

**PROYECTO DE ACUERDO PARA ADOPCIÓN DEL EOT TIBASOSA
CONTENIDO**

PROYECTO DE ACUERDO No. 020 del 2000			Artículos	
Adopción Definición			1 - 2	
PARTE I OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO				
TÍTULO I	GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MPAL		Artículos	
	CAPÍTULO I	DEFINICIONES Y CONCEPTOS	3 - 8	
	CAPÍTULO II.	DEL COMPONENTE GENERAL DEL E.O.T.		9-10
		SUBCAPÍTULO I	Políticas de ordenamiento territorial	11-17
		SUBCAPÍTULO II	Objetivos del o. territorial	18-25
	CAPÍTULO III	SUBCAPÍTULO III	Estrategias de Ord. territorial	26-38
		DEL COMPONENTE URBANO DEL E .O. T.		39
		SUBCAPÍTULO I	Políticas acciones y programas	40-44
		SUBCAPÍTULO II	Delimitación de áreas	45-46
	CAPÍTULO IV	SUBCAPÍTULO III	Normas urbanísticas	47-51
		DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO		52
		SUBCAPÍTULO I	Políticas, programas, acciones y normas	53-54
		SUBCAPÍTULO II	Delimitación de áreas	55-56
PARTE II DE LA CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA				
TÍTULO I	GENERALIDADES		57-59	
TÍTULO II	ÁREAS URBANAS			
	CAPÍTULO I	GENERALIDADES	60-73	
CAPÍTULO II	USOS URBANOS		74-83	
	SUBCAPÍTULO I	Usos comerciales e industriales	84-88	
	SUBCAPÍTULO II	Usos institucionales	89-91	
	SUBCAPÍTULO III	Establecimientos Com. Ind. Instituc. Administrativos y de servicios	92-94	
CAPÍTULO III	ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO		95-102	
CAPÍTULO IV	DELIMITACIÓN DE ÁREAS		103-104	
CAPÍTULO V	LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN		105-137	
CAPÍTULO VI	INSPECCIÓN CONTROL VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS		138-170	
CAPÍTULO VII	ZONAS DE PROTECCION Y/O RECUPERAC. AMBIE		171-174	
CAPÍTULO VIII	CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PUBLICO		175-182	
CAPÍTULO IX	ZONIFICACIÓN DE AREAS URBANAS Y SUBURBANAS		183-195	
	SUBCAPÍTULO I	Normas urbanísticas para la zona de conservación – z.c	196-206	
	SUBCAPÍTULO II	Normas urbanísticas Zona de Conservación y Desarrollo - Z.C.D	207-217	
	SUBCAPÍTULO III	Normas urbanísticas Zona de Conservación y Desarrollo - Z..D.C	218-229	
	SUBCAPÍTULO IV	Normas urbanísticas para la zona de Desarrollo paisajístico- Z.D.P	230-241	

**PROYECTO DE ACUERDO PARA ADOPCIÓN DEL EOT TIBASOSA
CONTENIDO (CONTINUACIÓN)**

PROYECTO DE ACUERDO No. 020 del 2000			Artículos
		ZONIFICACIÓN DE AREAS URBANA Y SUBURBANA	
	CAPÍTULO IX	SUBCAPÍTULO V	Normas urbanísticas para la zona de Desarrollo con control de expansión - Z.C.E.S
		SUBCAPÍTULO VI	Normas urbanísticas para la zona de desarrollo suburbano-Z.D.S.
		AREAS RURALES	
	CAPITULO I	GENERALIDADES	265-266
		ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	267-268
		SUBCAPÍTULO I	ZONAS CON FUNCIONES DE PROTECCIÓN ECOLOGICA
		SUBCAPÍTULO II	SUELOS CON APTITUD PARA LA VIDA SILV. Y LA RECREACIÓN PASIVA
		SUBCAPÍTULO III	ZONAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y/O CULTURAL
		SUBCAPÍTULO IV	ZONA AGROPECUARIA
		SUBCAPITULO V	Z. DE REHABILIT. O RESTA
		SUBCAPITULO VI	ZONAS FORESTALES
		SUBCAPÍTULO VII	ZONAS MINERAS
		SUBCAPITULO VIII	Z. DE VIV. CAMPESTRE
		SUBCAPÍTULO IX	Z. DEPORTE Y ESPARCIM.
		SUBCAPITULO X	ZONAS DE SERV. RURALES
		SUBCAPITULO XI	ZONAS INDUSTRIALES
		SUBCAPITULO XII	Z. PARA SERV. E INFRAEST MPAL Y REGIONAL
	CAPITULO III	ÁREAS EXPUESTAS A RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS	
	CAPITULO IV	PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN RURALES	297-298
PARTE III SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACA			
		SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	
TÍTULO I	CAPÍTULO I	INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	299-304.-
	CAPÍTULO II.	PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	305
		VÍAS Y TRANSPORTE	
TÍTULO II	CAPÍTULO I	ZONAS VIALES	306-310
	CAPÍTULO II	PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE	312-319
		ESPACIO PÚBLICO	
TÍTULO III	CAPÍTULO I	PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO	320-327
PARTE IV TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO			
	CAPÍTULO I	INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS	328-337

PROYECTO DE ACUERDO No. 020 del 2000			Artículos
TÍTULO ÚNICO	TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES		
	CAPÍTULO II	LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS	338-343
	CAPÍTULO III	PROGRAMAS DE HABILITACIÓN ÁREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	344-347
	CAPÍTULO IV	CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	348-359
	CAPÍTULO V	TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES	360-369
	CAPÍTULO VI	ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE TIBASOSA PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997	370-371
	CAPÍTULO VII	DESARROLLO Y CONSTR. PRIORITARIA	372-378
	CAPÍTULO VIII	AVALÚO DE BIENES INMUEBLES	379-391
PARTE V. PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS			
TÍTULO I	DE LOS PLANES PARCIALES		
	CAPÍTULO I	DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO	392-404
TÍTULO II	ACTUACIÓN URBANÍSTICA		405-414
	CAPÍTULO I	DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	415-422
TÍTULO III	EFECTO PLUSVALÍA		
	CAPÍTULO I	PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	424-430
	CAPÍTULO II	DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA	431-441
PARTE VI ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS			
TÍTULO I	DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE		
	CAPÍTULO I	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN	442
	CAPÍTULO II	PLANOS GENERALES ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES	443
	CAPÍTULO III	LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	444
	CAPÍTULO IV	EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN	445
		VIGENCIA Y DEROGATORIAS	446

PROYECTO DE ACUERDO NÚMERO 020 DE OCTUBRE 26 DE 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACA .

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE TIBASOSA - BOYACA .

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

ACUERDA:

ARTÍCULO 1°.- ADOPCIÓN:

Apruébase y adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de TIBASOSA - BOYACA 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:

ARTÍCULO 2°.- DEFINICIÓN :

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de TIBASOSA - BOYACA 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 publico.

PARTE I

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

TÍTULO I

GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

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 TIBASOSA - BOYACA, 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 Tibasosa - BOYACA 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 Tibasosa 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 y antrópicos,
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 Tibasosa - BOYACA 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 de Ordenamiento Territorial del municipio de Tibasosa – 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 de 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 Tibasosa - BOYACA:

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 Tibasosa - BOYACA:

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

CAPÍTULO II DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 9°.- COMPONENTES.

El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Tibasosa - BOYACA, 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:

1. Los objetivos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal.
2. La clasificación del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural.
3. La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
4. 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 Tibasosa - BOYACÁ, las siguientes.

ARTÍCULO 12.- PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA - 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, condicionar la prestación del servicio de acueducto a las áreas que no tengan resuelta la disposición de aguas servidas, y consolidar el proyecto de tratamiento de las mismas.

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 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.

Específicamente en las siguientes áreas:

1. El área urbana comprendida desde la carrera segunda (carretera Duitama Sogamoso) al oriente hasta el límite del casco urbano, entre la calle primera y el curso de la quebrada Grande.
2. Sectores Santa Teresa de las veredas Peña Negra y Suescún y la Mana y Germania de la vereda Peña Negra.
3. Vereda el Chorrillo, sector La Escuela
4. Sector la Laguna vereda de la Carrera
5. Herradura circundante al casco urbano comprendida en las veredas de Resguardo y Centro

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 de Ordenamiento físico:

1. El Plan vial general del Municipio.
2. 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, explotación y cuidado
3. 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.
4. 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 de 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 Tibasosa - 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 Esquema de Ordenamiento Territorial.
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, 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 Esquema 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 de 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.

ARTÍCULO 20.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS POLITICO- 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. Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los Planes parciales de legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el presente Acuerdo
4. 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.
5. 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 de 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 Esquema de Ordenamiento Territorial. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

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 Esquema 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 de 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.

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 de la población.

6. Resolución de problemas comunes interregionales con Municipios que comparten biofísica.

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.

10. 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.

11. 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.

12. Promover prácticas de manejo sostenible de suelos que fortalezcan la producción agropecuaria, la seguridad y diversidad alimentaria limpia.

13. Prevenir y controlar el deterioro de la calidad ambiental en las áreas urbanas de mayor dinámica poblacional y económica (industria y servicios).

14. 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.

15. Promover programas de conservación, restauración y mantenimiento paisajístico.

16. Dar cumplimiento a los determinantes ambientales establecidos por la Corporación Autónoma De CORPOBOYACÁ , mediante la Resolución número 0276 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:

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 proceso 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 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) 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
- 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 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 26. ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

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 publicas.
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.
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 esquema 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 publicas locales en la resolución de conflictos, económicos, sociales y culturales (veedurías y demás formas asociativas).
8. Aplicar las metodológicas desarrolladas en el diagnostico del esquema de ordenamiento territorial para la identificación de los índices de necesidades físico-bióticas, económicas, socio-culturales, político-administrativas y funcional-espaciales, en cada una de las veredas y zona urbana; las cuales deben servir para priorizar la inversión, focalizar los recursos y mejorar los niveles de eficiencia y eficacia de la gestión.
9. Adoptar un modelo de gestión publica que exprese la capacidad de resolver los problemas mas 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Adecuar y mejorar el Ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.
15. Mejorar la condición de las unidades de producción familiar y micro empresarial mediante instrumentos de concertación y cooperación publica, privada ,regional, provincial, nacional e internacional.
16. 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 diagnostico a nivel sectorial (educación, salud, saneamiento básico, vivienda, etc.).
17. Impulsar proyectos de educación política que disminuyan los altos niveles de abstención electoral de los diferentes eventos para las corporaciones publicas.

ARTÍCULO 27. ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL.

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 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.
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. Adoptar e implementar, en el corto plazo (3 años), mecanismos e instrumentos (económicos, financieros, convocatoria y concertación Institucional) para la solución de conflictos ambientales regionales.

2. Implementar a nivel municipal programas y proyectos de recuperación ambiental, focalizados de acuerdo con los índices de necesidades de cada vereda y zona urbana en cada uno de los aspectos identificados en el diagnóstico, relacionados con los eventos de amenazas y riesgos natural y antrópica.
3. 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.
4. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la resolución progresiva de los conflictos de uso del suelo, con entidades del orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnóstico veredal y de la zona urbana
5. 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 diagnóstico veredal y de la zona urbana.
6. Concertación de programas y proyectos interregionales para la solución a los problemas físico-bióticos compartidos con otros municipio conjuntamente con CORPOBOYACÁ y otras entidades.
7. 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 diagnóstico.
8. 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 diagnóstico.
9. 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 diagnóstico.
10. 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 diagnóstico.
11. 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.
12. 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.
13. 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 nativos de Tibasosa, 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 práctica 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.
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 cálculo 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. Mejoramiento de los niveles de hacinamiento familiar.

ARTÍCULO 31. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS ECONÓMICOS

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

Las variables que componen estos índices deben 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 cálculo de los índices de productividad y optimización a nivel veredal que sugiere el diagnóstico.

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 de 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 de uso del suelo) de la provincia de Sugamuxi, 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 feriales a nivel provincial con sede local para promover las actividades agropecuarias, gastronómicas, culturales, comerciales e industriales que amplíen los horizontes de desarrollo económico.
6. Ejecutar las obras públicas dando prioridad a los habitantes del Municipio en igualdad de condiciones.

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 de acuerdo a las prioridades y los índices de afectación que sugiere el diagnóstico.
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 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.
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. Adoptar las medidas necesarias para garantizar que el perímetro urbano no sea superior al perímetro de servicios públicos
8. Incluir dentro de la prospectiva espacial, las áreas de mejoramiento integral relacionadas con áreas urbanas con deficiencias en equipamiento e infraestructura.
9. Redefinir la zonificación del uso del suelo en los casos de urbanizaciones satélites o periféricas que cuenten con infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.
10. Adoptar definiciones de expansión urbana después de que se hayan agotado las posibilidades de espacio publico para consolidación y densificación del suelo urbano, ósea 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. Contratar con las organizaciones no gubernamentales ONGs del Municipio establecidas para tal fin, la construcción y el mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo Municipal, siempre y cuando cumplan con los requisitos de Ley.
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 Esquema 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 ESQUEMA 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:

- _El plan de vías
- _El plan de servicios públicos domiciliarios
- _La expedición de normas urbanísticas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

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 y riesgos (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 Local de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Tibasosa.

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 entre la calle primera y el limite del casco urbano al sur entre carreras cuarta este y séptima.

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.

SUBCAPÍTULO II DELIMITACIÓN DE ÁREAS

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

Dentro del área urbana del Municipio se delimitan las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y antrópicos, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte, específicamente en el diagnóstico y en el mapa de riesgos urbanos.

PARÁGRAFO 1. Los habitantes involucrados dentro de las áreas se regirán por los usos propuestos del suelo 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 0276 de CORPOBOYACÁ 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; 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 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:

PARÁGRAFO. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ 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.

**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 313 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, aun 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.
 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 contentivos de 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 Tibasosa.

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:

1. 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.
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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
6. La acción de cumplimiento para hacer efectivas las disposiciones establecidas en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, de que trata el artículo 116 de ésta última norma.
7. Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen;
8. 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;

9. 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.
10. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales;
11. La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público;
12. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley, y
13. 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.

CAPÍTULO IV DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 52.- DEFINICIÓN

El componente rural del Esquema de Ordenamiento Territorial deberá identificar señalar y delimitar en forma detallada, por lo menos la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
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.
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.
5. Equipamientos de salud y educación

SUBCAPÍTULO I POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS

ARTÍCULO 53. 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:

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

ARTÍCULO 54.- 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 disposiciones establecidas en el presente acuerdo.

**SUBCAPÍTULO II
DELIMITACIÓN DE ÁREAS**

ARTÍCULO 55.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Dentro del área rural del Municipio se delimitan las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales y antrópicos, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte (Ver Dimensión Físico Biótica y mapa de riesgos). Los riesgos detectados y categorizados a nivel rural se especifican en la Tabla 1.

Tabla 1. Riesgos de origen natural y Antrópico (Área Rural).

