 3
- ☒ Uso comercial: grupo 3
- ☒ Uso fabril e industrial: grupo 2, 3 y 4.

##### ARTÍCULO 161.- ACCESO A LA RED VIAL

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

##### ARTÍCULO 162.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Frente mínimo: Para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de un ancho mínimo de 8.00 mts.

##### ARTÍCULO 163.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA

En cuanto a paramento y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios por uso público, según las recomendaciones que emitirá la Secretaría de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

En caso de que no existan construcciones sobre el lado de manzana donde se va a localizar la nueva construcción la secretaria de planeación determinara el mismo de acuerdo con la condición urbanística de la vía adyacente.

**PARÁGRAFO 1°.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.50 mts.
- b. Ancho máximo: 0.60 mts.
- c. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



83

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional este todavía preservado, si lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico, será totalmente prohibida la construcción de voladizos en las construcciones que se localicen en cualquiera de los costados de la calle cuarta o Avenida de la Virgen.

**PARÁGRAFO 2°.- BALCONES.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
1. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón con las siguientes características:
  - a. Altura libre mínima: 2.50 mts. Tomados desde la cota mas alta del anden.
  - b. Ancho máximo: 1.00 mts.
  - c. Longitud máxima: 100% de la longitud del frente.

Para garantizar la tipología del balcón estos tendrán embarandado en madera o forja, solo se autorizara el cerramiento del mismo con estructuras de madera y vidrio, en ningún caso con mampostería o materiales similares.

**PARÁGRAFO 3°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts. ó rampas con pendiente menor del 8% en material antideslizante.

**PARÁGRAFO 4.-** Facúltese al Alcalde Municipal para hacer cumplir el parágrafo anterior en el término de tres (3) años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo para que homogenice y adecua o mejore el estado de los andenes existentes.

### **ARTÍCULO 164.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES**

Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

ALTURA (MTS.)	DISTANCIA (MTS.)
DE 0 A 3.00	3.00
DE 3.00 A 6.00	4.00
DE 6.00 A 9.00	4.50

Aislamientos laterales: no se exigirán.

### **ARTÍCULO 165.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE**

Los Planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad por uso residencial no autorizadas en la zona.

### **ARTÍCULO 166.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



84

- a) **Edificaciones puntuales:** El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
- b) **Urbanizaciones o conjuntos:** Tipo de ocupación no autorizado en la zona.

### **ARTÍCULO 167.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, donde estas no existan la altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 mts. sobre la fachada, al interior de la construcción podrán desarrollarse altillos soportados bajo la pendiente de la cubierta sin ventana sobre la calle y que en ningún caso sobrepasen la altura interior de tres pisos corrientes o 9 mts.

### **ARTÍCULO 168.- ASPECTO EXTERIOR**

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones deberán respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera, la utilización de la teja de barro, el enchape o trabajo en piedra fachada pintada, se debe lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

No se permitirá la integración de puertas y ventanas sobre una misma unidad cuando estas no tengan la misma altura.

En ningún caso el área de los vanos sobre el plano de la fachada podrá ser superior al 60% del área total de la misma.

Cuando una edificación contenga usos comerciales los avisos deberán observar las normas establecidas en el acuerdo municipal que regula la materia.

Los tanques de almacenamiento calentadores o cualquier otra estructura sobresaliente del volumen de la edificación no podrán localizarse sobre la fachada ni sobre los planos de cubierta que dan hacia la calle.

Todas las construcciones tendrán cubiertas inclinadas sobre la calle por lo menos en los primeros 2.50 mts y utilizaran como material de cubierta teja de barro, no se aceptaran imitaciones en material de asbesto cemento metal o similares.

### **ARTÍCULO 169.- GARAJES Y PARQUEADEROS**

- a) **Uso residencial:** toda edificación nueva deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts. x 4.70 mts. por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero.
- b) **Usos comercial y fabril grupo 2.** los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida

**PARÁGRAFO:** Estas normas urbanísticas están jerarquizadas de acuerdo a los criterios de prevalencia establecidos en el Artículo N. 15 de la Ley 388 de 1997 y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su modificación, revisión o ajuste de acuerdo con lo que en esta norma se señala.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



85

### SUBCAPÍTULO II

#### NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE EXPANSIÓN URBANA - Z.E.U.

##### ARTÍCULO 170.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS

###### A. USOS PERMITIDOS

1. Localización y diseño adecuado de infraestructura de servicios públicos y sanitarios
2. Proyectos de Vivienda de Interés Social
3. Determinación de zonas de esparcimiento

###### B. USOS PROHIBIDOS

- 1) Industria contaminantes
- 2) Extracción minera
- 3) Actividades agropecuarias

##### ARTÍCULO 171.- ACCESO A LA RED VIAL

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

##### ARTÍCULO 172. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA

En cuanto a paramento y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios por uso público, según las recomendaciones que emitirá la Secretaría de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

En caso de que no existan construcciones sobre el lado de manzana donde se va a localizar la nueva construcción la secretaria de planeación determinara el mismo de acuerdo con la condición urbanística de la vía adyacente.

##### PARÁGRAFO 1°. - VOLADIZOS. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.50 mts.
- b. Ancho máximo: 0.60 mts.
- c. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

La Secretaría de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional este todavía preservado, si lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico, será totalmente prohibida la construcción de voladizos en las construcciones que se localicen en cualquiera de los costados de la calle cuarta o Avenida de la Virgen.

##### PARÁGRAFO 2°. - BALCONES. Autorizados bajo las siguientes condiciones:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



86

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón con las siguientes características:
  - a. Altura libre mínima: 2.50 mts. Tomados desde la cota mas alta del anden.
  - b. Ancho máximo: 1.00 mts.
  - c. Longitud máxima: 100% de la longitud del frente.

Para garantizar la tipología del balcón estos tendrán embarandado en madera o forja, solo se autorizara el cerramiento del mismo con estructuras de madera y vidrio, en ningún caso con mampostería o materiales similares.

**PARÁGRAFO 3°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts. ó rampas con pendiente menor del 8% en material antideslizante.

**PARÁGRAFO 4.-** Facúltese al Alcalde Municipal para hacer cumplir el parágrafo anterior en el término de tres (3) años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo para que homogenice y adecua o mejore el estado de los andenes existentes.

### **ARTÍCULO 173.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

- a) Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
- b) Urbanizaciones o conjuntos: Tipo de ocupación no autorizado en la zona.

### **ARTÍCULO 174.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, donde estas no existan la altura máxima será de 2 pisos corrientes o 6.00 mts. sobre la fachada.

### **PARÁGRAFO: ASPECTO EXTERIOR**

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones deberán respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera, la utilización de la teja de barro, el enchape o trabajo en piedra fachada pintada, se debe lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

No se permitirá la integración de puertas y ventanas sobre una misma unidad cuando estas no tengan la misma altura.

En ningún caso el área de los vanos sobre el plano de la fachada podrá ser superior al 60% del área total de la misma.

Cuando una edificación contenga usos comerciales los avisos deberán observar las normas establecidas en el acuerdo municipal que regula la materia.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



87

Los tanques de almacenamiento calentadores o cualquier otra estructura sobresaliente del volumen de la edificación no podrán localizarse sobre la fachada ni sobre los planos de cubierta que dan hacia la calle.

Todas las construcciones tendrán cubiertas inclinadas sobre la calle por lo menos en los primeros 2.50 mts y utilizaran como material de cubierta teja de barro, no se aceptaran imitaciones en material de asbesto cemento metal o similares.

### SUBCAPÍTULO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ALTA DENSIDAD - Z.D.C.A.D.

#### ARTÍCULO 175.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS

##### A. USOS PERMITIDOS

1. Programas de vivienda multifamiliar
2. Desarrollo de proyectos arquitectónicos cuyo objetivo sea los usos residenciales urbanos
3. Los demás compatibles con los descritos

##### B. USOS PROHIBIDOS

1. Usos industriales
2. Usos institucionales
3. Usos agropecuarios
4. usos extractivos

#### ARTÍCULO 176.- ACCESO A LA RED VIAL

Todas las edificaciones contenidas en el artículo anterior deberán contar con acceso directo a la red vial urbana.

#### ARTÍCULO 177.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA

En cuanto a paramento y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios por uso público, según las recomendaciones que emitirá la Secretaría de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

En caso de que no existan construcciones sobre el lado de manzana donde se va a localizar la nueva construcción la secretaria de planeación determinara el mismo de acuerdo con la condición urbanística de la vía adyacente.