CATEGORÍA DE RIESGO	TIPO DE RIESGO	AREA	
		Ha.	% Mpal.
ALTO	ALTO 1. Zonas propensas a ser afectadas por avalanchas y/o inundaciones	108.6	1.16
	ALTO 2. Zonas potencialmente inundables sobre las riberas de los ríos Chicamocha y Chiquito	568.1	6.09
	ALTO 3. Área de influencia del gasoducto	29.3	0.31
	ALTO 4. Riesgo de accidentes de tránsito, generación de ruido e influencia de cauces contaminados	2.04	0.02
	ALTO 5. Riesgo de accidentes de tránsito, generación de ruido y caída de bloques sobre la vía	0.30	0.00
	ALTO 6. Vías con tráfico continuo, alto grado de accidentalidad y generación de altos niveles de ruido	85.0	0.91
	ALTO 7. Zona de influencia de cauces extremadamente contaminados por vertimiento de aguas residuales domésticas e industriales	224.0	2.40
	ALTO 8. Zona con riesgo de accidentes de tránsito (viviendas bajo el nivel de la vía), caída de fragmentos rocosos provenientes de explotaciones y voladuras, ruido, vibraciones, partículas en suspensión	5.70	0.06
	ALTO 9. Sectores afectados por procesos de remoción en masa (reptación y soliflujión)	10.5	0.11
	ALTO 10. Sectores afectados por procesos de remoción en masa (reptación)	22.9	0.25
	ALTO 11. Vías con tráfico pesado donde se genera riesgo de accidentes, ruido, vibraciones y partículas en suspensión	6.40	0.07
	ALTO 12. Áreas expuestas a caída de fragmentos rocosos provenientes de explosiones o voladuras, ruidos	2.30	0.02
	ALTO 13. Zonas adyacentes a explotaciones mineras expuestas a caída de fragmentos rocosos provenientes de explosiones o voladuras, ruidos, vibraciones y erosión en surcos	41.6	0.45
	ALTO 14. Área de influencia directa del relleno sanitario	7.90	0.08
	ALTO 15. Zonas de vertimiento de aguas residuales	3.76	0.04
MODERADO	MEDIO 1. Zonas adyacentes a explotaciones mineras expuestas a caída de fragmentos rocosos provenientes de explosiones o voladuras, ruidos y vibraciones	15.1	0.16
	MEDIO 2. Zonas topográficamente bajas, potencialmente inundables y susceptibles de ser afectadas por heladas	172.1	1.85
	MEDIO 3. Terrenos aptos para labores agropecuarias propensos a ser afectados por el fenómeno de heladas	2549.2	27.34
	MEDIO 4. Zonas de explotación minera con riesgo de deterioro ambiental, caída de bloques por efecto de voladuras y generación de inestabilidad local	63.3	0.68
	MEDIO 5. Riesgo de incendios forestales	1955.7	20.97
	MEDIO 6. Zonas de páramo que han perdido en un gran % su potencial ecológico por actividades antrópicas principalmente deforestación	81.7	0.88
	MEDIO 7. Área de influencia directa de zona industrial con afectación de la calidad de aire (ruido y partículas en suspensión)	3.10	0.03
	MEDIO 8. Terrenos afectados por procesos intensos de erosión (cárcavas)	121.3	1.30
	MEDIO 9. Probable zona a ser afectada por deslizamiento recientemente activo	1.40	0.02
	MEDIO 10. Terrenos afectados por deslizamientos activos	0.40	0.00
BAJO	BAJO 1. Terrenos afectados por procesos de erosión en surcos	231.1	2.48
	BAJO 2. Terrenos conformados por depósitos coluvioaluviales susceptibles de generar procesos de remoción en masa	15.4	0.17
	BAJO 3. Zonas actualmente estables con vestigios de inestabilidad.	33.3	0.36
SIN RIESGO	Zonas sin riesgos aparentes excepto el sísmico.	2962.7	31.77
TOTAL		9324.2	100

RIESGO SISMICO	El Municipio de Tibasosa se localiza dentro de la zona de riesgo sísmico alto
RIESGO DE SEQUÍAS	Afecta a todo el Municipio, con menor intensidad en las riberas del río Chicamocha

Los tratamientos o acciones a implementar en cada tipo de riesgo se especifican en el Título III de la Parte II del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos, deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ 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 cuarto del artículo primero

ARTÍCULO 56.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PRESENTAN CONFLICTOS DE USO DEL SUELO

Dentro del área rural del Municipio se delimitan las áreas que presentan conflictos de uso de suelo: alto, moderado y bajo (ver mapa de conflicto de uso del suelo) laS cuales se especifican en la Tabla 2.

Tabla 2. Conflictos de uso del suelo (Área Rural), según Mapa No. 14

GRADO DE CONFLICTO	TIPO DE CONFLICTO	OBSERVACIÓN	AREA	
			Ha.	% Mpal.
ALTO	Invasión de ronda de cauces	- Vegetación inapropiada o sectores desprotegidos en sitios de captación de agua para acueductos - Vivienda rural sobre la ronda de los ríos Chicamocha y Chiquito	15.36	0.17
MODERADO	Procesos de Urbanización	Vivienda rural en suelo apto para actividades agropecuarias , con dificultad para dotación de servicios básicos y/o sobre área de influencia de cauces y redes viales	18.2	0.195
	Invasión de ronda de cauces	Sectores aledaños a los cauces desprovistos de vegetación protectora o utilizados en actividades agropecuarias, o con plantaciones inapropiadas para la conservación de agua	421.7	4.52
	Explotación minera	Labores de explotación a cielo abierto ocasionando impactos visuales. Localizadas en zonas aptas para actividades agropecuarias	4.91	0.05
	Sobreexplotación del suelo	Labores agropecuarias y/o forestales en suelos aptos para la conservación de la vida silvestre y la recreación pasiva	195.6	2.09
	Ocupación de aislamientos viales	Invasión de zonas de aislamientos viales para la prestación de servicios	23.02	0.27
	Subexplotación del suelo	Zonas en herbazales y pastizales naturales aptas para cultivos y pastos semimecanizados	17.27	0.19
BAJO	Explotación minera	Labores de explotación a cielo abierto ocasionando impactos visuales. Localizadas en zonas con suelos no aptos para actividades agropecuarias	54.88	0.58
	Sobreexplotación del suelo	Labores agropecuarias y/o forestales en suelos aptos para pastoreo y vegetación nativa o en zonas aptas para la conservación de la vida silvestre y la recreación pasiva	549	5.89
	Zona Industrial	Zona industrial en terrenos aptos para labores agropecuarias intensivas	485	5.21
	Subexplotación del suelo	Zonas en herbazales y pastizales naturales aptas para cultivos tradicionales de ladera. O zonas en cultivos tradicionales aptas para pastizales manejados y cultivos semimecanizados	3.61	0.04
SIN CONFLICTO	Zonas en donde el uso actual coincide con la aptitud de uso del suelo	7534.8	80.82	
			9323.3	100

PARÁGRAFO. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas que presentan conflictos de uso, así como las de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo

relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial; cuya resolución implica la adopción de los proyectos establecidos en el programa de ejecución.

PARTE II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA

TÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 57.- 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 58. 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 59- PLAN OFICIAL DE PERÍMETROS

Adoptase 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:

MAPA	DENOMINACIÓN
A. MAPA N° 20 A ESCALA 1:2.000	"DELIMITACION CASCO URBANO"
B. MAPA N° 29 A ESCALA 1:25.000	"DELIMITACIÓN URBANA DE SANTA TERESA"
C. MAPA N° 29 A ESCALA 1:25.000	"DELIMITACIÓN RURAL"
D. MAPA N° 20 A ESCALA 1:25.000	"DELIMITACIÓN SUBURBANA ANEXA AL CASCO URBANO"
E. MAPA N° 29 A ESCALA 1:25.000	"DELIMITACIÓN SUBURBANA DE PEÑA NEGRA"
F. MAPA N° 29 A ESCALA 1:25.000	"DELIMITACIÓN SUBURBANA DE EL CHORRITO"
G. MAPA N° 29 A ESCALA 1:25.000	"DELIMITACIÓN SUBURBANA DEL SECTOR LA LAGUNA VEREDA LA CARRERA"

TÍTULO II. ÁREAS URBANAS

CAPITULO I. GENERALIDADES

ARTÍCULO 60. SUELO URBANO

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema 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 y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de los servicios públicos o sanitario.

Las áreas urbanas son aquéllas 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, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 61. 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.
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 de 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 62. 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 los Planes parciales mediante los cuales se adopte 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 63.- USOS URBANOS

Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos 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 conurbación.

Todos los usos permitidos en las áreas urbanas se consideran usos urbanos.

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 permiten los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, salvo 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 .

ARTÍCULO 64. ÁREAS DE UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA USOS INSTITUCIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura, y prestación de servicios públicos.

- **USO PRINCIPAL:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.
- **USO COMPATIBLE:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.
- **USO CONDICIONADO:** Embalses, infraestructura de saneamiento, y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

- **USO PROHIBIDO:** Industria, minería, agropecuarios, y vivienda.

ARTÍCULO 65. 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 66. 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 67.- 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 68. 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.

ARTÍCULO 69. 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 de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 70.- 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 de 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 71. 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.

ARTÍCULO 72. 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 soporte físico al municipio, esa es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 73. 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:

1. **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.
2. **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.
3. **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:** Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

4. **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.
5. **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.
6. **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.

CAPITULO II USOS URBANOS

ARTÍCULO 74. USOS URBANOS PERMITIDOS

Los usos urbanos permitidos, 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.

ARTÍCULO 75. 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 76. 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 77. 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 de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

1. Vivienda unifamiliar.
2. Vivienda bifamiliar.
3. Vivienda multifamiliar.
4. Agrupaciones o conjuntos.

5. Vivienda compartida.

ARTÍCULO 78. 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 79.- 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 80. 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.

ARTÍCULO 81. 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 82. 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 83. 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 Municipal 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 84. USOS COMERCIALES

Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

ARTÍCULO 85. 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 86. 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.

ARTÍCULO 87. 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 en mención 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 Municipal, previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental y minera, en los términos legales vigentes sobre la materia y según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 88. 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 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.

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 el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y los determinantes ambientales expedidos por la Corporación Autónoma Regional CORPOBOYACÁ en la Resolución 0276.

SUBCAPÍTULO III USOS INSTITUCIONALES

ARTÍCULO 89. 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 de 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, y otros organismos de socorro
6. **De culto:** Iglesias, capillas de barrio, cementerios y salas de culto o de velación.

ARTÍCULO 90. SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES

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 91. 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, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 92. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS

Estos establecimientos 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 93. 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 94. 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 III ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 95. REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO

El reglamento de 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.

El reglamento cuenta todas las normas necesarias para un control efectivo de la edificación se distribuyen en cada uno de los siguientes numerales:

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 (paramento, 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 96. 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 97. 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.

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 98. 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

A1 Contaminación por ruido: Trituradoras, Talleres de ornamentación y carpinterías

A2 Contaminación por olores: ronda de las quebradas Grande y Chiquita

- A3 Vibraciones: área de influencia de la carretera Duitama Sogamoso o carrera segunda
- A4 Contaminación por residuos atmosféricos
- A5 Contaminación por residuos líquidos: ronda de las quebradas Grande y Chiquita
- A6 Inflamabilidad: Distribuidores de Gas, distribución de gasolina al detal,. polvorerías
- A7 Consumo de servicios públicos: el alcantarillado

B Impacto urbano

- B1 Ocupación sobre calzada: talleres de ornamentación
- B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde: cerramiento y cubierta de antejardines
- B3 Congestión vehicular y/o peatonal: calle tercera o Avenida Mariño Soler y parque principal durante la realización de eventos
- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial y/o ambiental: trituradoras

C Impacto social

- C1 Molestias socio-sicológicas, causadas a los vecinos

ARTÍCULO 99. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL

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

Grupo 1: Sector administración y seguridad.

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

PALACIO MUNICIPAL
 COMANDO DE POLICÍA
 JUZGADO MUNICIPAL
 REGISTRADURÍA MUNICIPAL
 CÁRCEL
 SEDE DE LA DEFENSA CIVIL
 SEDE DEL CUERPO DE BOMBEROS: Actualmente no hay.
 INSPECCIÓN DE POLICÍA
 COMISARÍA DE FAMILIA: Actualmente no hay.

Grupo 2: Sector servicios sociales y comunitarios.

Educación: Colegio Jorge Clemente Palacios

Colegio Departamental
 Colegio de los Sagrados Corazones

Salud: Puesto de Salud sede a.r.s.

Cultura: Casa santillana, Auditorio (no Existe)
 Recreación y deporte: Coliseo cubierto (en construcción), Canchas deportivas Santillana
 Sedes de las asociaciones comunitarias: Asociación Comunitaria Semillas

Religiosos: Iglesia de nuestra señora del rosario

.....Capilla de la Inmaculada Concepción
Cementerio, Cementerio Civil

Esparcimiento: (Parque Municipal)

**Asistencia social hogares de bienestar infantil ICBF
Bienestar del anciano**

Grupo 3 : Sector servicios públicos.

- Plaza de mercado: (no existe)
- Centro de acopio: (no existe)
- Paradero colectivos intermunicipales
- Paradero de buses vía Duitama Sogamoso
- Plantas de acueducto, 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.

ARTÍCULO 100. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIO

1. 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 de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

2. Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales.

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

3. 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 101. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL

1. 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, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial.

2. 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 ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

3. 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.

4. 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:

5. Explotación de materiales de arrastre y aluviones.
6. Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción.
7. Explotación de materiales metálicos y no metálicos.

ARTÍCULO 102. USO RESIDENCIAL

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

- La densidad
- 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 IV DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTÍCULO 103. DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Y ANTRÓPICOS

Tabla 3. Amenazas y Riesgos Naturales y Antrópicos determinados en el área urbana

TIPO DE RIESGO	ÁREA Ha	%	TIPO DE RIESGO
A1	0.003	0.032	Avalanchas e inestabilidad del terrero
A2	0.623	6.607	Avalanchas y/o inundaciones y contaminación de cauces
A3	0.092	0.976	Accidentalidad de autopista - zona industrial
A4	0.031	0.329	Accidentalidad confluencia de vías urbanas, con la autopista
A5	0.309	3.277	Accidentalidad y ruido, autopista en área urbana

A6	0.020	0.212	Incendio - explosión en polvoreras, expendio de gas y gasolina en área residencial
A7	2.277	24.146	Contaminación de cauces y probabilidad de desbordamientos
M1	3.371	35.748	Area de influencia ruido de autopista
M2	1.366	14.486	Contaminación ambiental por actividades industriales
M3	0.530	5.620	Accidentalidad en vías urbanas
M4	0.021	0.223	Pequeñas industrias en zonas residenciales
M5	0.037	0.392	Inundación por aguas de escorrentía
M6	0.340	3.606	Deterioro paisajístico por explotación minera
M7	0.410	4.348	Deterioro paisajístico por erosión intensa
TOTAL	9.430	100	

Riesgo sísmico alto: Afecta a toda el área municipal.

M: Riesgo moderado

A: Riesgo alto

PARÁGRAFO. Además de las medidas y/o acciones para cada tipo de riesgo que se adoptan para el área rural (Parte III de éste Acuerdo) las cuales contribuyen a mitigar algunos riesgos urbanos, se deben implementar en el corto plazo, en orden de prioridad, las siguientes:

1. Implementación de estrictas medidas de seguridad en los expendios de gas y gasolina, mientras se soluciona su reubicación
2. Capacitación en salud ocupacional y riesgos profesionales a los microempresarios pirotécnicos
3. Gestión y organización de los microempresarios pirotécnicos para su reubicación en mediano plazo
4. Exigencia de la norma sismorresistente en el diseño de toda estructura y control de su cumplimiento en la construcción.

ARTÍCULO 104.- 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.

CAPÍTULO V LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 105. 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 de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de

urbanismo 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 106. 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 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 107. 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 108. COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS

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

ARTÍCULO 109. 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 110. 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:

1. El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto. La oficina de Planeación elaborará el formulario Técnico soporte en un plazo no mayor a cuatro meses una vez sancionado el presente proyecto por parte del Alcalde Municipal.
2. La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
3. El visto bueno a los Planes necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
4. La citación y notificación a vecinos. Y
5. 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 111. 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.
4. 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 Tesorería Municipal.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
6. 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.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. 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 de 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 parágrafos 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 112. 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 113. 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 111 del presente Acuerdo deben acompañarse;

- a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos, y
- 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.

ARTÍCULO 114. 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 111 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, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

ARTÍCULO 115. 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 116. 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 117. 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 118. 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.

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 119. 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 120. 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 121. 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 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 122. 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 123. 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 124. 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 125. 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 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 126. 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 volumetrías básicas, acordes con el Plan de ORDENAMIENTO Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 127. 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.
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 128. 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 129. 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

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

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

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

ARTÍCULO 130. 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 131. 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 66, 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 132. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTÍCULO 133. 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 129 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTÍCULO 134. 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 129 el cobro se ajustará a los siguientes parámetros, 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.

ARTÍCULO 135. 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 136. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS

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 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 137. 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.

CAPITULO VI INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 138. 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:

1. 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;
2. 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;

3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal;
8. 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;
9. 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;
10. 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), y
11. 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.

ARTÍCULO 139. 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 140. 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 141. 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 142. 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 Municipal, 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

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 Municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

ARTÍCULO 143. REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS

Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 138 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 144. 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 145. 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 Municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 138 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 138 del presente Acuerdo, la Secretaría de Planeación Municipal, 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 presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

ARTÍCULO 146. OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar Planes 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 término 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.

ARTÍCULO 147. 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 Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

- a) Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal. Y el Esquema 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 148. 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 Municipal, 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.
 - 5. Inversión de los recursos que se captan.

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 149. EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN

Examinados los documentos anteriores, el Jefe de la Secretaría de Planeación Municipal, 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 150. 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 Municipal, 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 148 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 151. 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 Municipal, 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 Municipal, 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 .

ARTÍCULO 152. DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN

El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal, 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 153. 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 154. 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 Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTÍCULO 155. 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 156. CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO

La Secretaría de Planeación Municipal, 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 157. 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 158. 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 Municipal, 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 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 Municipal, 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 159. 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 160. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte la Secretaría de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurran 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 Municipal, 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.

ARTÍCULO 161. 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 de 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 el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 162. 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.

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 de 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 163. ADECUACIÓN A LAS NORMAS

De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2º 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 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º 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 contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

ARTÍCULO 164. 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 165. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

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 166. RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

De conformidad con el parágrafo 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 167. FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Para los fines del presente Capítulo, la Secretaría de Planeación Municipal, 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 Municipal, 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 168. 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.

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 169. 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 Municipal.

ARTÍCULO 170. 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 Municipal.

CAPÍTULO VII ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 171. ÁREA FORESTAL PROTECTORA

De acuerdo con la Resolución 0276 de 1999 de Corpoboyacá, son aquellas áreas, boscosas, silvestres o cultivadas, que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o

cultural que ameriten ser protegidas o conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración. Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

ARTÍCULO 172. RONDA HÍDRICA

Es la zona de reserva ecológica no edificable de 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. En los Artículos respectivos de usos del suelo urbano y rural se definen las rondas específicas para cada tipo de cauce del Municipio, las cuales dependen su importancia hídrica y de si representan riesgo.

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 173. CAUCE NATURAL

Es la faja de terreno de 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:

1. **Lecho:** Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia, y
2. **Playa fluvial o ribera:** Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquélla a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

ARTÍCULO 174. 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 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 0276 de CORPOBOYACÁ 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 VIII CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 175. LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Son formas de generar espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

ARTÍCULO 176. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO

Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del Municipio.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de 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 2 (Artículos 178 y 179 del presente Acuerdo) para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.

ARTÍCULO 177. 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 de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

ARTÍCULO 178. ÁREAS DE CESIÓN

Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

- **Tipo 1:** Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.
- **Tipo 2:** Las áreas libres que las urbanizaciones y condominios deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
- **Tipo 3:** Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 179. LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA

- **Área tipo 1:** En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el Plan vial.
- **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.

- **Área tipo 3:** En función de Plano de 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 180. 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 a los espacios públicos por medio de escritura pública al Municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

ARTÍCULO 181. CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO

Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. **Vías Arterias del Plan Vial:** Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por 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.

ARTÍCULO 182. 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 de zonas protección y 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.

CAPITULO IX ZONIFICACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y SUBURBANAS

ARTÍCULO 183.- ZONIFICACIÓN

La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de bs 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:

1. Zona de Conservación - Z.C.
2. Zona de Conservación y Desarrollo - Z.C.D.
3. Zona de Desarrollo y Consolidación - Z.D.C.
4. Zona de Desarrollo Paisajístico - Z.D.P.
5. Zona de Desarrollo con Control de expansión - Z.D.C.E.
6. Zona de Desarrollo Suburbano - Z.D.S.

Éstas zonas se delimitan en el Mapa No. 20 que forma parte integral del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 184. ZONA DE CONSERVACIÓN – Z.C.

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.

Comprendida por el parque principal y las manzanas que lo rodean, se caracteriza por poseer la mayoría de construcciones con valor patrimonial, así como por mantener la escala y proporciones de la calle como elemento ordenador, de igual manera la prediación al interior de las manzanas corresponde al esquema de solar interior con áreas cultivables como huertas, en ella se han asentado sin producir mayor impacto las sedes institucionales y de administración y es el centro de actividades cívicas y religiosas.

El área consolidada de conservación es la que caracteriza la imagen del Municipio y a la que se hace referencia cuando a este se le califica por su valor arquitectónico.

A pesar de las presiones e intereses por parte de algunos propietarios de predios incluidos en esta zona se ha podido conservar en líneas generales el carácter y la escala arquitectónica y urbanística.

Delimitación: El área consolidada de conservación esta delimitada entre la calle tercera y la calle segunda y carreras once y octava.

ARTÍCULO 185. 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.

ARTÍCULO 186. ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO – Z.C.D.

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 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 respetuosas de la normativa municipal.

Delimitación: El área en desarrollo con conservación básicamente forma un anillo exterior al área de conservación consolidada y permite su acceso desde la vía la Y Sogamoso por la Avenida de la Virgen, esta contenida entre la calle primera y la calle sexta y entre la carrera séptima y la carrera 12, excluyendo el área descrita como de conservación consolidada, se extiende al oriente sobre la Avenida de la Virgen conteniendo los predios con fachada sobre la misma a ambos lados de la calle desde la carrera segunda hasta la calle séptima.

ARTÍCULO 187. OBJETIVOS

Se debe preservar el carácter residencial y paisaje urbano actual manteniendo la estructura de calles paramentos y construcciones existentes, las nuevas construcciones deberán respetar los elementos hipológicos de las de tipología colonial.

ARTÍCULO 188. ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN - Z.D.C.

Corresponde esta área a los terrenos con una dinámica de construcción constante desde la apertura del principal eje vial del casco urbano que es la calle tercera o Avenida Mariño soler, en ella las construcciones se caracterizan por la tendencia al desarrollo progresivo, tener la posibilidad de albergar un local y con una difícil asimilación de las normas de materiales de fachada y cubierta.

Predomina la modalidad de vivienda bifamiliar, la mezcla de usos de vivienda y comercio, y si exceptuamos el conjunto del barrio San Antonio se puede estimar que el 90% de las construcciones del sector tiende a crecer en altura.

La división predial se manifiesta con frentes promedio de ocho metros por la profundidad de la manzana, el afán de comercializar predios ha obtenido como ganancia la apertura de calles intermedias y las manzanas son cada vez mas pequeñas.

En esta zona a pesar de su desarrollo reciente se están alcanzando los índices de ocupación o relación de área construida frente al área libre de las manzanas mas altos de todo el casco urbano como resultante del esquema de aislamiento posterior mínimo.

Hay heterogeneidad en el uso de materiales de fachada y tipologías de construcción, aquí se ubican los ejemplos mas notables de construcciones en dos pisos con plancha o tres pisos que han sobrepasado la normativa existente. Al parecer existe una demanda por los terrenos aquí localizados cimentada en la noción de vivir en el centro, esto ha generado una prediación con áreas cada vez menores aunque no se observen los precios mas altos de la tierra en el casco urbano, también se evidencia la conducta de techar las áreas de antejardín y convertirlas en zonas privadas.

Se debe resaltar en esta área la existencia del barrio San Antonio

Delimitación: La presente área se delimita entre la calle primera y los predios con frente a la calle tercera o Avenida Mariño Soler y entre la carrera séptima y la carrera segunda.

ARTÍCULO 189. OBJETIVOS

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

ARTÍCULO 190. 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 tamizarían el encuentro entre las áreas consolidadas o de conservación con las áreas rurales, con una normativa específica no se generarían los bordes densos con tendencia a explotarse sobre las áreas circundantes sino que cumpliría un papel transitorio de lo urbano a lo rural en términos de densidad uso y trazado.

La principal característica de estas áreas es la presencia de los cursos de las quebradas que aun conservan características especiales de paisaje o que pueden ser objeto de una recuperación para proteger su ronda.

En este momento estas áreas diluyen la actividad urbana y la funden con el paisaje y las características de la vida rural, presentándose así como una alternativa para que una vez fortalecidas estas características el paisaje resultante tenga calidad espacial, y sea reconocido y valorado y se convierta en un polo de desarrollo urbano.

Delimitación: Esta área esta conformada por las áreas complementarias entre las anteriormente descritas y el limite establecido del casco urbano, formada por cuatro segmentos que se determinan así:

Desarrollo de interés paisajístico I

A partir del encuentro de la quebrada chiquita y la carretera Sogamoso la Y siguiendo su curso hasta el sitio donde inicia la calle primera, continua por esta hasta la carrera novena siguiendo por esta al sur hasta encontrar el curso de la quebrada de Coguas y tomando el mismo en todo el limite del casco urbano en sentido oriental hasta el punto inicial.

Desarrollo de interés paisajístico II

Zona comprendida por los predios que poseen frente sobre la carrera 10 desde la calle sexta al norte siguiendo el limite del casco urbano hasta la carrera octava donde se encuentra con el área de desarrollo con conservación.

Desarrollo de interés paisajístico III

Comprende el área contenida entre los predios con frente a la calle quinta desde la carrera segunda hasta la carrera séptima y el límite del casco urbano en el curso de la quebrada Grande.

Las zonas anteriormente descritas complementan el anillo perimetral de la zona urbana con áreas de carácter suburbano.

ARTÍCULO 191. OBJETIVOS

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

ARTÍCULO 192. ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.

Corresponde a esta categoría el área del municipio que ha tenido la mayor dinámica de desarrollo pero con deficiencias de planeación y normativa que afectan principalmente las áreas que cada vez va absorbiendo para la expansión y por un loteo indiscriminado para la comercialización de la tierra.

Esta forma de urbanización va en detrimento de la calidad de vida porque no prevé un manejo adecuado de las áreas comunes o publicas, todo es susceptible de venta y de construcción.

En esta área todavía se encuentran grandes proporciones de terreno sin ocupar cuyo desarrollo se puede orientar para garantizar que por encima del lucro por venta del terreno se cumpla con normas que garanticen calidad de vida.

Esta zona se caracteriza también por la potencialidad de desarrollo comercial producto de la influencia cercana de la vía Sogamoso Bogotá y podría ser objeto de una reglamentación que permita desarrollos de pequeña industria o agroindustria.

Se ha identificado como característica negativa en la zona la fuerte tendencia a ocupar tierras cada vez mas hacia el oriente obligando la extensión de redes de servicios y utilización de tierras potencialmente productivas por lo tanto se debe considerar su limitación y normalización.

El proceso de construcción y apertura de calles ha generado un notable desorden y no ha previsto un claro sistema de nomenclatura

Delimitación: Comprende esta zona los terrenos contenidos entre la calle segunda y la cuarta este sobre el límite establecido como casco urbano y sobre los predios de la industria arrocera por toda la vía Duitama Sogamoso, hasta encerrar nuevamente con el límite urbano en los predios de la finca Santillana propiedad del Municipio.

ARTÍCULO 193. OBJETIVOS

Ordenar el crecimiento urbano de la zona y limitar la extensión indiscriminada del área urbana sobre tierras de alto potencial agropecuario.

ARTÍCULO 194. Zona de Desarrollo Suburbano - Z.D.S.

Corresponden a esta característica las áreas rurales inmediatas al casco urbano que complementan las áreas de desarrollo con interés paisajístico, localizadas en la parte occidental del municipio en una franja paralela al límite del casco urbano y engloba terrenos con posibilidades de servicios.

Cumplen también el papel de filtro entre el uso rural y urbano pero se deben mantener con la densidad de construcción recomendada por CORPOBOYACÁ para áreas rurales.

El papel de esta área consiste en aportar un complemento formal a la definición del límite del casco urbano para regularizar su delimitación y obtener de una manera mas clara la delimitación de usos

probables sobre áreas que pueden ser objeto de expansión de actividades urbanas, su reglamentación debe garantizar bajas densidades y eficiente prestación de los servicios publicas.

Delimitación: Esta zona comprende una franja de 150 mts paralela al limite del casco urbano a partir de la carrera novena y hacia el occidente bordeando por el mismo hasta la carrera décima, incluye también el pequeño globo de terreno ubicado entre la carrera octava, el cauce de la quebrada grande , la carrera séptima y el cauce seco del zanjón que llega a la quebrada en el punto del pozo profundo No 2 sobre la carrera novena.

ARTÍCULO 195. OBJETIVOS

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

Amortiguar el impacto del limite urbano rural con el fin de limitar el avance de las estructuras urbanas hacia áreas rurales.

PARÁGRAFO: Actualmente el Municipio de Tibasosa no requiere expansión urbana, por tener gran cantidad de zonas libres sin edificar; sin embargo hay que tener en cuenta para el mediano y largo plazo el crecimiento que se pueda generar por construcciones aleatorias al casco urbano que implican una expansión, la cual se puede considerar dentro de los planes parciales.

SUBCAPÍTULO I NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN – Z.C.

ARTÍCULO 196. USOS PERMITIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

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

PARÁGRAFO 1º.- la vivienda unifamiliar agrupada se considerara como uso condicionado

PARÁGRAFO 2º.- Las actividades comerciales no podrán utilizar las áreas de andén o accesos independientes de la vivienda para su funcionamiento.

ARTÍCULO 197. 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 198. ACCESO A LA RED VIAL

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

ARTÍCULO 199. 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 200. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA

En cuanto a paralelo y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes, Y el ancho de andén existente

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

PARÁGRAFO 1°.- VOLADIZOS

No se permitirá ningún tipo de voladizo con el fin de preservar el perfil urbanístico correspondiente a la arquitectura predominante de la zona.

PARÁGRAFO 2°.- BALCONES

. Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- 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 enbarandado 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 todo caso se deberá tener en cuenta la Ley 361 de 1997 para el diseño de los andenes.

ARTÍCULO 201. 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	4.00
De	3.00	a	6.00	5.00
De	6.00	a	9.00	5.00

Aislamientos laterales: no se exigirán.