#### PARÁGRAFO 1°. - VOLADIZOS. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.50 mts.
- b. Ancho máximo: 0.60 mts.
- c. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

La Secretaría de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional este todavía preservado, si lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico, será totalmente prohibida la construcción de voladizos en las



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



88

construcciones que se localicen en cualquiera de los costados de la calle cuarta o Avenida de la Virgen.

**PARÁGRAFO 2°.- BALCONES.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
3. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón con las siguientes características:
  - a. Altura libre mínima: 2.50 mts. Tomados desde la cota mas alta del andén.
  - b. Ancho máximo: 1.00 mts.
  - c. Longitud máxima: 100% de la longitud del frente.

Para garantizar la tipología del balcón estos tendrán embandado en madera o forja, solo se autorizara el cerramiento del mismo con estructuras de madera y vidrio, en ningún caso con mampostería o materiales similares.

**PARÁGRAFO 3°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts. ó rampas con pendiente menor del 8% en material antideslizante.

**PARÁGRAFO 4.-** Facúltese al Alcalde Municipal para hacer cumplir el parágrafo anterior en el término de tres (3) años siguientes a la aprobación del presente Acuerdo para que homogenice y adecua o mejore el estado de los andenes existentes.

### **ARTÍCULO 178.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

- a) **Edificaciones puntuales:** El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
- b) **Urbanizaciones o conjuntos:** Tipo de ocupación no autorizado en la zona.

### **ARTÍCULO 179.- ASPECTO EXTERIOR**

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones deberán respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera, la utilización de la teja de barro, el enchape o trabajo en piedra fachada pintada, se debe lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

No se permitirá la integración de puertas y ventanas sobre una misma unidad cuando estas no tengan la misma altura.

En ningún caso el área de los vanos sobre el plano de la fachada podrá ser superior al 60% del área total de la misma.

Cuando una edificación contenga usos comerciales los avisos deberán observar las normas establecidas en el acuerdo municipal que regula la materia.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



89

Los tanques de almacenamiento calentadores o cualquier otra estructura sobresaliente del volumen de la edificación no podrán localizarse sobre la fachada ni sobre los planos de cubierta que dan hacia la calle.

Todas las construcciones tendrán cubiertas inclinadas sobre la calle por lo menos en los primeros 2.50 mts y utilizaran como material de cubierta teja de barro, no se aceptaran imitaciones en material de asbesto cemento metal o similares.

### PARÁGRAFO 1: GARAJES Y PARQUEADEROS

a) **Uso residencial:** toda edificación nueva deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts. x 4.70 mts. por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero.

b) **Usos comercial y fabril grupo 2:** los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida

**PARÁGRAFO 2** Estas normas urbanísticas están jerarquizadas de acuerdo a los criterios de prevalencia establecidos en el Artículo N. 15 de la Ley 388 de 1997 y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su modificación, revisión o ajuste de acuerdo con lo que en esta norma se señala.

## SUBCAPÍTULO IV

### NORMAS URBANÍSTICAS PARA ZONA DE AISLAMIENTO AMBIENTAL Z.A.A.

#### ARTÍCULO 180.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS

##### A. USOS PERMITIDOS

Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

1. Recreación pasiva
2. Mejoramiento del ornato y condiciones estéticas y ambientales
3. Investigación y pedagogía ecológica

##### B. USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

1. Uso institucional: grupos 1, se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial
2. Uso comercial: grupo 3
3. Uso fabril e industrial: grupos 3 y 4.
4. Actividades agropecuarias.

#### ARTÍCULO 181.- ACCESO A LA RED VIAL

Deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



90

### **ARTÍCULO 182.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los lotes destinados a la protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos.

### **ARTÍCULO 183.- VÍAS Y CIRCULACIÓN INTERNA**

Estas áreas se dotarán de ecosenderos que articulen y permitan la circulación de los visitantes y a la vez facilite el mantenimiento y conservación de estas zonas verdes.

### **ARTÍCULO 184.- ÁREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA**

Son áreas especiales que de acuerdo a su topografía, paisaje y geomorfología entre otros factores ambientales y sociales se constituyen en zonas de alto potencial para la recreación pasiva y las actividades de turismo pedagógico.

### **ARTÍCULO 185.- ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL**

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas al perímetro urbano con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la integridad de la población.

### **ARTÍCULO 186.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

La ocupación de esta áreas por parte de los usuarios estará restringida al establecimiento de construcciones y otros usos diferentes a la conservación y protección de estas zonas.

## **SUBCAPÍTULO V**

### **NORMAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO - Z.D.P.**

### **ARTÍCULO 187.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS**

#### **A. USOS PERMITIDOS**

Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

1. Uso institucional: grupo 2 y 3
2. Uso comercial: grupo 1 y 2
3. Uso residencial: bajo todas sus modalidades.
4. Uso fabril 1

#### **B. USOS PROHIBIDOS**

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

1. Uso institucional: grupos 1, se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial
2. Uso comercial: grupo 3
3. Uso fabril e industrial: grupos 2, 3 y 4.

### **ARTÍCULO 188.- ACCESO A LA RED VIAL**

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía vehicular de calzada no menor de 4.50 metros de ancho.

Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso a una vía local de tipo III.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### ARTÍCULO 189.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

1. Frente mínimo: 6.00 mts.
2. Área mínima: 70.00 M2.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 mts. encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 1.50 mts.

### ARTÍCULO 190.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA

La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el Plan vial que hace parte del presente Acuerdo.

En el caso de que la vía no este incluida en dicho Plan, la definición de paramento estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 1°.-** El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

**PARÁGRAFO 2°.- VOLADIZOS.** Sobre andén autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Altura libre mínima: 2.40 mts.
2. Ancho máximo: 0.60 mts.
3. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Altura mínima: 2.40 mts.
2. Ancho máximo: 0.80 mts.
3. Longitud máxima: libre

**PARÁGRAFO 3°.- BALCONES.** Si se construye el voladizo autorizado, éste deberá integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se deberá construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

**PARÁGRAFO 4°.- CERRAMIENTOS.** El jardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. no se permitirá la colocación de rejas y mallas. De ninguna manera se permitirá la construcción de ningún tipo de cubierta sobre las áreas de andén o antejardín.

**PARÁGRAFO 5°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libres de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

### ARTÍCULO 191.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



92

1. **Aislamientos posteriores:** Se exigirán aislamientos posteriores o patios con un área mínima de 12 m<sup>2</sup> con una distancia mínima entre el plano posterior de la construcción y el muro divisorio de predios de 3.00 mts.
2. **Aislamientos laterales:** no se exigirán.

### ARTÍCULO 192.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A : Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

ALTURA (MTS.)	A (MTS.)
DE 0.00 A 6.00	6.00
DE 6.00 A 9.00	7.00

### ARTÍCULO 193.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

1. **Edificaciones puntuales:** libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
2. **Urbanizaciones o conjuntos:** 60%

Es decir que las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40% del área total del lote.

Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 M<sup>2</sup>. Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial o construida.

**PARÁGRAFO.-** Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

### ARTÍCULO 194.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN

La altura máxima sobre el plano de fachada será de 2 pisos corrientes o 6 metros. Podrán autorizarse alturas hasta de 3 pisos o altillos siempre y cuando estas se desarrollen como mínimo a 2.50 mts al interior de la línea de paramento, en el caso de que se desarrollen sobre cubiertas planas.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

### ARTÍCULO 195.- ASPECTO EXTERIOR

Se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional y lograr una integración volumétrica con las construcciones colindantes.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



93

### **ARTÍCULO 196.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO**

Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 mts. x 4.70 mts. destinado a parqueo, por cada 2 unidades de vivienda.

### **ARTÍCULO 197.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES**

1. **Antejardines:** por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde, estos no se podrán cerrar ni cubrir con ningún tipo de material.
2. **Áreas libres de recreación:** por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

## **SUBCAPÍTULO VI**

### **NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN BAJA DENSIDAD Z.D.C.B.D.**

### **ARTÍCULO 198.- USOS PERMITIDOS**

1. Programas de vivienda unifamiliar
2. Desarrollo de proyectos arquitectónicos cuyo objetivo sea la dotación de soluciones de vivienda con bajo índice de ocupación.
3. Los demás compatibles con los descritos

### **ARTÍCULO 199.- USOS PROHIBIDOS**

1. Usos industriales
2. Usos institucionales
3. usos extractivos

### **ARTÍCULO 200.- ACCESO A LA RED VIAL**

Todas las edificaciones contenidas en el artículo anterior deberán contar con acceso directo a la red vial Municipal.

### **ARTÍCULO 201.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA**

En cuanto a paramento y retiros se determinarán de acuerdo con las especificaciones y la normativa urbana establecida para la ocupación del suelo con baja densidad.

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos se reservará el derecho de prohibir las construcciones de acuerdo a las políticas de desarrollo municipal y la normatividad aprobada en el P.B.O.T.

### **ARTÍCULO 202.- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**

Se debe mantener el carácter rural del predio, el globo de terreno como unidad indivisible y no podrán fraccionarse por debajo de la UAF establecida por el municipio su ocupación máxima de construcción será del treinta (30%) por ciento y el restante será destinada a usos rurales.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



94

### **ARTÍCULO 203.- ASPECTO EXTERIOR**

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones deberán respetar los elementos de la arquitectónicos acordes a las características físicas y bióticas del sector, preferiblemente se utilizarán materiales que integren los diseños al entorno

No se permitirá la integración de puertas y ventanas sobre una misma unidad cuando estas no tengan la misma altura.

### **ARTÍCULO 204.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS DE DESARROLLO CON BAJA DENSIDAD**

1. No se permitirá el desarrollo de áreas abastecedoras de acueductos.
2. Se tendrá en cuenta el uso actual y su vocación para no generar conflictos de uso.
3. no se podrán desarrollar construcciones de baja densidad en áreas identificadas como zonas de riesgos y amenazas por procesos de degradación ambiental.
4. estas construcciones estarán obligadas a contar con la prestación de servicios básicos y disposición final de aguas residuales.

### **ARTÍCULO 205.- TAMAÑO DEL LOTE MÍNIMO DEL LOTE CON DESARROLLO DE BAJA DENSIDAD**

A criterio de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos estará la viabilidad de construcción y desarrollo con baja intensidad de lotes zonificados para este fin.

## **SUBCAPÍTULO VII**

### **NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.**

### **ARTÍCULO 206.- USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS**

#### **A. PERMITIDOS**

Los tipos de ocupación del suelo autorizados son:

1. Uso institucional: grupo 2 y 3
2. Uso comercial: grupo 1 y 2
3. Uso residencial: bajo todas sus modalidades.
4. Uso fabril 1 y 2

#### **B. USOS PROHIBIDOS**

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

1. Uso institucional: grupos 1, se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial
2. Uso comercial: grupo 3
3. Uso fabril e industrial: grupos 3 y 4.

### **ARTÍCULO 207.- ACCESO A LA RED VIAL**

Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía vehicular de calzada no menor de 6.00 metros de ancho.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



95

Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso a una vía local de tipo III.

### **ARTÍCULO 208.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

1. Frente mínimo: 10.00 mts.
2. Área mínima: 100.00 M<sup>2</sup>. Para vivienda y 150.00 m<sup>2</sup> para usos mixtos o fabriles

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 mts. encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 1.50 mts.

### **ARTÍCULO 209.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA**

La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el Plan vial que hace parte del presente Acuerdo.

En el caso de que la vía no este incluida en dicho Plan, la definición de paramento estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 1°.-** El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

**PARÁGRAFO 2°.- VOLADIZOS.** Sobre andén autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Altura libre mínima: 2.40 mts.
2. Ancho máximo: 0.60 mts.
3. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Altura mínima: 2.40 mts.
2. Ancho máximo: 0.80 mts.
3. Longitud máxima: libre

**PARÁGRAFO 3°.- BALCONES.** Si se construye el voladizo autorizado, éste deberá integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se deberá construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

**PARÁGRAFO 4°.- CERRAMIENTOS.** El jardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. no se permitirá la colocación de rejas y mallas.

De ninguna manera se permitirá la construcción de ningún tipo de cubierta sobre las áreas de andén o antejardín.

**PARÁGRAFO 5°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libres de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

### **ARTÍCULO 210.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES**



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



96

1. Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores o patios con un área mínima de 12 m<sup>2</sup> con una distancia mínima entre el plano posterior de la construcción y el muro divisorio de predios de 3.00 mts.
2. Aislamientos laterales: no se exigirán.

### ARTÍCULO 211.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE

Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

A : Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

ALTURA (MTS.)	A (MTS.)
DE 0.00 A 6.00	6.00
DE 6.00 A 9.00	7.00

### ARTÍCULO 212.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

1. **Edificaciones puntuales:** libre siempre y cuando las edificaciones cumpla con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.
2. **Urbanizaciones o conjuntos:** 60%

Es decir que las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40% del área total del lote.

Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 M<sup>2</sup>. Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial o construida.

**PARÁGRAFO.-** Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

### ARTÍCULO 213.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN

La altura máxima sobre el plano de fachada será de 2 pisos corrientes o 6 metros. Podrán autorizarse alturas hasta de 3 pisos o altillos siempre y cuando estas se desarrollen como mínimo a 2.50 mts al interior de la línea de paramento, en el caso de que se desarrollen sobre cubiertas planas.

En las construcciones con frente sobre las demás áreas de la zona indicada podrán construirse hasta 3 pisos corrientes o 9 mts

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

### ARTÍCULO 214.- ASPECTO EXTERIOR





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



97

No se exigirá tratamiento especial para el aspecto exterior de las construcciones, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar el carácter de la arquitectura tradicional y lograr una integración volumétrica con las construcciones colindantes.

### **ARTÍCULO 215.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO**

Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 mts. x 4.70 mts. destinado a parqueo, por cada 2 unidades de vivienda.

### **ARTÍCULO 216.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES**

1. **Antejardines:** por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde, estos no se podrán cerrar ni cubrir con ningún tipo de material.
2. **Áreas libres de recreación:** por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

**PARÁGRAFO. 1** Los habitantes involucrados dentro de las anteriores áreas se regirán por los usos propuestos del suelo (Parte VII de este acuerdo) y mediante incentivos tributarios y otros estímulos acordados por el Concejo Municipal, en el marco de una política de concertación cuyo desarrollo podrá ejecutarse en el inmediato, corto y mediano plazo

**PARÁGRAFO 2** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas de desarrollo de control de expansión deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la adicionen o complementen.

### **ARTÍCULO 217 .- COMPETENCIA DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Las anteriores normas urbanísticas deberán ser ajustadas por la secretaria de planeación, de acuerdo con un análisis detallado de la espacialización urbana.

## **CAPÍTULO IV**

### **USOS URBANOS**

### **ARTÍCULO 218.- USOS URBANOS PERMITIDOS**

Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas, se dividen en cuatro grupos:

1. Uso residencial.
2. Uso comercial.
3. Usos industriales.
4. Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del Estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos.

**PARÁGRAFO 1.** Se consideran como zonas de expansión las previstas en el Mapa No.25, llamado Plano Urbano General, las cuales para posterior desarrollo deberán contar con sus respectivos Planes Parciales.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



98

**PARÁGRADO 2.** Facúltese al Alcalde para expedir en el término de noventa (90) días la normativa urbana a que hace relación la Ley 388 de 1997.

### **ARTÍCULO 219.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS**

El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las licencias de construcción, se indicarán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **USO RESIDENCIAL**

#### **ARTÍCULO 220.- USO RESIDENCIAL**

Pertencen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del municipio.

#### **ARTÍCULO 221.- MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL**

De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades por uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- 1) Vivienda unifamiliar.
- 2) Vivienda bifamiliar.
- 3) Vivienda multifamiliar.
- 4) Agrupaciones o conjuntos.
- 5) Vivienda compartida.

#### **ARTÍCULO 222.- VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

#### **ARTÍCULO 223.- VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR**

Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

#### **ARTÍCULO 224.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprenda más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



99

### **ARTÍCULO 225.- AGRUPACIONES O CONJUNTOS**

Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

### **ARTÍCULO 226.- VIVIENDA COMPARTIDA**

Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

### **ARTÍCULO 227.- REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

- 1) Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- 2) Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.).
- 3) Equipamiento comunal.
- 4) Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes).
- 5) Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, será definido por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, en especial en el código de construcciones Sismorresistentes y en el presente Acuerdo.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES**

#### **ARTÍCULO 228.- USOS COMERCIALES**

Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

#### **ARTÍCULO 229.- LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS**

Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

#### **ARTÍCULO 230.- TIPOS DE INDUSTRIA**

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva y a industria transformadora.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



100

### **ARTÍCULO 231.- INDUSTRIA EXTRACTIVA**

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y, en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.

Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

No se permitirá la apertura de industrias extractivas dentro de las áreas urbanas y de expansión urbana, ni en las rondas de los ríos y quebradas que entren a las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las faldas de lomas colindantes con las áreas urbanas o visibles desde ellas, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental, en los términos legales vigentes sobre la materia y según lo previsto en el presente Acuerdo.

### **ARTÍCULO 232.- INDUSTRIA TRANSFORMADORA**

Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

**CLASE 1:** Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

**CLASE 2.** Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto o medio impacto ambiental y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce. Este uso será posible fuera de la ZDP, previos estudios técnicos.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso no compatible con los usos urbanos y debe ubicarse en zonas rurales deshabitadas, de acuerdo con los determinantes ambientales expedidos por la Corporación Autónoma Regional CORPOCHIVOR en la Resolución n



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



101

### SUBCAPÍTULO III

#### USOS INSTITUCIONALES

##### **ARTÍCULO 233.- USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES**

Son aquellos usos urbanos cuya función es prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- 1) Asistenciales.
- 2) Educativos.
- 3) Administrativos.
- 4) Culturales.
- 5) De seguridad.
- 6) De culto.

A los institucionales corresponden, entre otros, los siguientes tipos por uso:

- 1) **Asistenciales:** Hospitales, ancianatos, centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.
- 2) **Educativos:** Colegios, escuelas, guarderías y jardines infantiles.
- 3) **Administrativos:** Alcaldía municipal y establecimientos destinados a la desconcentración Territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental.
- 4) **Culturales:** Casa de la cultura, teatros, salones comunales, auditorios, y bibliotecas públicas
- 5) **De seguridad:** Estaciones de policía, Defensa Civil y de bomberos.
- 6) **De culto:** Iglesias, capillas de barrio, cementerios y salas de culto o de velación.

##### **ARTÍCULO 234.- SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES EQUIPAMIENTOS COMUNALES.**

Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en las áreas urbanas del municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del siguiente orden: Servicios de abastecimiento tales como plaza de mercado y Ferias, centros de acopio, centros de distribución de combustibles, mataderos, etc.

##### **ARTÍCULO 235. - USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES**

Los usos de que trata el presente capítulo pueden contemplar aquellos usos complementarios requeridos para su buen funcionamiento, siempre y cuando formen parte integrante del uso principal.

### SUBCAPÍTULO IV

#### ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES E INDUSTRIALES



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



102

### **ARTÍCULO 236.- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES.**

Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

### **ARTÍCULO 237.- REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

Lo anterior es sin perjuicio de los requisitos de higiene, sanidad, seguridad y los demás que dependan de las autoridades policivas, administrativas y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

### **ARTÍCULO 238.- USOS COMPLEMENTARIOS**

Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.

Como uso complementario, cuando se establezca el uso industrial como principal, se encuentra el uso comercial.

## **CAPÍTULO V**

### **ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL**

#### **ARTÍCULO 239.- ÁREA FORESTAL PROTECTORA**

Es el área compuesta por el cauce natural en ríos y quebradas.

#### **ARTÍCULO 240.- RONDA HÍDRICA**

Es la zona de reserva ecológica no edificable por uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas, hasta de 30 metros de ancho que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

**PARÁGRAFO.** La Administración Municipal fijará políticas de estímulo tributario, de reforestación y otras, que permitan a los propietarios de los predios ubicados actualmente en áreas de protección y/o recuperación ambiental, cumplir cabalmente con las áreas máximas, en el corto, mediano y largo plazo.

#### **ARTÍCULO 241.- CAUCE NATURAL**



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



103

Es la faja de terreno por uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen, así:

**a) Lecho:** Es el suelo por uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia, y

**b) Playa fluvial o ribera:** Es la superficie de terreno por uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquella a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

### ARTÍCULO 242.- ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS

Para la protección de la ronda, se prevé una zona de manejo y preservación ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

El establecimiento y demarcación de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, tiene por objeto prever el espacio público del sistema hídrico del municipio, con miras a su paulatina consolidación; informar a la ciudadanía sobre la política municipal a este respecto, y sentar las bases para la gestión continuada de adquisición de predios.

Las normas específicas para el manejo y utilización de la zona de manejo y preservación ambiental, serán adoptadas dentro del contexto del tratamiento de preservación del sistema hídrico, conforme a las siguientes reglas:

- 1) Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas son áreas que no son explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.
- 2) Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas urbanas, sólo podrán ser utilizadas para usos forestales.
- 3) Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas rurales, podrán ser utilizadas para otros usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.
- 4) Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.
- 5) Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas, con las excepciones que se señalan en los siguientes numerales.
- 6) Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentren en las áreas de expansión urbana, no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, salvo que dentro del régimen concertado, se prevean como zonas verdes de



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



104

urbanizaciones u otras zonas de cesión gratuita, en proporciones superiores a las exigidas por las reglamentaciones urbanísticas y siempre que sea cedida la totalidad del área del inmueble incorporado que se encuentre delimitada dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental.

- 7) Lo anterior es aplicable también a los inmuebles sin desarrollar que se encuentren dentro de las áreas urbanas.

**PARÁGRAFO** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 306 de CORPOCHIVOR y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial, en especial lo establecido en el parágrafo del Artículo primero.

## CAPÍTULO VI

### CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

#### **ARTÍCULO 243.- LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

#### **ARTÍCULO 244.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES por uso PÚBLICO EN EL MUNICIPIO**

Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquéllas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes por uso público incluidos en el espacio público del municipio.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes por uso público, todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.

#### **ARTÍCULO 245.- ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO**

Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente Artículo, tales elementos y estructuras podrán ser por uso público o por uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### ARTÍCULO 246.- ÁREAS DE CESIÓN

Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

- 1) **Tipo 1:** Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales y procesos de urbanización.
- 2) **Tipo 2:** Las áreas libres que las urbanizaciones y condominios deben destinar a vías resultantes, zonas de recreación y equipamientos públicos para zonas comunales redes e infraestructura de servicios públicos.
- 3) **Tipo 3:** Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

### ARTÍCULO 247.- LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA

1. **Área tipo 1:** En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el Plan vial.
2. **Área tipo 2:** En función del reglamento de cada zona, donde se indica claramente cual porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

Especificaciones mínimas de las vías. Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.

Planteamiento urbanístico escogido. Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto lo justifique.

3. **Área tipo 3:** En función de Plano por usos propuestos del suelo o de aptitud y restricciones al uso del suelo de conformidad con los ecosistemas estratégicos y la cartografía de amenazas y riesgos naturales y antrópicos.

### ARTÍCULO 248.- TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN

Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

### ARTÍCULO 249.- CESIONES PARA VÍAS por uso PÚBLICO

Las cesiones para vías por uso público serán las siguientes:

1. Vías Arterias del Plan Vial: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado en el trazado de una o varias vías arterias del Plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio.

El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2. Vías Locales del Plan Vial: Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir, pavimentar y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la Secretaría de Planeación Municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



106

### **ARTÍCULO 250.- UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN**

Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo ni en zonas protección y de reserva de rondas de quebrada de acuerdo con la delimitación que establezcan los mapas correspondientes.

**PARÁGRAFO 1°.-** La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del municipio.

**PARÁGRAFO 2°.-** Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como único uso el de zona verde arborizada y deberá tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

### **ARTÍCULO 251**

Las normas sobre cesiones obligatorias gratuitas al espacio público se sujetarán en un todo a lo establecido en la Resolución 306 de 1999 CORPOCHIVOR y las que la adicionen o modifiquen

## **PARTE IV**

### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

#### **DEL MUNICIPIO DE GUAETEQUE – BOYACÁ**

#### **TÍTULO I**

#### **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

### **ARTÍCULO 252.- SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- 1) Energía eléctrica.
- 2) Acueducto.
- 3) Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- 4) Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- 5) Gas domiciliario.
- 6) Telefonía.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



107

### **ARTÍCULO 253.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de Planeación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL .

### **ARTÍCULO 254.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

### **ARTÍCULO 255.- DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento por usos urbanos.

### **ARTÍCULO 256.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente Acuerdo.

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente Artículo, será comunicada por la administración municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondientes.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



108

### **ARTÍCULO 257.- ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE GUATEQUE**

Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de la Unidad prestadora de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar, el área de expansión urbana ( cuando esta se defina como una opción urbanística), y en tercer lugar el área rural del municipio.