PARÁGRAFO.- En caso de que por diferencia de alturas se produzca una culata entre dos edificaciones el propietario de la construcción de mayor altura esta obligado a enlucirla y darle el mismo tratamiento de la fachada de su construcción.

ARTÍCULO 202. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE

La vivienda unifamiliar agrupada representan una modalidad de uso residencial condicionada en la zona, por lo tanto su reglamentación dependerá del estudio particular realizado por la secretaria de planeación municipal.

ARTÍCULO 203. 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 204. 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 205. ASPECTO EXTERIOR

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones deberá 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 de blanco o del color que mediante investigación previa se identifique en las construcciones del sector clasificadas como patrimonio o de interés arquitectónico, se debe lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

Los vanos de ventanas corresponderán a una proporción 1:1 entre su altura y ancho o preferiblemente mas altos que anchos, en ningún caso su ancho será mayor que su altura

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

Las puertas y ventanas exteriores deberán construirse en madera y/o forja y en ningún caso en lamina metálica o aluminio.

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 numero 44 del 12 de diciembre de 1995 que los reglamenta.

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 206. 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, este podrá localizarse en área descubierta siempre y cuando tenga acceso directo desde la vía.

b) Usos comercial y fabril grupo 2: los establecimientos que generan una actividad de 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.

SUBCAPÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO - Z.C.D.

ARTÍCULO 207. USOS PERMITIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

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

PARÁGRAFO 1º.- la vivienda unifamiliar agrupada se considerara como uso condicionado

ARTÍCULO 208. 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 209. ACCESO A LA RED VIAL

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

ARTÍCULO 210. 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 211. 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 de 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 1º.- 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:

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 anden.
 - b. Ancho máximo: 1.00 mts.
 - c. Longitud máxima: 100% de la longitud del frente.

Para garantizar la tipología del balcón estos tendrán enbarandado 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 todo caso se deberá tener en cuenta la Ley 361 de 1997 para el diseño de los andenes.

ARTÍCULO 212. 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 213. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE

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

ARTÍCULO 214. 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 215. 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 216. ASPECTO EXTERIOR

El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones deberá 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 217. 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.

SUBCAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN - Z.D.C.

ARTÍCULO 218. USOS PERMITIDOS

Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

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

ARTÍCULO 219. USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

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

ARTÍCULO 220. 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.

ARTÍCULO 221. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

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

- Frente mínimo: 6.00 mts.
- 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 222. 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:

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

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima: 2.40 mts.
- Ancho máximo: 0.80 mts.
- 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. En todo caso se deberá tener en cuenta la Ley 361 de 1997 para el diseño de los andenes.

ARTÍCULO 223. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES

-Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores o patios con un área mínima de 12 m2 con una distancia mínima entre el plano posterior de la construcción y el muro divisorio de predios de 3.00 mts.

-Aislamientos laterales: no se exigirán.

ARTÍCULO 224. 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 225. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

- 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.

- 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 M². 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 226. 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 227. ASPECTO EXTERIOR

Se exigirá tratamiento especial que cumpla las condiciones de aspecto exterior en cuanto en las edificaciones que se ubiquen sobre cualquiera de los costados de la calle 3 o Avenida Mariño Soler y sobre la calle segunda.

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 228. 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 229. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES

- **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.

- **Áreas libres de recreación:** por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

SUBCAPÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO - Z.D.P.

ARTÍCULO 230. USOS DEL SUELO

USOS PERMITIDOS:

Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

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

USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

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

ARTÍCULO 231. 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.

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

ARTÍCULO 232. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

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

- Frente mínimo: 6.00 mts.
- 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 233. 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 anden autorizados bajo las siguientes condiciones:

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

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima: 2.40 mts.
- Ancho máximo: 0.80 mts.
- 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 anden o antejardín.

PARÁGRAFO 5°.- ANDENES. El anden 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 234. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES

- **Aislamientos posteriores:** Se exigirán aislamientos posteriores o patios con un área mínima de 12 m2 con una distancia mínima entre el plano posterior de la construcción y el muro divisorio de predios de 3.00 mts.

- **Aislamientos laterales:** no se exigirán.

ARTÍCULO 235. 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 236. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

- **Edificaciones puntuales:** en ningún caso podrá sobrepasar del 60% del área del lote libre de andenes y de cualquier manera todas las edificaciones deben cumplir con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.

- **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 M². Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente a 15% del área predial o construida.

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

ARTÍCULO 237. 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 238. ASPECTO EXTERIOR

No se exigirá tratamiento especial en el exterior de la vivienda, 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 239. 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 4 unidades de vivienda.

ARTÍCULO 240. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES

- **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, se permitirá la construcción de muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. o rejas hasta una altura máxima de 1.00 mts

- **Áreas libres de recreación:** en los proyectos de vivienda agrupada por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Para cualquier desarrollo urbanístico a desarrollarse en el área declarada de desarrollo paisajístico deberá anteponerse la condición de preservación del paisaje y los recursos naturales sobre las rondas de quebrada, en ningún caso se permitirá la evacuación de residuos sobre las mismas.

Se prohíbe la invasión de los cauces del curso de las quebradas que en ningún caso será inferior a 2.50 mts a cada lado del eje principal, no se autorizara ningún tipo de edificación en un área de 15 mts a cada lado del eje de la quebrada.

Las construcciones que existan a la fecha de promulgación del presente acuerdo dentro de la franja de 15 mts a cada lado del eje de la quebrada no podrán ser sometidas a ampliaciones.

En el área de protección de la quebrada solo se permitirán obras de infraestructura que garanticen su estabilidad, conservación y limpieza y estas podrán ser realizadas por entidades publicas ONGS o personas naturales con previa autorización de la secretaria de obras publicas del municipio.

En todo caso el municipio deberá tener en cuenta los determinantes para la protección del medio ambiente establecidos en la Resolución número 0276 de 1999 y las demás normas que la llegaren a modificar o adicionar.

PARÁGRAFO. 1 Los habitantes involucrados dentro de las anteriores áreas tendrán 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 paisajístico deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución número 0276 de CORPOBOYACÁ 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.

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

ARTÍCULO 242. USOS DEL SUELO

PERMITIDOS

Los tipos de ocupación del suelo autorizados son:

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

USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

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

ARTÍCULO 243. 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.

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

ARTÍCULO 244. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

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

- Frente mínimo: 10.00 mts.
- Área mínima: 100.00 M2. Para vivienda y 150.00 m2 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 245. 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:

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

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima: 2.40 mts.
- Ancho máximo: 0.80 mts.
- 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. En todo caso se deberá tener en cuenta la Ley 361 de 1997 para el diseño de los andenes.

ARTÍCULO 246. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES

- **Aislamientos posteriores:** Se exigirán aislamientos posteriores o patios con un área mínima de 12 m2 con una distancia mínima entre el plano posterior de la construcción y el muro divisorio de predios de 3.00 mts.

- **Aislamientos laterales:** no se exigirán.

ARTÍCULO 247. 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 248. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

- **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.

- **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 M². 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 249. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN

La altura máxima sobre el plano de fachada será de 2 pisos corrientes o 6 metros. En las construcciones que tengan frente sobre la carrera segunda o carretera Duitama Sogamoso, 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 250. ASPECTO EXTERIOR

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 251. 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 252. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES

- **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.

- **Áreas libres de recreación:** por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

PARÁGRAFO. Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de áreas de desarrollo de control de expansión deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución 0276 de CORPOBOYACÁ 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; cuya resolución implica la adopción de los proyectos establecidos en el programa de ejecución.

SUBCAPÍTULO VI NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO SUBURBANO - Z.D.S.

ARTÍCULO 253. USOS DEL SUELO

PERMITIDOS

Los tipos de ocupación y del suelo autorizados son:

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

USOS PROHIBIDOS

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

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

ARTÍCULO 254. 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.

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

ARTÍCULO 255. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

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

- Frente mínimo: 12.00 mts.
- Área mínima: 500.00 M2.

ARTÍCULO 256. 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:

- Altura libre mínima: 2.40 mts.

- Ancho máximo: 0.60 mts.
- Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

- Altura mínima: 2.40 mts.
- Ancho máximo: 0.80 mts.
- 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 anden o antejardín.

PARÁGRAFO 5°.- ANDENES. El anden 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. En todo caso se deberá tener en cuenta la Ley 361 de 1997 para el diseño de los andenes.

ARTÍCULO 257. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES

- **Aislamientos posteriores:** Se exigirán aislamientos posteriores o patios con un área mínima de 12 m2 con una distancia mínima entre el plano posterior de la construcción y el muro divisorio de predios de 3.00 mts.

- **Aislamientos laterales:** no se exigirán.

ARTÍCULO 258. 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 259. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

- **Edificaciones puntuales:** en ningún caso podrá sobrepasar del 20% del área del lote libre de andenes y de cualquier manera todas las edificaciones deben cumplir con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el presente Acuerdo.

- **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 M². Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial o construida.

- **Loteos y condominios** : 20% del área predial individual

PARÁGRAFO 1.- Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

ARTÍCULO 260. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN

La altura máxima 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 fachada, 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 261. ASPECTO EXTERIOR

No se exigirá tratamiento especial en el exterior de la vivienda, 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 262. 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 4 unidades de vivienda.

ARTÍCULO 263. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES

- **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, se permitirá la construcción de muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. o rejas hasta una altura máxima de 1.00 mts

- **Áreas libres de recreación**: En los proyectos de vivienda agrupada por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

En los proyectos de loteo o condominios entre 1 y 10 unidades prediales por lo menos el 10% del área bruta del lote será destinada a usos comunes

En los proyectos de loteo o condominios de mas de 10 unidades prediales por lo menos el 20% del área bruta del lote será destinada a usos comunes

ARTÍCULO 264. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Para cualquier desarrollo urbanístico a desarrollarse en el área declarada de desarrollo Suburbano deberá anteponerse la condición de preservación del paisaje y los recursos naturales sobre las rondas de quebrada, ya sean de cauce seco o continuo, en ningún caso se permitirá la evacuación de residuos sobre las mismas, ni la apertura de nuevas vías sobre su ronda.

Se prohíbe la invasión de los cauces del curso de las quebradas que en ningún caso será inferior a 2.50 mts a cada lado del eje principal, no se autorizara ningún tipo de edificación en un área de 15 mts a cada lado del eje de la quebrada.

Las construcciones que existan a la fecha de promulgación del presente acuerdo dentro de la franja de 15 mts a cada lado del eje de la quebrada no podrán ser sometidas a ampliaciones.

En el área de protección de la quebrada solo se permitirán obras de infraestructura que garanticen su estabilidad, conservación y limpieza y estas podrán ser realizadas por entidades publicas ONGS o personas naturales con previa autorización de la secretaria de obras publicas del municipio.

En todo caso el municipio deberá tener en cuenta los determinantes para la protección del medio ambiente establecidos en la Resolución número 0276 de 1999 y las demás normas que la llegaren a modificar o adicionar.

PARÁGRAFO. 1 Los habitantes involucrados dentro de las anteriores áreas se regirán por los usos propuestos del suelo 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 suburbano deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución 0276 de CORPOBOYACÁ 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.

TÍTULO III ÁREAS RURALES

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

ARTÍCULO 265. ÁREAS RURALES

Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas y suburbanas delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes a la fecha de expedición del presente Acuerdo o por aquellos que se adopten según la propuesta de uso del suelo urbano, de acuerdo con el Mapa No. 29, o aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

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 se hace de acuerdo con las determinantes ambientales establecidas en la Resolución 0276 de 1999 de CORPOBOYACÁ..

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 266. ÁREAS DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS

Son aquellas delimitadas por la zona de influencia de obras de infraestructura, destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de incrementar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo, se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos.

Declarance como áreas de distrito de adecuación de tierras en el municipio de Tibasosa las cubiertas en los distritos de:

- Asorriego en la vereda de Ayalas y
- Usochicamocha en las unidades de Ayalas, Duitama, san Rafael, Tibasosa, Ministerio y Monquirá.

USO PRINCIPAL.: Agropecuarios, tradicionales semi-intensivos, o semi-mecanizados e intensivos o mecanizados.

USO COMPATIBLE: Industria agroalimentaria, infraestructura y servicios para la producción agropecuaria.

USO CONDICIONADO: Instituciones de tipo rural, instituciones de tipo educativo, clubes y centros vacacionales.

USOS PROHIBIDOS: Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda.

Los distritos de adecuación de tierras en operación y rehabilitación del municipio, deben tener en cuenta la información disponible en el INAT para los lineamientos pertinentes.

CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 267. Forma parte de este reglamento el Mapa No. 29 de Uso Recomendado del Suelo del territorio Municipal a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes áreas así como los usos establecidos para cada una.

ARTÍCULO 268. USOS DEL SUELO.

Para efecto de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del área de jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro clases, dentro de las cuales se adoptan los usos establecidos por CORPOBOYACÁ en la resolución 0276 de 1999.

1. Uso principal;
2. Usos compatibles;
3. Usos condicionados, y
4. Usos prohibidos.

El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico.

Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales.

Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales.

Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona o subzona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ARTÍCULO 269. 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. Zonas de protección ecológica

- Áreas en clima de Páramo y Subpáramo
- Zonas de recarga de acuíferos
- Suelos en franjas periféricas a nacimientos de aguas
- Suelos en franjas periféricas a cauces de agua
- Suelos con cobertura vegetal en bosque nativo o arbustal denso con relicto de bosque nativo
- Relictos de humedales
- Suelos con aptitud para la vida silvestre y recreación pasiva

2. Zonas de protección histórica y/o cultural

3. Áreas para el Desarrollo Ecoturístico

4. Zona Agropecuaria

- Zona agrosilvopastoril
- Zona agropecuaria restringida
- Zona ganadera restringida
- Zona Agropecuaria Intensiva o mecanizada

5. Suelos de rehabilitación o restauración.

- Zonas que requieren rehabilitación geomorfológica, debido a procesos intensos de erosión
- Zonas que requieren rehabilitación geomorfológica, debido a procesos antrópicos de explotación en canteras a cielo abierto
- Zona que requiere rehabilitación consistente en el adecuado manejo de las coberturas vegetales existentes

6. Zonas Forestales

7. Zonas Mineras

- Zonas donde se pueden adelantar labores de explotación minera a cielo abierto
- Zonas donde se pueden adelantar labores de explotación minera subterránea

8. Terrenos para construcción de vivienda campestre

- Área para construcción de vivienda campestre reglamentada
- Área para construcción de vivienda campestre reglamentada y restringida
- Áreas de vivienda campestre preexistente

9. Zonas para deporte y esparcimiento al aire libre

10. Zonas de Servicios Rurales

- Corredores viales de servicios rurales

- Núcleos de servicios rurales.

11. Zonas industriales

- Zonas industriales actuales
- Zona industrial proyectada

12. Zona para servicios e infraestructura Municipal y Regional

- Doble calzada Briceño-Sogamoso
- Autopista Sogamoso-Duitama
- Gasoducto
- Vía férrea
- Canal de desecación y drenaje

13. Zonas Residenciales

- Zona Urbana
- Zonas Suburbanas

SUBCAPÍTULO I. ZONAS CON FUNCIONES DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Son aquellas áreas que ameritan ser conservadas o protegidas por que poseen paisajes, clima, vegetación y/o fauna especiales que cumplen funciones de mantenimiento y regulación del medio; o áreas cuya litología permite la recarga de acuíferos bien sea en el nacimiento de cauces o en zonas estratégicas de ladera; igualmente las zonas periféricas a nacimientos y cauces de agua; así como sectores donde las características de los suelos no permiten el desarrollo de actividades agropecuarias y su aptitud se limita a la vida silvestre y recreación pasiva.