Dentro del área urbana, la Unidad prestadora de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por la Unidad para la prestación de los respectivos servicios.

En las áreas de expansión urbana y área suburbana que se incorporen como nuevas áreas urbanas, los servicios se prestarán con las características de cubrimiento que se expresen en los Planes parciales de incorporación, o de acuerdo con la disponibilidad de redes y servicios mientras se desarrollan los planes de incorporación.

También podrán prestarse los servicios públicos por parte de Unidad de Servicios Públicos en las áreas rurales para usos no urbanos.

En los procesos de instalación y prestación de los servicios públicos domiciliarios urbanos y rurales deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Resolución número 306 de 1999 de CORPOCHIVOR y la normas que la adicionen o modifiquen, en los correspondiente a las áreas de ubicación y protección para los usos institucionales y de servicios públicos.

## **CAPÍTULO II**

### **PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

#### **ARTÍCULO 258- ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES**

Adoptase como Planos sectoriales de los servicios públicos domiciliarios los mapas No 30, 31 33 37 y 40 de que trata el presente Acuerdo.

## **TÍTULO II**

### **VÍAS Y TRANSPORTE**

#### **CAPÍTULO I**

### **ZONAS VIALES**

#### **ARTÍCULO 259- ZONAS VIALES**

Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



109

Las vías, tanto las que sean bienes por uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes por uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

### **ARTÍCULO 260.- ZONAS VIALES por uso PÚBLICO**

Entre las zonas viales por uso público se destacan las siguientes:

- 1) Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio o cedidas al mismo.
- 2) Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.
- 3) Los pasajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

### **ARTÍCULO 261.- ZONAS VIALES por uso RESTRINGIDO**

Son zonas viales por uso restringido las siguientes:

- 1) Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.
- 2) Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- 3) Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales por uso privado o parte de ellas.

### **ARTÍCULO 262.- EQUIPAMIENTO VIAL**

Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

### **ARTÍCULO 263.- ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS**

Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate del Plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos definir en detalle las zonas de reserva vial ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



110

conformidad con los Planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

### **ARTÍCULO 264**

Las normas sobre vías y transportes, se sujetarán en un todo a lo establecido en la Resolución 306 de 1999 de CORPOCHIVOR y las que la adicionen o modifiquen

## **CAPÍTULO II**

### **PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE**

#### **ARTÍCULO 265.- PLAN VIAL**

El Plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes, haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada, y de los recursos de infraestructura disponible.

#### **ARTÍCULO 266.- OBJETIVOS**

Son objetivos del Plan vial los siguientes:

- a) Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b) Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c) Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de cargas como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- d) Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- e) Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional y el área rural, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- f) Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

#### **ARTÍCULO 267.- SISTEMAS VIALES NUEVOS**

Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular por uso público, así:

- 1) Que constituya una malla vial vehicular continua, conectada y dependiente de la malla urbana existente y con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños rurales.
- 2) Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.
- 3) En caso de urbanizaciones o agrupaciones de vivienda en el área urbana las vías públicas no podrán tener cerramientos o puertas que impidan el libre tránsito a cualquier ciudadano.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



111

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y rurales y será la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, la encargada de efectuar dichas funciones.

### **ARTÍCULO 268.- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS**

Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del Plan Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos y del diseño de la urbanización o parcelación Incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

**PARÁGRAFO** Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su cabalidad con las normas establecidas en este Capítulo la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector sin disminuir las obligaciones del urbanizador.

### **ARTÍCULO 269.- CLASIFICACIÓN**

En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

- 1) Jerarquización funcional de ellas.
- 2) Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- 3) Demarcación nivelación y construcción de sardineles.
- 4) Promover la pavimentación adoquinado o empedrado de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- 5) Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas para las ampliaciones o modificaciones.

### **ARTÍCULO 270.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS RURALES DEL MUNICIPIO ( Mapa No 20)**

El Sistema vial está conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

1. **Vía Principal tipo I:** Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinados a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas, sirven de conectores con las intermunicipales e interdepartamentales.
2. **Vía Secundaria tipo II:** Es el conjunto de vías direccionales que por su longitud y características permiten la conexión con la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte individual y público colectivo de acuerdo con las necesidades de la comunidad.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



4. **Vías Locales tipo III:** Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tiene como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales.

### ARTÍCULO 271.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS ( Mapa No 27 y 28).

Adóptese la siguiente clasificación de las vías urbanas del municipio:

1. Vía urbana regional I
2. Vía urbana regional tipo II.
3. Vía urbana especial III.
4. Vía urbana principal IV.
5. Vía urbana local V.

Según la espacialización de las planchas cartográficas número 27 y 28 en el ámbito urbano existen las anteriores clasificaciones.

### ARTÍCULO 272. - ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS

En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

UNIDAD DE MEDIDA: METRO LINEAL						
TIPO	LOCALIZACIÓN DE LAS VIAS	ZONA VERDE IZQUIERDA	ANDÉN IZQUIERDO	CALZADA	ANDÉN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
I	Ver mapa # 27	1.5 a 5.00	2.00	6.00 a 7.50 doble	2.00	1.5 a 5.00
II	Ver mapa # 27	1.5 a 5.00 variable	1.20 a 2.40	6.00 a 9.00	1.20 a 2.40	1.5 a 5.00 variable
III	Ver mapa # 27	1.5 a 5.00 variable	1.20	5.00 a 6.00	1.5 a 5.00 variable	
IV	Ver mapa # 27	SEGUN PROYECTO		SEGUN PROYECTO		SEGUN PROYECTO
V	Ver mapa # 27	SEGUN PROYECTO		SEGUN PROYECTO		SEGUN PROYECTO

**PARÁGRAFO** En la construcción o adecuación de las vías rurales según su tipo se deberán seguir las especificaciones técnicas mínimas de orden departamental y nacional del Ministerio de vías y Transporte previo estudio individual de cada vía y en cuanto a caminos se debe retomar las propuestas relacionadas en el presente Acuerdo. Así mismo se debe completar con normativas viales aparte de los derechos viales. Nacional 15 metros a partir del eje ( suelo de protección o derecho vial) vía de desaceleración ( 5 a 7 metros). Franja de 100 metros desde la vía de desaceleración donde se pueden construir 15 unidades de vivienda por hectárea si son agrupadas y 10 si son aisladas determinando sus usos.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



113

### TÍTULO III

#### ESPACIO PÚBLICO

##### CAPÍTULO I

#### PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

#### **ARTÍCULO 273. - OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES**

Es deber del municipio a través de la alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la Planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

#### **ARTÍCULO 274. - ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos, los elementos arquitectónicos y naturales (montañas, ríos, rondas hídricas, etc) de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

#### **ARTÍCULO 275. - ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Los bienes por uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades por uso público, y
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

#### **ARTÍCULO 276. - DESTINO DE LOS BIENES por uso PÚBLICO**

El destino de los bienes por uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Alcalde a través de Planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

#### **ARTÍCULO 277. - CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, los cuales integran el sistema del espacio público del municipio, conformado por áreas recreativas, deportivas y zonas verdes las cuales según el Decreto 1504 de 1998 deben totalizar 15 metros cuadrados por habitante.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



114

### **ARTÍCULO 278. - PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

### **ARTÍCULO 279. - LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

### **ARTÍCULO 280.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO**

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes por uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

## **CAPÍTULO II**

### **LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS**

#### **ARTÍCULO 281.- LEGALIZACIÓN.**

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación a los Planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos.

Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996.

#### **ARTÍCULO 282.- DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL.**

Delegase en el Alcalde la potestad de ordenar la legalización de barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante Decreto a través de la formulación y aprobación del Plan Básico o Plan parcial correspondiente.

#### **ARTÍCULO 283.- INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN**

El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación, coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos y en el cual se indicará, como mínimo: El nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



115

administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, desarrollos o fincas vecinas o colindantes.

En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden municipal, acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

### **Se considera que tienen interés jurídico:**

- a) Los organismos de la administración central y las empresas y entidades descentralizadas del municipio y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, juntas de acción comunal o asociaciones cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización;
- b) Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas;
- c) Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios.
- d) Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

### **ARTÍCULO 284.- PROCESO DE LEGALIZACIÓN.**

Corresponderá al Alcalde la reglamentación del proceso administrativo de legalización mediante la expedición de un Plan parcial, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

### **ARTÍCULO 285.- DEBER DE COMUNICAR.**

Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que puedan estar directamente interesados en los resultados de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

### **ARTÍCULO 286.- FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES.**

Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



116

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él, para evitar así decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos, que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

### CAPÍTULO IV

#### CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

##### **ARTÍCULO 287.-**

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 151 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.