ARTÍCULO 270. ÁREAS EN CLIMA DE PÁRAMO.

Se identifican en el Mapa No. 29, de Uso Recomendado del suelo con el símbolo **Pp**. Comprenden las partes topográficamente más altas de las veredas Estancias Contiguas y El Hato en sectores limítrofes con el municipio de Firavitoba, localizados por encima de los 3100 msnm., y caracterizados por pendientes onduladas, escarpadas y fuertemente escarpadas; suelos superficiales, afloramientos rocosos y pedregosidad superficial; cobertura vegetal en Herbazal de Páramo. Además de constituir la zona con un microclima y características especiales antes mencionadas, coincide con el nacimiento y parte de la zona de recarga de las principales microcuencas del Municipio (quebradas la Laja, Grande y El Hogar). En estas áreas los recursos naturales deben mantenerse ajenos a las alteraciones humanas a fin de que se pueda conservar la riqueza biótica y ecosistémica

Uso Principal: Protección integral de los recursos naturales.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

PARÁGRAFO. Se considera que uno de los principales usos actuales de la zona, específicamente del cerro Guática, como es la instalación de infraestructura para comunicaciones regionales, es compatible siempre y cuando los interesados presenten y ejecuten programas de compensación que refuercen la conservación del ecosistema. Para ello tendrán licencia del Municipio, las existentes deberán legalizarse dentro del corto plazo.

Usos Condicionados: Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

Usos Prohibidos: Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucional y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

ARTÍCULO 271. ZONAS EN CLIMA DE SUBPÁRAMO.

Se identifican en el Mapa No. 29, de Uso Recomendado del suelo con el símbolo **Psp**. Comprenden parte de las veredas Estancias Contiguas, y zonas más altas de las veredas Centros y El Hato; sectores limítrofes con el municipio de Firavitoba, localizados entre los 3000 y 3100 msnm., y caracterizados por pendientes onduladas, escarpadas y fuertemente escarpadas; suelos superficiales, afloramientos rocosos y pedregosidad superficial; cobertura vegetal en arbustales densos y dispersos, y zonas menores en pastizales y herbazales. Además de constituir la zona con un microclima y características especiales antes mencionadas, coincide con el nacimiento y parte de la zona de recarga de las principales microcuencas del Municipio (quebradas la Laja, Grande y El Hogar). En estas áreas los recursos naturales deben mantenerse ajenos a las alteraciones humanas a fin de que se pueda conservar la riqueza biótica y ecosistémica.

Uso Principal: Protección integral de los recursos naturales.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: : Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

Usos Prohibidos: : Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucional y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental

ARTÍCULO 272. DECLARATORIA DE ZONAS DE RESERVA.

El Municipio realizará toda la gestión y/o trámites necesarios, conjuntamente con Corpoboyacá, para la declaratoria de zonas de reserva de las áreas de Páramo, Subpáramo y las aferentes a los acueductos Municipales las cuales coinciden con algunas zonas de recarga de acuíferos.

ARTÍCULO 273. ZONAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS.

Afloramientos rocosos o zonas con suelos muy superficiales y pendientes pronunciadas, localizadas en la cuchilla limítrofe entre las veredas Patrocinio-Estancias Contiguas y Patrocinio-Centros; Límite occidental de Tibasosa con el municipio de Paipa, sectores aledaños a las quebradas Grande, La Laja, La Nutria, El Caimán y Aguablanca; identificados en el Mapa de Uso recomendado del suelo con el símbolo **Pra**, corresponden, junto con el área de páramo, a las zonas de recarga de las microcuencas de Quebrada Ojo de Agua, Quebradas Grande y La Laja. Estas zonas de recarga son las que surten los actuales caudales continuos de los cauces, a través de manas, y los numerosos nacimientos que se localizan en la zona de ladera. Dada ésta importancia hídrica deben preservarse y/o recuperarse.

Uso Principal: Forestal Protector con especies nativas.

Usos Compatibles: Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación de 5%.

Usos Condicionados: Establecimiento de corredores viales rurales, siempre y cuando sean indispensables para el desarrollo de la zona y no existan alternativas viables cercanas, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

Usos Prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTÍCULO 274. SUELOS EN FRANJAS PERIFÉRICOS A NACIMIENTOS DE AGUA.

En desarrollo de la función ecológica de la propiedad, todos los predios aledaños a los manantiales que se identifican en el Mapa No. 29, y demás existentes en el Municipio (Entre ellos “El Pantano” en jurisdicción de la vereda El Hato), se consideran de interés público, y deben destinarse a protección y preservación; debe procurarse la adquisición de éstos predios por parte del Municipio si esto fuese necesario para su conservación y para el beneficio comunitario. Deberá respetarse una ronda de 100 m. alrededor de cada nacimiento la cual tendrá como único uso el de Conservación.

Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa..

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura tendientes a proteger y mantener los manantiales.

Usos Prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

PARÁGRAFO: La administración Municipal promoverá incentivos tributarios y otros estímulos acordados por el Concejo Municipal, en el marco de una política de concertación cuyo desarrollo se ejecutará en el inmediato, corto y mediano plazo, para los propietarios de terrenos involucrados de dentro de éstas áreas.

ARTÍCULO 275. SUELOS EN FRANJAS PERIFÉRICOS A CAUCES DE AGUA.

Todas los cauces del Municipio, con caudales continuos o temporales, mantendrán rondas protectoras, la distancia del área a proteger a partir del cauce, depende de la importancia hídrica actual de éste. Para efectos, del presente proyecto de acuerdo, se determinan así:

- Se condicionan los usos del suelo de las rondas de los ríos Chicamocha, cauce principal en el ámbito regional, y del río Chiquito, así:

La franja paralela a la línea de aguas máximas de 10 m. será de uso exclusivo para el mantenimiento, dragado y limpieza del cauce, entre los 10 y los 20 m, los terrenos tendrán como única destinación la conservación del cauce.

La faja paralela a la línea de aguas máximas de 100 m. de ancho tendrá como uso prohibido, a partir de la vigencia del éste Acuerdo, el de edificación de vivienda colectiva o individual, al igual que bodegas y construcciones en general; lo anterior en virtud a los requerimientos de conservación del cauce y al riesgo potencial de inundación existente. Para éste fin la administración ejecutará los proyectos No. 9 y 10 planteados en el proyecto de Ejecución del EOT.

Entre los 20 y los 100 m. de ronda de éstos ríos los usos agropecuarios tendrán la categoría de restringidos dado el riesgo de inundación existente.

- La franja paralela, a ambos costados, de la línea de aguas máximas de 10 m. de ancho de las quebradas: La Laja, El Pozo de la Nutria, Agua Blanca, El Caimán, Ventanas, El Alisal, Pozo Negro, Chorro Colorado, Varguitas y afluentes de éstas, y la franja paralela, a ambos costados y del mismo ancho de las quebradas Grande, El Hogar, La Selva, Coguas y Los Frailes, tendrán como uso principal la Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos. Como uso compatible se establece la recreación pasiva o contemplativa. Dentro de los usos condicionados se tienen captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando

no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, y desagüe de instalaciones de acuicultura. Los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación son usos prohibidos en éstas franjas de terreno.

- La franja paralela, a ambos costados, de la línea de aguas máximas mínimo de 5 m. de ancho de las demás quebradas y cauces de escorrentía tendrá los mismos usos y condicionamientos relacionados en el párrafo inmediatamente anterior.

ARTÍCULO 276. CANALES DE DESECACIÓN

Declárense de interés público todos los canales de desecación existentes en la zona del valle de los ríos Chicamocha y Chiquito, los cuales además de la función de desecación evacuan caudales importantes durante avenidas contribuyendo así a la mitigación del riesgo de inundación.

ARTÍCULO 277. SUELOS CON COBERTURA VEGETAL EN BOSQUE NATIVO O ARBUSTAL DENSO CON RELICTOS DE BOSQUE NATIVO.

Corresponden a todos los sectores delimitados en el Mapa No. 29, de Uso Recomendado del Suelo, identificados con el símbolo **Pbn**, localizados principalmente en las veredas El Hato, Estancias Contiguas, Esterillal, Centro, y en menor proporción en las veredas Ayalas y Resguardo. Son las únicas zonas del Municipio sin o con bajo grado de intervención antrópica y representan patrimonio ecológico constituyendo ecosistemas estratégicos para el desarrollo de especies florísticas y faunísticas, además conforman parches vegetales densos que favorecen la infiltración del agua a los acuíferos del sector.

Uso Principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de sus compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos, o plantas en general.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTÍCULO 278. RELICTOS DE HUMEDALES.

En el Mapa No. 29 se delimitan tres pequeñas áreas sobre el valle, en las veredas Ayalas y Las Vueltas, identificadas con el símbolo **Ph**, que constituyen los únicos relictos de los grandes humedales que conformaban el valle en el Municipio, representan ecosistemas estratégicos para la conservación de especies de flora y fauna que están en vía de extinción en el Municipio y la Región. De acuerdo con lo estipulado por Corpoboyacá en el numeral 1.2. de la Resolución 0276 de 1999, éstas áreas tendrán un ronda de conservación de 30 m., para tal efecto Corpoboyacá y el Municipio las áreas de los humedales y su zona de conservación.

Uso Principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, desagüe de instalaciones de acuicultura.

Usos Prohibidos: Se prohíben a partir de la vigencia del presente Acuerdo los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTÍCULO 279. SUELOS CON APTITUD PARA LA VIDA SILVESTRE Y LA RECREACIÓN PASIVA.
Extensas áreas contiguas al valle en las veredas El Chorrillo, Las Vueltas, Peña Negra, Ayalas, Patrocinio y La Carrera, y extensiones menores en la zona de ladera de las veredas Espartal, Esterillal y Ayalas, como se observa en el Mapa No. 29, de Uso Recomendado del suelo, en el cual se identifican con el símbolo **Psil**, correspondientes a sectores con suelos de la Clase Agrológica VIII, caracterizados por pendientes onduladas, escarpadas y fuertemente escarpadas; suelos superficiales, afloramientos rocosos y pedregosidad superficial; con cobertura vegetal predominante en herbazales y arbustos dispersos; y con aptitud de uso limitada a la vida silvestre, recreación pasiva y conservación de cuencas.

Uso Principal: Conservación, recuperación y protección de la vegetación nativa, de los cauces, suelos y de la fauna, reforestación con especies nativas, recreación pasiva.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, mineros, industriales, urbanos, institucionales, quema y tala de vegetación nativa, loteo para fines de construcción de vivienda y otros que causen deterioro ambiental.

SUBCAPÍTULO II ZONAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y/O CULTURAL.

Se declaran como de protección histórica y/o cultural los siguientes sitios puntuales en el Municipio: El Museo de Arte Religioso, localizado en la vereda Suescún; el Hotel Hacienda Suescún, en la vereda Patrocinio; La Casa Santillana, en el área urbana; las Haciendas El Carmen, Santa Cecilia, La Mariñera y Normandía en la vereda de Ayalas, la Estación del tren en la vereda Suescún, el cementerio de Los Frailes en la vereda El Hato, El cerro de Bolívar y el Alto de La Guerra en las veredas Espartal y El Hato respectivamente, igualmente la Casona del Retiro en la vereda Suescún y El camino de la Ruta Libertadora limítrofe con Firavitoba. Éstos sitios puntuales se observan en el Mapa No. 29.

SUBCAPÍTULO III ÁREAS PARA EL DESARROLLO ECOTURÍSTICO

Las políticas deberán ser definidas mediante proyecto de acuerdo por la Secretaría de Planeación en un término no mayor de 12 meses a partir de la sanción del presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO IV ZONA AGROPECUARIA

Considerando el uso recomendado del suelo, corresponde al mayor porcentaje del área del Municipio, comprende terrenos con suelos que poseen aptitud agropecuaria. De acuerdo con su aptitud y limitaciones específicas se subdividió ésta zona así: Zona agrosilvopastoril, Zona Agropecuaria restringida, Zona Ganadera restringida y Zona agropecuaria intensiva o mecanizada. (Véase Mapa No. 29).

ARTÍCULO 280. ZONA AGROSILVOPASTORIL
Terrenos en laderas con pendientes moderadas y suaves, suelos superficiales de fertilidad moderada, uso actual y cobertura vegetal predominante en cultivos y pastos o en pastizales y cultivos, con labores

de pastoreo extensivo, y algunos sectores en pastizales y herbazales (definidos como terrenos con conflicto de uso por subexplotación); todos ellos aptos para actividades agropecuarias, se identifican en el Mapa No. 29 con el símbolo **Asp**. Se define la zona como Agrosilvopastoril, puesto que el manejo sostenido de éstos terrenos se puede llevar a cabo combinando la producción de cultivos con plantas forestales y/o animales domésticos. Las prácticas agrícolas deben llevarse en curvas de nivel y/o en fajas en contorno. Mínimo el 5% del área de cada propietario de terrenos localizados dentro de ésta zona deberá destinarse a reforestación con especies preferiblemente nativas, dentro del cual se pueden incluir las cercas vivas, parcelas de árboles, cortinas rompevientos, árboles individuales en esparcimientos irregulares en potreros o parcelas, zonas protectoras de bosque nativo, manantiales, quebradas o cauces, etc.

Usos Principales: Diversificación y combinación de cultivos de sustento o comerciales con árboles productivos (madera), alimento o forraje que permita el pastoreo; sin dejar el suelo totalmente desprovisto de vegetación por largos periodos de tiempo. Huertos caseros mixtos, granjas integrales, frutales en cultivos o potreros, ganadería semi-intensiva, animales menores en los huertos, apicultura.

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, porcícolas y cunícolas, pequeños procesos industriales de beneficio de productos agropecuarios.

Usos Condicionados: Forestal, vías de comunicación, infraestructura de servicios, parcelaciones.

Usos Prohibidos: Mineros, forestales estrictamente productores que abarquen grandes áreas, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 281. ZONA AGROSILVOPASTORIL RESTRINGIDA

La zona comprendida entre los cursos medios de la quebradas Coguas y otra localizada inmediatamente al occidente de ésta, que se identifica con la convención **Aspr** el Mapa No. 29, tiene las mismas características de aptitud de suelos de la zona descrita en el Artículo 349 pero su uso es condicionado a estrictas prácticas de conservación de suelos, ya que coincide geológicamente con un depósito no consolidado de tipo coluvioaluvial, que puede desestabilizarse fácilmente incrementando el nivel de riesgos aguas abajo y en la parte topográficamente baja donde éstos cauces confluyen con la quebrada Chiquita. Debe mantenerse observación continua en éstos terrenos y de presentarse procesos de inestabilidad, realizar estudios e implementar las medidas específicas del caso.