##### **ARTÍCULO 288.- DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.**

Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los instrumentos que lo desarrollen.

##### **ARTÍCULO 289.- CONSERVACIÓN.**

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, o áreas de protección conformadas por recursos naturales de gran valor y que forman parte de los elementos de la estructura del territorio municipal.

##### **ARTÍCULO 290.- ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN**

Declárense las siguientes zonas o inmuebles o los elementos de éstos, de conservación ambiental, histórica o arquitectónica dentro del municipio:

**Grupo 1:** Sector administración y seguridad.

#### **BIENES PÚBLICOS**



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



117

### **PALACIO MUNICIPAL**

**Grupo 2:** Sector servicios sociales y comunitarios.

**Cultura:** Concha acústica, casa museo Enrique Olaya Herrera, Teatro Luis Zárate Miranda, Biblioteca Pública Enrique Olaya Herrera.

**Religiosos:** Iglesia y Cementerio.

### **Grupo 3 : Sitios de Interés**

Alto Jiménez.

Alto los manzanos.

Piedra del diamante.

Alto el salto.

Alto del quico.

Alto Monserrate.

Alto el resguardo.

Lomas nuevos aires.

Loma Tincachoque.

Alto de la Tenería

Cruz de Piedra

Cuatro Esquinas

Quebrada de los Carranzas

Casa de Piedra

Peña del Purgatorio

Ermita a la Virgen (Ubajuca)

Centros Recreacionales: La Colina, La Gironda y Las Terrazas.

Clubes: Club Social Valle de Tenza y Club Social y Deportivo Guatoc.

### **NIVEL 1. CONSERVACIÓN PARCIAL.**

Deben ser objeto de conservación parcial todas las construcciones localizadas en las áreas de conservación y desarrollo con conservación que conservan en su mayoría las condiciones estéticas del momento de su construcción, y que no hayan sido explícitamente mencionadas en el nivel 1.

### **NIVEL 2. CONSERVACIÓN PARCIAL.**

Se aplica a los demás predios contenidos dentro de los límites de las zonas de conservación y desarrollo con conservación, Las edificaciones de estos predios no tienen valor patrimonial especial en sí, pero su desarrollo estará determinado por normas especiales que garanticen la conservación urbanística en los otros dos niveles y que a la vez sirvan de transición entre el nivel de conservación estricta y los demás tratamientos de desarrollo según el caso.

**PARÁGRAFO** En cuanto a los inmuebles o áreas de conservación ambiental deberá darse cumplimiento a lo establecido en el párrafo primero del Artículo primero de la Resolución número 306 de 1999 de CORPOCHIVOR, en cuanto a los usos principales, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos y demás temas relacionados con las áreas: periféricas a nacimientos, periféricas a cuerpos y cauces de agua superficiales; de cuerpos de agua, de infiltración y recarga de acuíferos, de conflicto por uso de aguas; de vulnerabilidad hídrica, de páramos, de subpáramos y bosques alto andinos; de reservas naturales o parques naturales municipales; protegidas; de cuencas hidrográficas en ordenación; de distrito o manejo integrado; de



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



118

reservas naturales privadas de la sociedad civil; de recreación ecoturística, de agroturismo; de reserva para aguas subterráneas e históricas, culturales o de protección del paisaje.

### **ARTÍCULO 291.- PLANES PARCIALES SOBRE CONSERVACIÓN DE ZONAS Y EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO O URBANÍSTICO.**

Las zonas a las que se refiere el Artículo anterior, estarán supeditadas a las normas y reglamentaciones específicas que se adopten dentro del marco de los Planes parciales de conservación histórica, arquitectónica o ambiental que expida el Alcalde para el efecto.

### **ARTÍCULO 292.- COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO**

Debido a que la aplicación del tratamiento de conservación a las diferentes zonas, predios o inmuebles, limitan los derechos de construcción y desarrollo; para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los instrumentos que lo desarrollen.

### **ARTÍCULO 293.- COMPENSACIÓN.**

Para efectos del presente Acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública han sido declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental los inmuebles descritos en el Artículo 280.

### **ARTÍCULO 294.- ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.**

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

- a) Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, Planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los instrumentos que lo desarrollen, y
- b) Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

### **ARTÍCULO 295.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio a través de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales por uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los instrumentos que lo desarrollen.

### **ARTÍCULO 296.- LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.**

Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



119

presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

### **ARTÍCULO 297.- LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS.**

La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos deberá fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de los mismos, sus condiciones de infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento y espacio público definidos en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

### **ARTÍCULO 298.- OTORGAMIENTO DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

- a) De la densidad o del número de unidades construibles;
- b) De los metros cuadrados edificables; y
- c) De los índices de ocupación y construcción.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo puedan ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; utilizando la siguiente metodología:

- a) La Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;
- b) Se determine el valor comercial por metro cuadrado del suelo y metros cuadrados construidos del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;
- c) Se determine el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o Plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión, y
- d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

### **ARTÍCULO 299.- FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL.**

De conformidad con la reglamentación que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, el Alcalde, organizará el Fondo de Compensación Municipal, en un término no superior a seis (6) meses, posteriores a la expedición de dicha reglamentación.

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

- a) Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio; y
- b) La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, y



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



120

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

### **ARTÍCULO 300.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES.**

Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

## **CAPÍTULO V**

### **TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES**

#### **ARTÍCULO 301.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES**

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 540 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las transferencias a título gratuito que en desarrollo del Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, decida efectuar el municipio .

#### **ARTÍCULO 302.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.**

Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capítulo.

#### **ARTÍCULO 303.- INICIACIÓN DE OFICIO.**

Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el municipio, a través de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

1. Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989.
2. Verificará si los bienes son por uso público, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población, de conformidad con el Artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el Artículo 5º de la Ley 2ª de 1991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.
3. Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederán a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



121

Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en el Artículo 44 de la Ley 9ª de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, la alcaldía municipal, a través de la Secretaría de Planeación, Obras y Servicios Públicos, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y puedan solicitar la cesión a título gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente, la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el Artículo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este Artículo.

### **ARTÍCULO 304.- SOLICITUD.**

La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a título gratuito un bien fiscal en desarrollo del Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 deberá contener la siguiente información:

1. Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
2. Información acerca de si el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.
3. La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.
4. La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su número de matrícula inmobiliaria. Si el predio forma parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.
5. El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.

De conformidad con el Artículo 10 del Decreto - Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajudicial.

### **ARTÍCULO 305.- TRÁMITE DE LA SOLICITUD.**

Recibida la solicitud de que trata el Artículo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



122

la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo esté destinado a su vivienda.

Igualmente la Secretaría de Planeación, Obras y Servicios Públicos dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

Cuando se tramiten conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

- a) Se publicará un único aviso, el cual contendrá: La identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se pública un aviso con la relación discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco (5) días hábiles. Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este último, y
- b) Se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.

### **ARTÍCULO 306.- PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN.**

Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

### **ARTÍCULO 307.- INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE.**

Cuando la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio en los términos del Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 podrán solicitar que se les transfieran a título gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata el Artículo 294 de este Acuerdo.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 293 de este Acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el Artículo 295 del mismo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



123

### **ARTÍCULO 308.- TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO**

En cualquier estado de la actuación en que la Secretaría de Planeación, Obras y Servicios Públicos determine que el bien es por uso público, que está destinado a salud o educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe el trámite en el estado que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse el Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 en favor de las personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta del municipio.

### **ARTÍCULO 309.- EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.**

Cumplido lo anterior, si la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 95 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

- a) La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone la transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado en razones de fuerza mayor;
- b) El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
- c) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario, y
- d) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los Artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996.

### **ARTÍCULO 310.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**

Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos deberá elaborar o disponer la elaboración de un Plan en el cual se delimiten claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho Plan se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen, así como al decreto 1504 de 1998.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



124

### CAPÍTULO VI

#### ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997

##### **ARTÍCULO 311.- EL MUNICIPIO DE GUATEQUE COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9a. DE 1989, SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRETAR SU EXPROPIACIÓN**

El municipio, a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el Artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, sustituido por el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

##### **ARTÍCULO 312.- CONCORDANCIA CON EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y en las disposiciones que lo reglamenten, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el Artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicione.