ARTÍCULO 282. ZONA AGROPECUARIA RESTRINGIDA

Se define como la zona paralela al la rivera de los ríos Chicamocha y Chiquito, y a sectores con menores extensiones localizados en límites de la zona de valle y montaña en las veredas Ayalas, Centros y Patrocinio, cuenta con sistemas de riego y drenaje, además se caracteriza por presentar relieve plano; la definición de éstas áreas se encuentra bajo la simbología **Ar** en el Mapa No. 29. A pesar de corresponder a las zonas con mejor clasificación agrológica de suelos (clase III), presenta restricciones debido a la salinidad que contienen, también son susceptibles a degradarse por efectos de compactación al ser mecanizados en determinadas condiciones de humedad. Otra gran restricción es la de posibles inundaciones. Mínimo el 5% del área de cada propietario de terrenos localizados dentro de ésta zona deberá destinarse a reforestación con especies preferiblemente nativas, dentro del cual se pueden incluir las cercas vivas, parcelas de árboles, cortinas rompevientos, árboles individuales en esparcimientos irregulares en potreros o parcelas, zonas protectoras de bosque nativo, manantiales, quebradas o cauces, etc.

Usos Principales: Cultivos, pastos, y árboles preferiblemente nativos, como cercas vivas, parcelas de árboles, cortinas rompevientos y árboles individuales en esparcimientos irregulares en potreros o parcelas.

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural.

Usos Prohibidos: Recreación general y cultural, centros vacacionales, usos industriales, urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 283. ZONA GANADERA RESTRINGIDA

Corresponde a toda la zona del valle comprendida entre la zona Agropecuaria restringida y el sector montañoso del Municipio; cuenta con sistema de riego y drenaje, se caracteriza por presentar relieve plano, suelos agrológicamente deficientes (Clase VI) con serias restricciones por continuas fluctuaciones del nivel freático y presencia de sales y sodio. En el Mapa No. 29 se identifica con el símbolo **Gr**.

Usos principales. Ganadería en todas las escalas, preferiblemente con prácticas mecanizadas o altamente tecnificadas, con pastos mejorados, sistemas de riego y drenaje.

Usos compatibles. Vivienda del propietario y trabajadores.

Usos condicionados. Agrícolas, condicionados a ciertos sectores donde las características del suelo difieren del conjunto general y a cultivos cuyas raíces no requieran profundizar, como hortalizas.

Usos prohibidos. Urbanos, suburbanos, y loteo con fines de construcción de vivienda, por cuanto además de su aptitud para zona ganadera, los suelos presentan grandes deficiencias para obras ingenieriles, (son altamente compresibles y tienen bajas capacidades portantes). Otros usos prohibidos son industriales, recreacionales, y centros vacacionales.

ARTÍCULO 284. ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA O MECANIZADA

En la zona localizada inmediatamente al oriente del área urbana, costado oriental de la autopista Sogamoso-Duitama, que posee suelos de la clase agrológica III, sistemas de riego y drenaje, relieve plano, sin riesgos de inundación, podrán adelantarse actividades agropecuarias intensivas o mecanizadas. Se identifica ésta zona en el Mapa No. 29 con el símbolo **Ai**.

Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado. Se debe dedicar como mínimo el 5% del predio para uso forestal protector – productor.

Usos compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

Usos condicionados: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, y centros vacacionales.

Usos prohibidos: Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcciones de vivienda.

SUBCAPÍTULO V ZONA DE REHABILITACIÓN O RESTAURACIÓN

Deben destinarse y/o gestionarse recursos, por parte de los entes competentes para implementar labores de rehabilitación o restauración en la zonas que presentan deterioro por efecto de procesos erosivos intensos (sectores afectados por cárcavamiento, Mapa No. 2 del Esquema de Ordenamiento Territorial). Además los empresarios mineros o la entidad ambiental competente implementará labores de restauración geomorfológica en las zonas mineras. Igualmente se determinan como zonas de rehabilitación rondas de quebradas en bosque de Eucalipto.

ARTÍCULO 285. SUELOS QUE REQUIEREN REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA.

Se delimitan en el Mapa No. 29 y se identifican con el símbolo **Rem**, los suelos con procesos erosivos

intensos que no se incluyen dentro de ninguna otra categoría de uso, las zonas mineras que requieren ser igualmente rehabilitadas, corresponden a la mayoría de la zona mineras actuales y se observan en el Mapa No. 11 del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Usos principales. Construcción de obras tendientes a reducir los procesos erosivos laterales y de profundización ocasionados por las aguas de escorrentía, empradización y/o arborización según el grado de deterioro que presenten y la etapa de recuperación en la que se encuentren. En las zonas mineras se requieren medidas específicas en cada caso particular, dependiendo de la magnitud y grado de avance de las explotaciones, magnitud y localización de botaderos de estériles, etc.

Usos prohibidos. Agropecuarios tradicionales o intensivos, industriales, urbanización, institucionales, usos urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, disposición de residuos sólidos sin la implementación de diseños y planes de manejo y monitoreo preestablecidos., demás usos que ocasionen deterioro ambiental.

ARTÍCULO 286. ZONA QUE REQUIERE REHABILITACIÓN CONSISTENTE EN EL ADECUADO MANEJO DE LAS COBERTURAS VEGETALES EXISTENTES

En desarrollo del principio de la función ecológica de la propiedad y en beneficio común deberá iniciarse con carácter inmediato el manejo silvicultural la cobertura vegetal en bosque de Eucalipto que existe en las rondas de la quebradas Grande, El Caimán, Ventanas y cauces pertenecientes a la microcuenca de la quebrada Ojo de Agua en la vereda Patrocinio, identificadas en el Mapa No. 29 con el símbolo **Rmb**, y en las demás rondas de quebradas que presenten esta característica, ya que éste tipo de plantación es incompatible con las rondas de cauces, pone en peligro el recurso hídrico y ocasiona los mayores conflictos de uso detectados en el territorio Municipal, el manejo que se implemente tenderá en el mediano plazo al cambio del tipo de vegetación ya que se irá haciendo aprovechamiento forestal gradual de forma que se permita el surgimiento de vegetación nativa.

SUBCAPÍTULO VI ZONAS FORESTALES

Suelos poco profundos susceptibles a procesos erosivos y de baja capacidad agrológica, localizados en parte de las veredas Chorrillo, Las Vueltas, Boyera, Resguardo, Patrocinio, La Carrera, Ayalas y Espartal, cuyo uso actual es la explotación maderera, seguirán teniendo ese uso condicionado a las prácticas que se mencionan en el uso principal. Éstas zonas se identifican en el Mapa No. 29 con el símbolo **F** y tienen como fin la producción forestal directa o indirecta, es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación, es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque

Uso principal. Mantenimiento y establecimiento de plantaciones forestales productoras con técnicas y prácticas de siembra y manejo que garanticen el crecimiento de sotobosque, condición indispensable para controlar efectos erosivos comunes en ésta clase de suelos y pendientes y para permitir la infiltración y regulación de caudales de las aguas de escorrentía, y por tanto prevenir y/o mitigar los riesgos en las partes topográficamente bajas. En general deben cumplir con las medidas de compensación que exige Corpoboyacá para otorgar el permiso de corte, y de las cuales en adelante en Municipio exigirá su cumplimiento.

Usos Compatibles: Procesos industriales de beneficio de productos agroforestales.

Usos Condicionados: Infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica par el establecimiento de usos compatibles.

Usos Prohibidos: Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del Municipio.

SUBCAPÍTULO VII ZONAS MINERAS

Son aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales y/o materiales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto. Teniendo en cuenta el método de explotación que se puede utilizar en cada renglón existente o potencial, para efectos del Acuerdo municipal se agrupa la actividad minera en dos clases: subterránea (Arcillas caoliníticas) y a cielo abierto (Calizas, arenas, Piedras ornamentales y arcillas comunes). Toda actividad minera existente o que se pretenda realizar en adelante deberá estar debidamente legalizada, inscrita en el Registro Minero Nacional y con su respectiva Licencia Ambiental vigente, el Municipio a partir de la vigencia del presente Acuerdo deberá verificar que Corpoboyacá haga cumplir efectivamente los Planes de Manejo Ambiental mineros. Igualmente el Municipio remitirá a la Secretaría de Minas y Energía del Departamento la relación de actividades mineras ilegales que se desarrollan en el Municipio (según el Mapa No. 11 del Esquema de Ordenamiento Territorial), para que ésta entidad exija el inicio inmediato de su proceso de legalización.

ARTÍCULO 287. ACTIVIDADES MINERAS DE EXPLOTACIÓN A CIELO ABIERTO

En el Mapa No. 29 bajo la simbología **Mca**, se delimitan las zonas en las cuales se permitirán actividades mineras de explotación en canteras a cielo abierto, correspondientes a sectores de las veredas La Carrera, Ayalas, Patrocinio Espartal, Esterillal y Centro. El tipo de mineral o material a explotar en cada sector se detalla en el Mapa No. 11 del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Usos principales. Extracción de materiales a cielo abierto con métodos minero – ambientales preestablecidos.

Usos Compatibles: Plantas de beneficio de minerales o materiales, recuperación paisajística, revegetalización y reforestación.

Usos Condicionados: Silvicultura, agropecuarios.

Usos Prohibidos: Recreación general y cultural, centros vacacionales y de servicios, loteos con fines de construcción de viviendas.

PARÁGRAFO 1. Los usos compatibles (Plantas de beneficio de materiales y/o minerales) necesitan medidas de control y tecnologías que sean compatibles con el uso principal y con el entorno y requieren permiso previo del Municipio y de Corpoboyacá.

PARÁGRAFO 2. Específicamente la minería y beneficio de arcillas que se lleva a cabo en la vereda El Chorrito queda condicionada a su legalización y a no construir mas hornos convencionales para el proceso que realiza.

ARTÍCULO 288. ACTIVIDADES MINERAS DE EXPLOTACIÓN SUBTERRÁNEA

En la zona definida en el Mapa No. 29 como **Msub** se podrán adelantar actividades mineras de explotación subterránea previa legalización ante las entidades competentes y sustentación ante el Municipio del respectivo Plan de Manejo Ambiental el cual garantizará la compatibilidad de la actividad con los usos de las zonas aledañas.

Usos principales. Extracción subterránea de materiales con métodos minero – ambientales preestablecidos.

Usos Compatibles: Recuperación paisajística, revegetalización, reforestación, y silvopastoriles.

Usos Condicionados: Silvicultura, agropecuarios.

Usos Prohibidos: Loteos con fines de construcción de viviendas, y demás usos incompatibles con la actividad.

SUBCAPÍTULO VIII ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE

Dada la localización estratégica del Municipio, se considera que una de sus vocaciones es la recepción de habitantes que prefieren la vivienda campestre, por tanto se declara como uso del territorio de las zonas delimitadas en el Mapa No. 29 como **Vcr**, **Vcrr**, **Vcp**, la vivienda campestre reglamentada, restringida en la segunda zona y preexistente en la tercera. Las dos primeras áreas se localizan en las laderas adyacentes al área urbana y por tanto tendrán el doble objetivo de mejoramiento y embellecimiento paisajístico. Esta categoría de uso del suelo tendrá las siguientes características:

- Se mantendrá el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.
- La ocupación máxima de los predios será del 10 % e la zona **Vcr**, localizada en partes de las veredas Centro y Boyera donde existe facilidad de suministro de agua y los sectores no requieren restauración morfológica. En la zona definida como **Vcrr**, localizada en parte de la veredas Resguardo y Centro, donde hay restricciones por suministro de agua y por que los terrenos requieren restauración morfológica ya que presentan procesos erosivos intensos, la ocupación máxima de los predios será del 5%. En ambos casos un 30% mínimo del área de los predios deberá arborizarse con especies preferiblemente nativas, dentro del cual se pueden incluir las cercas vivas, parcelas de árboles, cortinas rompevientos, árboles individuales en esparcimientos irregulares en potreros o parcelas, zonas protectoras de bosque nativo, manantiales, quebradas, cauces, zonas de restauración morfológica, etc. En la zona restringida (**Vcrr**), la parcelación y construcción estarán condicionadas a la contribución en la rehabilitación morfológica de los terrenos que presentan cárcavamiento.
- La Zona **Vcp**, correspondiente a la vivienda campestre preexistente: Condominios Hishana y El Paraíso en las veredas Las Vueltas y Espartal, no se ajustarán al las densidades de ocupación propuestas para las otras dos zonas por ser preexistentes a la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial, pero allí no se permitirán desarrollos de densificación masiva mas allá de lo acordado inicialmente con el Municipio. Los nuevos desarrollos dentro de éstas zonas deben cumplir con las densidades propuestas por la Resolución de Corpoboyacá 0276 /99, con una densidad máxima del 30% del área neta del lote.

Usos principales. Construcción de vivienda campestre aislada, restauración de zonas degradadas, embellecimiento paisajístico, reforestación preferiblemente con especies nativas, producción agrosilvopastoril en pequeña escala.

Usos Prohibidos: Mineros, industriales, forestales productores, agricultura mecanizada, ganadería intensiva, usos urbanos y suburbanos, y en general usos que causen deterioro ambiental.

Para ser edificable un terreno debe conectarse a las redes de servicios públicos, obras cuyo costo deberá ser asumido por el propietario, o proponer sistemas individuales de abastecimiento de aguas servidas de conformidad con el Código Sanitario Nacional, el Código de Recursos Naturales y las disposiciones legales vigentes en materia de servicios públicos.

SUBCAPÍTULO IX ZONAS PARA DEPORTE Y ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE

Sitios puntuales en la zona urbana y en la vereda Peña Negra, donde existe alguna infraestructura para éste uso, tal como coliseos y cancha de basketball respectivamente, deberán terminarse, dotarse y mantenerse. Durante el tiempo de vigencia del presente Acuerdo, se prevén como zonas para éste fin, en el área rural, las que tienen dentro de sus usos la recreación pasiva, contemplativa, el ecoturismo guiado, y los senderos y caminos para actividades turísticas y deportivas.

SUBCAPÍTULO X ZONAS DE SERVICIOS RURALES

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva.

ARTÍCULO 289. SUBZONA DE CORREDORES VIALES LINEALES

Son los tramos paralelos a las vías de segundo orden (vías Pantano de Vargas – Firavitoba a través de la vereda El Hato, vía Puente La Balsa – área urbana a través de las vereda Ayalas y Centro, vía principal de la vereda El Chorrillo, y vía vereda La Carrera – Firavitoba en la vereda La Carrera), en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: En franjas de 20 metros de ancho a lado y lado de la vía, medidas a partir del aislamiento vial que será mínimo de 10 m.

Uso Principal: Comercio e Industrias artesanales y agroindustrias que procesen productos de la región.

Usos Compatibles: Uso suburbano, paradores, restaurantes, centros de acopio de productos agrícolas.

Usos Condicionados: Institucionales, bodegas industriales y centros vacacionales.

Usos Prohibidos: Urbano, suburbano, Industria pesada, metalmecánica y química.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en éste Artículo, todos los usos incluido el principal, requieren permiso previo de localización expedido por el Municipio y de ser necesaria licencia ambiental de la autoridad competente.

Parágrafo 2. Las demás vías rurales, de tercer y cuarto orden corresponden simplemente a corredores viales lineales de interés comunitario y deberán restituirse, conservarse y mantenerse; como prioridad al respecto se tienen: La vía nacional antigua Duitama-Sogamoso en toda su longitud, las vías Tamayera, Avellera, Mariñera, y todas aquellas que sirven de acceso a varios usuarios.

ARTÍCULO 290. NÚCLEOS DE SERVICIOS RURALES

Corresponden a sitios puntuales donde se llevan a cabo actividades de prestación de servicios, tales como escuelas, colegios, salones comunales, puestos de salud, capillas rurales y cementerios, igualmente las zonas donde se ha instalado o se proyecta instalar infraestructura de servicios públicos como acueductos, distritos de riego, etc. los cuales se detallan en el Mapa No. 18 del Esquema de Ordenamiento Territorial. Éstos sitios y sus accesos como caminos y servidumbres rurales deberán dotarse y mantenerse.

SUBCAPÍTULO XI ZONAS INDUSTRIALES

Se clasifican como tales las zonas donde actualmente se lleva a cabo alguna actividad industrial

concentrada, corresponden a sitios puntuales que se localizan en el Mapa No. 29 y se detallan según la actividad específica en el Mapa No. 17 del Esquema de Ordenamiento Territorial. Las actividades en éstas zonas deberán implementar de inmediato sus respectivos Planes de Manejo Ambiental.

Las industrias que funcionan sobre la autopista Duitama-Sogamoso, tales como las de prefabricados en Puerto Arepas y frente a las Cabañas del Camino, y la de mármoles cerca de la Y, serán objeto de cierre inmediato ya que su uso no es compatible con el de los corredores viales. Las tres trituradoras localizadas en la vereda Resguardo, adyacentes a la zona urbana, al igual que la de la vereda Patrocinio en cercanías al Club Los Halcones, procederán a trasladarse en el mediano plazo, las zonas para su posible reubicación corresponden a las áreas mineras identificadas con el símbolo Mca en el mapa No. 29 y localizadas en las veredas La Carrera y Patrocinio sector Alto.

ARTÍCULO 291. FUTURA ZONA INDUSTRIAL

El área delimitada en el Mapa No. 29 bajo el símbolo **If**, localizada en la vereda Suescún, se declara como futura zona industrial, ya que posee toda la infraestructura requerida para tal fin, como la vial, de servicios de agua, energía y demás, está localizada en un sitio estratégico entre polos industriales y prestadores de servicios como son Nobsa, Duitama y Sogamoso, y será una zona que presentará grandes cambios de uso del territorio con la construcción y puesta en funcionamiento de la doble calzada Briceño-Sogamoso.

SUBCAPÍTULO XII ZONA PARA SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL Y REGIONAL.

Los corredores lineales de las principales redes de servicios Municipales y Regionales se reglamentan, en el presente Acuerdo, con base en diseños y normas preestablecidos en cada caso particular.

ARTÍCULO 292. DOBLE CALZADA BRICEÑO-SOGAMOSO

Corresponde a infraestructura proyectada que ocasionará impactos tanto negativos como positivos y cambios notorios en el uso del suelo del área de influencia, en el Mapa No. 29 se localiza el trazado proyectado en el paso por el municipio de Tibasosa. El área de afectación directa de ésta obra será de 40 m. ancho, correspondientes a 21 m. de calzada y 19 de aislamiento total.

ARTÍCULO 293. AUTOPISTA SOGAMOSO-DUITAMA

En éste corredor lineal cuya área de influencia directa actual es de 15 m. de ancho incluyendo calzada y zonas de aislamiento, tendrá como usos compatibles la prestación de servicios de restaurantes, cafeterías y puntos de venta de productos de la región, los establecimientos que se establezcan a partir de la aprobación del presente Acuerdo tendrán un aislamiento de 20 m. Como usos prohibidos se establecen los urbanos y suburbanos, con la excepción de la zona limítrofe con Sogamoso, y las del sector de La Mana y la Y decretadas suburbanas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 294. GASODUCTO

El derecho de vía establecido por las empresas administradora y constructora del gasoducto, en el tramo que pasa por el Municipio, es de 20 m. en los cuales se tienen como usos principales la vigilancia, inspección y mantenimiento de la línea; como usos compatibles, los agropecuarios, siempre y cuando los cultivos no desarrollen raíces profundas. Como usos prohibidos se tienen residenciales, industriales, obras de infraestructura ajenas al gasoducto, siembra de árboles, y demás que puedan poner en peligro la infraestructura instalada y que signifiquen riesgo para el entorno considerando las condiciones de seguridad que deben mantenerse en sitios donde se transportan combustibles por éste sistema.

ARTÍCULO 295. VÍA FÉRREA

La normatividad para éste corredor lineal está fijada por la Empresa Colombiana de Vías Férreas "Ferroviarias", a continuación se señalan algunos aspectos de reglamentación que fueron remitidos al Municipio para ser incluidos dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial:

-“ El ancho del corredor férreo es de 20 metros

- En los terrenos contiguos a la zona de un ferrocarril no podrán ejecutarse, a una distancia de menos de 20 metros a partir del eje de la vía, obras como excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras y otras semejantes.
- Tampoco podrá construirse a éstas distancias edificaciones ni hacer depósitos de combustibles e inflamables.
- En la franja del corredor férreo (zona de seguridad), no podrán plantarse árboles a una distancia menor de 12 metros del eje de la vía.
- Las líneas de los ferrocarriles de servicio público, están declaradas como vías arterias principales.
- Con respecto a los derechos y preferencias de la vía férrea, se establece que: La Nación en toda carretera que se encuentre incorporada al Plan Vial Nacional, construida en fecha posterior a la línea férrea, procederá a construir los pasos inferiores o superiores. Esta misma obligación es para los Departamentos y Distritos.
- Los vehículos automotores y los de otras clases, así como los peatones, al llegar a un cruce con las líneas férreas, deben parar completamente y tomar todas las precauciones debidas, con el fin de evitar accidentes.
- Las empresas Férreas podrán establecer, en los cruces de sus líneas con las vías y calles públicas de tránsito intenso, guardas, o barreras, o cadenas, o señales luminosas, o cualesquiera otros medios apropiados, con el fin de que se interrumpa con la debida anticipación el paso de vehículos automotores o de cualquier otra clase, semovientes, personas, etc.
- Las mismas empresas **deberán** colocar a prudente distancia avisos suficientes, visibles, que indiquen la proximidad de los cruces de las carrileras con los caminos y calles públicas que tengan intenso movimiento y en los lugares donde lo estimen conveniente.
- Siempre que se pretenda establecer un cruce de una vía o calle pública, con las líneas férreas de servicio público, la entidad que la construya deberá obtener el correspondiente permiso de la empresa férrea, y el cruce se establecerá de acuerdo con las exigencias que fijen los ferrocarriles.”

El esquema de Ordenamiento Territorial, en concertación con los Municipios de Sogamoso y Nobsa prevé la desviación de un tramo de la vía férrea dentro del Municipio como un “Proyecto Regional”, para facilitar el aprovechamiento de la infraestructura férrea en la zonas industriales de Nobsa y disminuir el riesgo de accidentalidad en el área urbana de Sogamoso y otros impactos por efecto del paso de trenes de carga. En jurisdicción de Tibasosa la desviación corresponde al tramo final de la vía férrea en la vereda Patrocinio a partir del canal principal de desecación y paralelo a éste, tal como se observa en el Mapa No. 29.

ARTÍCULO 296. CANAL PRINCIPAL DE DESECACIÓN Y DRENAJE

En prevención de riesgos ambientales y ocasionalmente de desbordamientos del canal en algunos sectores, se establece un área de aislamiento de éste canal de 20 m. a lado y lado que tendrá como usos principales el mantenimiento y dragado del canal (en los primeros 10 m.) y el establecimiento de barreras verdes de aislamiento, y en la cual no se podrá construir vivienda o sitios con destino a confluencia de público. Varios sectores dentro de éste margen que ya se encuentran construidos y expuestos a un riesgo ambiental muy alto, deberán identificarse detalladamente y analizar probabilidades de reducción del riesgo. Sin perjuicio de lo anterior, el manejo de éste canal y los demás de desecación que existen en jurisdicción del área Municipal, continuará estando a cargo del Distrito de Riego Usochicamocha.

PARÁGRAFO 1. La zonificación de áreas descrita en este título, así como las de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución 0276 de CORPOBOYACÁ y demás normas que la adicione 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

CAPÍTULO III ÁREAS EXPUESTAS AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Adóptense, en orden de prioridad, las medidas o acciones contenidas en la Tabla siguiente para cada uno de los tipos de riesgos altos de origen natural y antrópico identificados en el área rural del Muni.

-TABLA TRATAMIENTOS O ACCIONES A IMPLEMENTAR EN LAS ZONAS DE RIESGO ALTO SEGÚN MAPA No. 12

UBICACIÓN	NIVEL DE RIESGO	TIPO DE RIESGO	TRATAMIENTO O ACCIONES
Sectores aledaños a las rondas de las quebradas Chiquita, Grande, demás del área urbana Parte topográficamente baja de las quebradas Buenavista, La Reserva, Puedecuesta, Aguablanca y El Galal, vereda Ayalas. Pequeño sector de la vereda La Carrera (150 m. al sur de la Escuela)	RIESGO ALTO 1	Zonas propensas a ser afectas por avalanchas y/o inundaciones	Respetar las rondas de las quebradas. Adelantar estudios detallados de las microcuencas que definan medias para mitigar su alto grado de deterioro. Adelantar estudios específicos de vulnerabilidad en los sectores donde ingresan al valle los cauces, tendientes a: . Delimitar las áreas donde no se permita la construcción de vivienda . Establecer si existe la necesidad de reubicación.
Franjas de terreno paralelas a los ríos Chicamocha y Chiquito.	RIESGO ALTO 2	Zonas potencialmente inundables sobre los ríos Chicamocha y Chiquito.	- Prohibir la construcción de vivienda y bodegas en una franja mínima de 100 m. paralela al borde los ríos. Brindar apoyo a la población durante calamidades en épocas de invierno Conservar y mantener todos los canales de desecación en el valle
Veredas Chorrito, Las Vueltas, Suescún, Patrocinio (sector bajo)	RIESGO ALTO 3	Área de influencia del gasoducto	-Respetar el derecho de vía del gasoducto (20 m.) en los cuales no se puede realizar ningún tipo de construcción ni obra, ni sembrar árboles -Realizar la gestión necesaria para que se efectúe el desvío de la línea en el área de influencia de el tanque de acueducto Peña Negra.
Vía la Y-Nobsa, franja paralela al Canal principal de desecación	RIESGO ALTO 4	Riesgo de accidentes de tránsito, generación de ruidos e influencia de cauces contaminados	Mantener las señales de tránsito en la vía Adoptar, en el corto plazo, mecanismos e instrumentos (económicos, financieros, convocatoria y concertación institucional) para la solución de conflictos ambientales regionales
Autopista Nobsa-Duitama, sector Puerto Arepas	RIESGO ALTO 5	Riesgo de accidentes de tránsito, generación de ruidos y caída de bloques sobre la vía	Mantener y/o implementar las señales de tránsito en la vía
Autopista Sogamoso-Tibasosa	RIESGO ALTO 6	Vías con tráfico continuo, alto grado de accidentalidad y generación de altos niveles de ruido	Mantener y/o implementar las señales de tránsito en la vía Tener en cuenta la probabilidad de rectificar algunos tramos de las vías cuando se proyecten ampliaciones o mantenimiento importantes.

**.-TABLA No. TRATAMIENTOS O ACCIONES A IMPLEMENTAR EN LAS ZONAS DE RIESGO ALTO SEGÚN MAPA No. 12
(CONTINUACIÓN)**

UBICACIÓN	NIVEL DE RIESGO	TIPO DE RIESGO	TRATAMIENTO O ACCIONES
Franja de 100 m. paralela al canal principal de desecación. Veredas Peña Negra, Suescún y Patrocinio (sector bajo)	RIESGO ALTO 7	Zona de influencia de cauces extremadamente contaminados por vertimiento de aguas residuales domésticas e industriales	Elaborar proyecto de canalización de aguas servidas en la zona poblada de la vereda Peña Negra Prohibir la construcción de vivienda en el área de influencia del canal hasta tanto no se solucione el problema de canalización Adelantar campañas de fumigación para eliminación de vectores. Adelantar campañas de vacunación y salubridad con énfasis en la población infantil Realizar limpieza continua del canal
Sector de la vía que conduce de la vereda La Carrera al municipio de Firavitoba	RIESGO ALTO 8	Zona con riesgo de accidentes de tránsito (viviendas bajo el nivel de la vía), caída de fragmentos rocosos provenientes de explotaciones o voladuras, ruido, vibraciones, material particulado, y receptoras de caudales que transportan altos niveles de sedimentos durante aguaceros fuertes	Exigir la implementación de planes de manejo minero-ambientales con énfasis en: -Racionalización en uso de explosivos -Señalización de zonas donde tienen efecto las voladuras -Implementación de sistemas de alarmas -Instalación de señales de tránsito en la vía -Medidas para reducir la generación de material particulado fino por efecto del tráfico en la vía sin pavimentar. -Manejo microcuencas -Utilización de botaderos técnicamente diseñados y estratégicamente localizados
Sitios puntuales en las veredas Centros y Resguardo, sobre las márgenes de los cauces	RIESGOS ALTOS 9 Y 10	Sectores afectados por procesos de remoción en masa (reptación y soliflujión)	Estudio específico de Microcuenca de la Quebrada El Hogar (Quebrada Chiquita en la zona urbana) Implementación de estrictas medidas de conservación de la microcuenca
Sectores de la Vereda La Carrera, sobre la vía que conduce a Firavitoba	RIESGO ALTO 12	Áreas expuestas a caídas de fragmentos rocosos provenientes de explosiones o voladuras, ruidos, vibraciones, material particulado y contaminación de aire por procesos industriales	Implementación de planes de Manejo Ambiental
Pequeño sector de la vereda Centro, cauces sobre la influencia directa del relleno	RIESGO ALTO 14	Área de influencia directa del relleno sanitario	Implementar Plan de Manejo Ambiental Desarrollar las labores de disposición de desechos acorde con el diseño y manejo del relleno sanitario, recomendados por la Autoridad Ambiental
Pequeños sectores de la vereda Suescún al Norte del área urbana	RIESGO ALTO 15	Zonas de vertimiento de aguas residuales	Implementación de planta de tratamiento de aguas residuales del sector urbano Congelar la construcción de vivienda en zonas de difícil dotación de alcantarillado por el nivel de los terrenos.

**CAPÍTULO IV
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN RURALES**

ARTÍCULO 297. PARCELACIÓN

Con el fin de mantener el carácter rural de los predios y el globo de terreno como unidad indivisible, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1000 m² y su ocupación máxima será del 15% en la categoría de dispersa y del 20% en la de agrupada.

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías).

ARTÍCULO 298. CONSTRUCCIÓN.

Toda construcción requerirá Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Planeación Municipal. Los procedimientos y requisitos para la expedición de dicha Licencia serán los mismos requeridos para el área urbana, para efectos de ello la Secretaría de Obras determinará las estrategias para que las personas de estratos 1 y 2 obtengan en dicha entidad los estudios y diseños de los planos para la construcción de unidades básicas de vivienda con costos subsidiados de acuerdo al estrato.

Toda construcción deberá respetar el paramento de vía que establezca Planeación Municipal y el aislamiento de zonas de conservación según el caso.

PARTE III

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO
DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACA**

**TÍTULO I
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**CAPÍTULO I
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 299. 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 servidas 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.

ARTÍCULO 300. 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 de Ordenamiento Territorial .

ARTÍCULO 301. 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 302. 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 (Unidad Prestadora de Servicios Públicos), según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTÍCULO 303. PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las empresas prestadoras de servicios públicos (Unidad Prestadora 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.