### CAPÍTULO VII

#### DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

##### **ARTÍCULO 313.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.**

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario en el presente Acuerdo o en Planes parciales, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario en el presente Acuerdo o en Planes parciales, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo o en Planes parciales, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

##### **ARTÍCULO 314.- PRÓRROGAS.**

La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



125

Los términos de que tratan los Artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde, previo concepto de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras el Alcalde no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el Artículo 52 de la ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

### **ARTÍCULO 315.- INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.**

Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente Plan Básico de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

### **ARTÍCULO 316.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.**

Una vez se produzca la inscripción prevista en el Artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente Acuerdo para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



126

3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el Artículo 67 de la ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1°.-** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**PARÁGRAFO 2°.-** El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los Artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

### **ARTÍCULO 317.- INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.**

El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

## **CAPÍTULO VIII**

### **AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**

#### **ARTÍCULO 318.- AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES.**

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



127

4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

### **ARTÍCULO 319.- VALOR COMERCIAL.**

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

### **ARTÍCULO 320.- DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.**

La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

### **ARTÍCULO 321.- SOLICITUD DE AVALÚOS.**

La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el Artículo 310 de este Acuerdo.

### **ARTÍCULO 322.- VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES.**

Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3 del Artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el Artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un auto avalúo en los términos del Artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

### **ARTÍCULO 323.- ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA.**

Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.
3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas morfológicas homogéneas.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



128

8. La estratificación socioeconómica.

**PARÁGRAFO 1°.-** Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto - Ley 151 de 1998 y el presente Acuerdo, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

**PARÁGRAFO 2°.-** En desarrollo del presente Acuerdo, se tomarán como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

### **ARTÍCULO 324.- OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS.**

Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del departamento.

### **ARTÍCULO 325.- RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS.**

La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

### **ARTÍCULO 326. - SOLICITUD DE AVALÚOS.**

El municipio podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

**PARÁGRAFO.-** Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

### **ARTÍCULO 327.- REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO.**

La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



129

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.
7. Para el caso del avalúo previsto en el Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

**PARÁGRAFO.-** Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este Artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

### **ARTÍCULO 328.- IMPUGNACIÓN AL AVALÚO.**

La alcaldía o la entidad descentralizada, según corresponda, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

### **ARTÍCULO 329.- REVISIÓN DE AVALÚOS.**

De conformidad con el Artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

### **ARTÍCULO 330.- VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.**

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

## **PARTE VI**

### **PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

#### **TÍTULO I**

#### **DE LOS PLANES PARCIALES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

### **ARTÍCULO 331-**

De conformidad con los Artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, , se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los Planes parciales.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



### **ARTÍCULO 332.- PLANES PARCIALES.**

Los Planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 o normas que la modifiquen, adicione o complementen. Cada Plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el Plan parcial.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición por usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los Planes parciales podrán ser propuestos ante la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO ni las normas estructurales del mismo.

### **ARTÍCULO 333.- PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.**

Para la aprobación de los Planes parciales, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



131

1. Los proyectos de Planes parciales serán elaborados por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
2. Una vez que la Secretaría de Planeación Obras y servicios Públicos considere viable el proyecto de Plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del consejo consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el período de revisión del proyecto de Plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el Alcalde adoptará el Plan parcial por medio de Decreto.

## TÍTULO II

### ACTUACIÓN URBANÍSTICA

#### **ARTÍCULO 334.-**

De conformidad con los Artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

#### **ARTÍCULO 335.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.**

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

#### **ARTÍCULO 336.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

Las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

#### **ARTÍCULO 337.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente Plan Básico de Ordenamiento



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



132

que debe ser urbanizada o construida como una unidad de Planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

### **ARTÍCULO 338.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Una vez aprobado el Plan parcial por la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

### **ARTÍCULO 339.- EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente Plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de la administración



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



133

municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

### **ARTÍCULO 340.- EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.**

Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o de desarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente Artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el Artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan parcial.

Con el Plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la administración municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el Plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

### **ARTÍCULO 341- TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN.**

Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



134

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

### **ARTÍCULO 342.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.**

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades por uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

### **ARTÍCULO 343.- COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.**

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del Ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente Plan Básico.

## **TÍTULO III**

### **EFFECTO PLUSVALÍA**

#### **CAPÍTULO I**

#### **PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

### **ARTÍCULO 344.-**

De conformidad con los Artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, y con el Decreto 1599 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los Planes parciales.

### **ARTÍCULO 345.- NOCIÓN.**

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



135

equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

### **ARTÍCULO 346.- DEFINICIONES.**

Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO:** Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

**CAMBIO por uso:** Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

### **ARTÍCULO 347.- HECHOS GENERADORES.**

De conformidad con el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el Artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación por usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al Artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

### **ARTÍCULO 348.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.**

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el Plan parcial que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



136

2. Una vez se apruebe el Plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad por uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este Artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

### **ARTÍCULO 349.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO POR USO.**

Cuando se autorice el cambio por uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares por uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este Artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

### **ARTÍCULO 350.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.**

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



137

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

### **ARTÍCULO 351.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.**

En desarrollo del Artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo, luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA**

#### **ARTÍCULO 352.- ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.**

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del Plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente Plan.

#### **ARTÍCULO 353.- MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.**

El Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta (50%) por ciento del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



138

participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

**PARÁGRAFO 1°.-** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los Artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**PARÁGRAFO 2°.-** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

### **ARTÍCULO 354.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo ARTÍCULO.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

**PARÁGRAFO.-** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

### **ARTÍCULO 355.- LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.**

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el Artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

### **ARTÍCULO 356.- DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN LAS DIFERENTES ZONAS.-**

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

### **ARTÍCULO 357.- SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.**

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

### **ARTÍCULO 358.- EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 357 del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo por uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º, 3º y 4º del Artículo 357 del presente Acuerdo.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



140

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el Artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1º.-** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARÁGRAFO 2º.-** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este Artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

### **ARTÍCULO 359.- RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.**

En el evento previsto en el numeral 1º del Artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la Secretaría de Planeación Obras y Servicios Públicos. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

### **ARTÍCULO 360.- EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. -**

Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficits cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

### **ARTÍCULO 361.- AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN.**

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

### **ARTÍCULO 362.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



141

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**PARÁGRAFO.-** Las modalidades de pago de que trata este Artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

### **ARTÍCULO 363.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.**

El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar Planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



142

patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**PARÁGRAFO.-** El Plan Básico de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

### **ARTÍCULO 364.- INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES**

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**PARÁGRAFO.-** En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

## **PARTE VII**

### **DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARA USOS PROPUESTOS DEL SUELO**

#### **ZONIFICACIÓN POR USOS DEL SUELO**

##### **ARTÍCULO 365.**

Adoptase el mapa No 15 de propuestas de uso del suelo el cual en sus usos debe ajustarse a la Resolución No 306 de 1999 de CORPOCHIVOR

##### **ARTÍCULO 366.**

Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes a la fecha de expedición del presente Acuerdo o por aquellos que se adopten según la propuesta por uso del suelo urbano, de acuerdo con los correspondientes Mapas No 42,43,44 y 45, o aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

##### **ARTÍCULO 367.**

Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico, histórico y cultural, y el aprovechamiento óptimo del territorio para actividades productivas, se clasifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. Suelos de amortiguación ambiental
2. Suelos Agropecuarios
  - Suelos de uso agropecuario de tipo comercial
  - Suelos de uso agropecuario condicionado
  - Suelos de uso agropecuario restringido



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



143

3. Suelos Mineros
  - Suelos donde se pueden adelantar labores de explotación minera a cielo abierto
  - Suelos donde se pueden adelantar labores de explotación minera subterránea
4. Suelos de amenaza por problemas de estabilidad y riesgo natural.

### **ARTÍCULO 368. SUELOS DE AMORTIGUACIÓN AMBIENTAL (AZ).**

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra el área protegida.

### **ARTÍCULO 369. SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO (DE TIPO COMERCIAL) A1**

Comprende suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se pueden implantar sistemas de riego y drenaje, que aceptan sistemas de producción intensiva, tipo comercial pero que su limitante es la extensión producida de esta clase.

### **ARTÍCULO 370. SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL (CONDICIONADO) A2.**

Son aquellas áreas con suelos de baja capacidad agrológica que a pesar de no ser mecanizables, presentan la opción de ser utilizables con técnicas apropiadas y prácticas de conservación de suelos, agua y vegetación que garantice un desarrollo sostenible y la preservación de la aptitud de los suelos en el tiempo.

### **ARTÍCULO 371. SUELOS DE USO AGROPECUARIO RESTRINGIDO A3.**

Representa las zonas que definitivamente por sus características topográficas y ambientales restringen todo tipo de uso excepto la conservación de la biodiversidad y la producción de agua. Con relación a manejo se exige su incorporación a las áreas de amortiguación ambiental y franjas vegetales que en un momento pueden ser corredores biológicos

### **ARTÍCULO 372. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS**

Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales, igualmente hace referencia a las actividades conexas tales como centros de coquización, las plantas de beneficio, la distribución, el montaje, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico – mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea de forma subterránea o a cielo abierto.

Estas áreas hacen parte de las unidades territoriales identificadas y caracterizadas en el mapa de geología No 1. Sus usos son condicionados y son sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental según su competencia.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



144

### **ARTÍCULO 373. SUELOS DE AMENAZA ALTA POR PROBLEMAS DE INESTABILIDAD Y RIESGO NATURAL A ÁREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN PRODUCTIVA SOSTENIBLE.**

Las zonas de alto riesgo, son las zonas que presentan una gran disposición a los riesgos para la localización de asentamientos humanos, ya sea por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad o que han sufrido deterioro y presentan, diferente tipo de degradación, ya sea por factores antrópicos o naturales que requieren intervención y que presentan algún grado de riesgo para los habitantes, la infraestructura y los recursos naturales.

En estas zonas se localizan los procesos morfodinámicos y actividad geotécnica del municipio; (mapa No 3 de amenazas naturales) estos lugares quedan vedados para el establecimiento de cualquier tipo de asentamiento humano, lo mismo que para sistemas productivos. Serán aptos para la restauración morfológica, recuperación ambiental y estabilización geomorfológica, conservación y producción de biomasa, protectora.

Son también aquellas áreas cuyos suelos han sufrido procesos de deterioro, ya sea natural o antrópico, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos y ecosistemas de protección – producción natural o de producción rural sostenible

## **PARTE VIII**

### **ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS**

#### **TÍTULO I**

#### **DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE**

#### **CAPÍTULO I**

### **PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE**

### **ARTÍCULO 374- ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE.**

Apruébese en toda su extensión la Planificación, referida a la Planificación Territorial del municipio en los tres (3) componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de Ordenamiento que incorpora el Plan y que hace parte del documento técnico soporte.





# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



145

### CAPÍTULO II

#### PLANOS GENERALES

##### **ARTÍCULO 375- ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES.**

Apruébense en toda su extensión los siguientes Planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte.

1. MAPA GEOLOGÍA.
2. MAPA GEOMORFOLOGÍA.
3. MAPA DE ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS
4. MAPA DE HIDROGEOLOGÍA.
5. MAPA DE PENDIENTES.
6. MAPA DE ZONIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA
7. MAPA DE USO ACTUAL Y COBERTURA DEL SUELO
8. MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO
9. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA
10. MAPA DE CONFLICTOS POR USO DEL SUELO
11. MAPA DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS
12. MAPA DE CUENCAS HIDROGRÁFICAS.
13. MAPA DE UNIDADES DE SUELO
14. MAPA DE APTITUD DE USO AGROPECUARIO
15. MAPA DE PROPUESTA DE USO DEL SUELO.
16. MAPA DE TURISMO ECOLÓGICO Y FLUJOS ECONÓMICOS
17. MAPA DE SUBZONAS HOMOGÉNEAS
18. MAPA DE POBLACIÓN
19. MAPA DE LOCALIZACIÓN DE ACUEDUCTOS VEREDALES Y PROPIEDADES
20. MAPA DE VÍAS VEREDALES



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



146

21. MAPA DE DIVISIÓN POLÍTICA VEREDAL
22. MAPA DE PERÍMETRO URBANO
23. MAPA DE BARRIOS.
24. MAPA DE AMENAZAS DEL CASCO URBANO..
25. MAPA DE USOS ACTUALES
26. MAPA DE USOS URBANOS.
27. MAPA DE INVENTARIO VIAL URBANO
28. MAPA DE JERARQUÍA VIAL URBANA
29. MAPA DE CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS A FUENTES HÍDRICAS
30. MAPA DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE ALCANTARILLADO URBANO
31. MAPA DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE ACUEDUCTO URBANO
32. MAPA DE AMENAZAS ANTRÓPICAS Y CONFLICTOS DE USO URBANO.
33. MAPA DE ASEO PÚBLICO.
34. MAPA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO
35. MAPA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
36. MAPA DE ESCENARIOS DEPORTIVOS Y CULTURALES.
37. MAPA DE ESTRATIFICACIÓN URBANA
38. MAPA DE RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
39. MAPA DE RED ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
40. MAPA DE RED TELEFÓNICA
41. MAPA DE ALTURAS DE CONSTRUCCIONES URBANAS.
42. MAPA DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.
43. MAPA DE PROPIEDADES MUNICIPALES Y SITIOS DE CONSERVACIÓN URBANA
44. MAPA DE PLAN VIAL Y RECREACIÓN URBANA.
45. MAPA DE PLAN URBANO GENERAL.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



147

### CAPÍTULO III

#### LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

##### ARTÍCULO 376.- GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

La administración municipal viabilizará los proyectos contenidos en el programa de ejecución, de mayor prioridad; a nivel veredal y zona urbana, identificados en la formulación

### CAPÍTULO IV

#### EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

##### ARTÍCULO 377.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Apruébese en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones y proyectos que se realizarán en el corto, mediano y largo plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, el Plan de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el Plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico soporte.

##### EL PLAN DE INVERSIONES DEL MUNICIPIO COMO COMPONENTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Según lo dispuesto en el artículo 18 numeral 4 del decreto No 879 de 1998 El programa de ejecución, define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el **corto plazo** por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables **en concordancia** con el plan de inversiones del Municipio.



# Concejo Municipal

## Nit. 820.002.491 -7



148

1. Construcción obras civiles planteles educativos
2. Subsidios para mejorar la salud a personas de escasos recursos que no se encuentren en el régimen subsidiado, ni contributivo.
3. Optimizar la prestación de los servicios de salud, utilizando la infraestructura, equipos y personal existente.
4. Construcción y mantenimiento de los acueductos rurales.
5. Remodelación, optimización y potabilización del acueducto urbano.
6. Estudios, diseños y construcción de un sistema de tratamiento de aguas residuales.
7. Construcción de escenarios deportivos y de recreación.
8. Adecuación y construcción cubierta plaza de mercado.
9. Optimización maquinaria y equipo de obras públicas.
10. Programa de vivienda urbana estrato uno y dos
11. Programa de mejoramiento de vivienda rural.
12. Mejoramiento de las redes eléctricas segunda etapa.

Recuperación del cultivo de la chirimoya y control de la mosca en los municipios de Sutatenza, Guateque y Guayatá

### **ARTÍCULO 378.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS.**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en el Concejo Municipal de Guateque Boyacá a los dieciocho (18) días del mes de Enero del año dos mil dos (2002). En constancia se firma.

---

**MIGUÉL HÉCTOR LOZANO P.**  
Presidente

---

**FLOR MARINA BALLESTEROS V.**  
Secretaria



**Concejo Municipal**  
**Nit. 820.002.491 -7**



149

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE GUATEQUE BOYACÁ**

## **H A C E   C O N S T A R**

Que, el presente Acuerdo No. 001 de 2002 **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE - BOYACÁ"**. Fue aprobado en sus dos debates reglamentarios como lo dispone el Artículo 73 de la Ley 136 de 1994. En días diferentes, que fueron: veinticuatro (24) de Diciembre de dos mil uno (2001) y 18 de Enero del año dos mil dos (2002).

De conformidad con la Ley 507 de 1999 Artículo 2 la cual es concordante con la Ley 388 de 1997 el Concejo Municipal realizó un Cabildo Abierto el día 14 de Enero de 2002 como mecanismo de participación ciudadana dentro del Estudio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Se firma la presente hoy dieciocho (18) de Enero del año dos mil dos (2002)

**FLOR MARINA BALLESTEROS VALLEJO**  
Secretaria



**Concejo Municipal**  
**Nit. 820.002.491 -7**