ARTÍCULO 304. ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE TIBASOSA

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 suburbana, el área de expansión urbana (cuando esta se defina como una opción urbanística), y en cuarto lugar el área rural del Municipio, con prioridad de los centros poblados.

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.

CAPÍTULO II PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 305. ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES

Adóptase como Planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, cada uno de los Planes de Gestión y Resultados en su parte correspondiente al municipio de Tibasosa y que han sido adoptados por la Empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios E.S.P., en cumplimiento de las leyes 142 y 143 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias. Así mismo de conformidad con la Ley 388 de 1997, y la Ley 373 de 1997 el municipio deberá tener en cuenta las disposiciones contempladas en el Decreto 475 de 1998 sobre normas técnicas de calidad del agua potable.

TÍTULO II VÍAS Y TRANSPORTE

CAPÍTULO I ZONAS VIALES

ARTÍCULO 306. 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.

Las vías, tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de 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 307. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO

Entre las zonas viales de 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 paisajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

ARTÍCULO 308. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

1. Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazuelas, 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 de uso privado o parte de ellas.

ARTÍCULO 309. EQUIPAMIENTO VIAL

Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTÍCULO 310. 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 Municipal 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 Municipal definir en detalle las zonas de reserva vial ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con el Plano No. 27 aprobado y adoptado en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

ARTÍCULO 311. Las normas sobre vías y transportes, se sujetarán en un todo a lo establecido en la Resolución 0276 de 1999 de CORPOBOYACÁ y las que la adicionen o modifiquen

CAPÍTULO II PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 312. 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, define trazado y anchos mínimos de vías.

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 313. OBJETIVOS

Son objetivos del Plan vial los siguientes:

1. Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
2. Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
3. 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.
4. Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
5. 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.
6. 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 314. SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS

Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de 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.
7. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.
8. En caso de urbanizaciones o agrupaciones de vivienda en el área urbana las vías publicas no podrán tener cerramientos o puertas que impidan el libre transito a cualquier ciudadano.

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y rurales y será la Secretaría de Planeación Municipal, la encargada de efectuar dichas funciones.

ARTÍCULO 315. 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 Municipal 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 Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector sin disminuir las obligaciones del urbanizador.

ARTÍCULO 316. 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, complementado 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 317. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO

El Sistema vial está conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

1. **Vía Arteria 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 Arteria 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.
3. **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 318. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS Y RURALES

Adóptase la siguiente clasificación de las vías urbanas del Municipio :

a) Vías arterias principales tipo I

1. *Carretera Duitama Sogamoso:* vía de doble calzada que atraviesa el casco urbano como la iniciación de la calle 1ª hasta el sitio denominado el Higo y posteriormente se convierte en la carrera segunda.

Para disminuir el riesgo de accidentalidad en la vía se debe priorizar la construcción de andenes con un mínimo de 2 mts de ancho, y para garantizar que los usos colindantes no invadan el área de la calzada, así como para establecer un aislamiento por ruido se debe observar un retroceso de 5.00 mt. en el paramento que puede ser utilizado para sembrar barreras vivas.

Con la construcción prioritaria de andenes se debe contemplar un programa integral a lo largo de toda la vía para disminuir la velocidad de los vehículos que hacen tránsito intermunicipal.

b) Vías arterias secundarias tipo II

1. Tendrán esta característica las vías que se relacionan a continuación:

Calle 1 entre carreras 1y 7 existente
 Calle 1 entre carreras 7 y 10 propuesta
 Calle 2 entre carreras 2 y 11 existente
 Calle 3 entre carreras 2 y 10 existente
 Calle 3 entre carreras 2e y 2 propuesta
 Calle 4 entre carrera 2e y 10
 Calle 5 entre carrera 2 y 12

El perfil de las vías propuestas no podrá tener una calzada menor de 6 mts excepto en la zona de conservación donde se mantendrá el existente con sus paramentos actuales, los aislamientos y cesiones

dependerán específicamente de cada sector de la vía y se describirán en un plano específico para el efecto

c) Vías locales tipo III

corresponden a esta clasificación las vías no incluidas en las clasificaciones descritas en los dos literales precedentes, su perfil y características dependen de la zona donde se localicen y se describirán en un plano específico para el efecto.

d) Vías peatonales tipo IV

no se autorizarán vías exclusivamente peatonales en el casco urbano como parte del espacio público, estas podrán existir en proyectos de vivienda agrupada siempre y cuando toda sean alternas a vías vehiculares que garanticen morbilidad en el conjunto y accesibilidad a las unidades de vivienda.

ARTÍCULO 319. 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	ZONA VERDE IZQUIERDA	ANDÉN IZQUIERDO	CALZADA	ANDÉN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
I	1.5 a 5.00	2.00	6.00 a 7.50 doble	2.00	1.5 a 5.00
II	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	1.5 a 5.00 variable	1.20	5.00 a 6.00		1.5 a 5.00 variable
IV	SEGÚN PROYECTO		SEGÚN PROYECTO		SEGÚN PROYECTO

PARÁGRAFO 1 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

**TÍTULO III
ESPACIO PÚBLICO**

**CAPÍTULO I
PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 320. 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 321. ESPACIO PÚBLICO

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales 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 322. ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Los bienes de 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.
2. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, y
3. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 323. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO

El destino de los bienes de 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 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 324. 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.

ARTÍCULO 325. 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 326. 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 Municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 327. OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la Secretaría de Planeación Municipal, 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.

PARTE IV

TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO

TÍTULO ÚNICO TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES

CAPÍTULO I INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS

ARTÍCULO 328. SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS

Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo, los terrenos del área de expansión urbana que cuentan con la posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados y que no tengan expresamente prohibida la definición de su desarrollo para tales usos, situación que se adelantará mediante Planes parciales en los términos del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 329. ALCANCE JURÍDICO DE LA INCORPORACIÓN COMO ÁREAS URBANAS DE DETERMINADOS SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.

La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas de expansión urbana, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos.

Por tanto, la incorporación de sectores del territorio del Municipio como áreas urbanas, es requisito previo, o por lo menos concomitante, para:

1. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación;
2. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de construcción o autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones en terrenos urbanizados que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación, y
3. Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.

La incorporación como áreas urbanas de los desarrollos ilegales constituye, además en sí misma, con la denominación de legalización, uno de los aspectos esenciales de la acción estatal de mejoramiento de barrios y asentamientos humanos, junto con los programas de habilitación.

ARTÍCULO 330. SECTORES DEL TERRITORIO SITUADO DENTRO DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS.

No podrá definirse el desarrollo en usos urbanos de aquellos sectores de las áreas de expansión urbana en donde estén prohibidos los usos urbanos por la ley o por los acuerdos Municipales, o en donde por excepción estén permitidos sólo los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o la industria extractiva. Tampoco podrán definirse. Usos urbanos en áreas de protección y de reserva y de amenazas y riesgos naturales o antrópicos.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo en usos urbanos de los sectores de las áreas de expansión urbana que no cuenten con posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no puedan tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basura, aun estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

ARTÍCULO 331. ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS.

La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio del Municipio situados dentro de las áreas de expansión urbana implica un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

1. La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deben ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos;
2. El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como partícipes en la definición del desarrollo en usos urbanos, y
3. La adopción de las normas urbanísticas a fin de poder establecer el criterio de manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes, no sólo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias temporales sucesivas, atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o de deterioro del entorno.

Todos los aspectos antes citados se deben materializar en un Plan parcial, junto con los otros aspectos contemplados en el presente Acuerdo para el efecto.

ARTÍCULO 332. DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.

Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo en usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.

Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

1. Un concepto de la Secretaría de Planeación Municipal sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de alguno de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas, y
2. Un informe de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos y su prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; acueducto; alcantarillado pluvial y de aguas servidas, recolección de basura y aseo y barrido de calles.

En estos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requerirían para ampliar su cobertura o su regular prestación con aceptable calidad, sea que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Sólo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se refiere este inciso, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.

Si los servicios son susceptibles de ser instalados o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar este hecho y explicar en que consisten las limitaciones, así como las obras que deban ejecutarse, en orden a que aquellas no subsistan.

ARTÍCULO 333. EFECTO DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.

Los pronunciamientos de la Secretaría de Planeación Municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la Secretaría de Planeación Municipal; no pondrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos; no obligarán ni vincularán a la Administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores de la definición del desarrollo a través de los correspondientes Planes parciales.

ARTÍCULO 334. LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE ÁREAS URBANAS.

Toda incorporación de nuevos sectores del territorio del municipio como áreas urbanas conlleva una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos, la adopción del Plan parcial que incluya la reglamentación específica de los usos urbanos permitidos y su intensidad, así como del manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas; los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliar de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 335. INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS.

La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

1. En estudios de la Secretaría de Planeación Municipal por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertación;
2. En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios, o representantes, que aduzcan interés patrimonial legítimo en el desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización de los respectivos sectores, y
3. En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes nacional, municipal o departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo, mejoramiento, legalización, habilitación o regularización, o de los mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

ARTÍCULO 336. PERSONAS AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO.

Las personas y entidades a las que se refieren los numerales 2 y 3 del artículo anterior quedan expresamente autorizadas para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, de sectores del territorio del municipio situados en las áreas de expansión urbana, susceptibles de ser urbanizados de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

La iniciativa de tales personas y entidades para la incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Al decidir la Secretaría de Planeación Municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio de que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la Secretaría de Planeación Municipal lo considera conveniente y si es jurídicamente posible.

ARTÍCULO.337. Las prescripciones señaladas en le capítulo I de este título serán susceptibles de aplicación cuando se den las circunstancias objetivas de tipo urbanístico que impliquen áreas de expansión; caso en el cual las normas que lo establezcan cumplirán en un todo con los determinantes ambientales que al respecto fije la Corporación Autónoma Regional CORPOBOYACÁ.

CAPÍTULO II LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS

ARTÍCULO 338. 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 339. DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL.

Delégase en el Alcalde la potestad de ordenar la legalización de centros poblados, barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante Decreto a través de la formulación y aprobación del Esquema o Plan parcial correspondiente.

ARTÍCULO 340. INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN

El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la Secretaría de Planeación Municipal.

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 Municipal 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 administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, centros poblados, 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:

1. 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, las ONGs 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;
2. Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas;
3. Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios, y
4. 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 341. 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 342. 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 las resultas 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 343. FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES.

Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

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 III PROGRAMAS DE HABILITACIÓN ÁREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 344. HABILITACIÓN.

La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un Plan parcial de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalizado a los requerimientos de las normas de primer nivel de zonificación y se indicarán las acciones de habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

ARTÍCULO 345. ÁREAS OBJETO DE HABILITACIÓN.

Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

1. *Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica:* Se consideran áreas de desarrollo incompleto de condición crítica, aquéllas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos domiciliarios, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo, y
2. *Áreas de desarrollo incompleto de situación estable:* Se consideran áreas de desarrollo incompleto de situación estable, aquéllas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquéllas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta e idoneidad de los espacios públicos.

De conformidad con la clasificación anterior, se definen las siguientes zonas como prioritarias para la adopción de programas de habilitación:

ARTÍCULO 346. PROGRAMAS DE HABILITACIÓN.

Las acciones de habilitación se adelantarán a través de programas de habilitación que la administración municipal deberá instrumentar mediante un Plan parcial de habilitación, una vez oído el concepto de los representantes de las juntas de acción comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que, al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

Las obras que se prevea ejecutar para el desarrollo de los programas de habilitación se contemplarán dentro del programa de ejecución que se aprueba en el presente Acuerdo y se incluirán en el mismo en la medida que se adopten dichos programas.

CAPÍTULO IV
CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y
TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

ARTÍCULO 347. 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 348. 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 Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 349. 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 350. ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

Decláranse las siguientes zonas o inmuebles o los elementos de éstos, de conservación ambiental, histórica o arquitectónica dentro del municipio:

Áreas históricas culturales y de protección del paisaje

En el momento no existen definidas ni identificadas como tal, sin embargo se evidencia la necesidad de clasificar parte del territorio municipal con estas características en razón de que la identidad del municipio como sitio de interés radica en la lectura que del conjunto urbano realizan quienes lo visitan, es decir que no son elementos aislados los que generan una buena imagen del municipio sino el conjunto del paisaje urbano.

Una determinación de zonas de interés cultural y del paisaje urbano deberá estar condicionada al estado actual del conjunto de la zona, el carácter de sus construcciones, el uso actual y futuro, y sus condiciones naturales.

Declárense como zonas de interés histórico cultural y de protección del paisaje las siguientes :

2. **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 definir 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.
3. **Las rondas de quebrada.** Sus sitios de confluencia 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 de 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.

PATRIMONIO URBANÍSTICO

Bienes inmuebles

NIVEL 1. CONSERVACIÓN ESTRICTA.

bienes públicos

Casa de la Tesorería
Casa Santillana (Carrera 2 entre calles 4 y 5)
Colegio Jorge Clemente Palacios

Religiosos

Iglesia de nuestra señora del rosario de los indios (Calle 3 No. 9 – 31)
Capilla
Cementerio Central

Particulares

Tipología colonial

Casa Zoila Moreno López	(Calle 4 No. 11 – 85)
Casa de habitación Saúl Garzón Supelano	(Calle 4 No. 10 – 08)
Casa Paipita	(Carrera 10 No. 5 – 11)
Antes de Herminia Palacios	
Casa del Pilar	(Carrera 9 No. 3 – 12)
Casa Beatriz de Aguirre	(Calle 2 No. 9 – 19)
Casa Familia Olano (Parte antigua)	(Calle 2 No. 8 – 15)
Ana y Maria Elvira Tristancho Tristancho	(Calle 4 no. 5 – 40)
Matilde corredor y suceción	(Calle 5 No. 9 – 09)
Julio Molano	(Calle 5 No. 3 – 33)
Casa Raquel de Palcios	(Calle 4 No. 2 – 36)

Arq. moderna

Casa Leonel García	(Calle 4 No. 2 – 37)
Beatriz Gutiérrez	(Calle 4 No. 6 – 113)

Sitios de interés

El chorro
Cascada del Hogar
Camino de la capilla carrera 12 Quebrada Grande
Camino real a Firavitoba
Camino del pueblo
Camino del Cementerio
La mana del Padre

NIVEL 2. 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.

Se aplica a los demás predios contenidos dentro de los límites de la zona de las zonas de conservación y desarrollo con conservación. Las edificaciones de estos predios no tienen valor especial en sí, pero su desarrollo estará 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 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 0276 de 1999 de CORPOBOYACÁ, en cuanto a los usos principales, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos y demás temas relacionados.

ARTÍCULO 351. 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 subzonas geoeconómicas homogéneas (Agustín Codazzi) por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 352. 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 349.

ARTÍCULO 353. ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

1. Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas (Agustín Codazzi), Planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, y
2. 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 Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 354. 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 (Agustín Codazzi) 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 Municipal deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 355. 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 presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

ARTÍCULO 356. LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS.

La Secretaría de Planeación Municipal 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 Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 357. 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:

1. De la densidad o del número de unidades construibles;
2. De los metros cuadrados edificables; y
3. 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:

1. La Secretaría de Planeación Municipal, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;
2. Se determine el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;
3. 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 (Agustín Codazzi), o Plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión, y
4. 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 358. 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:

1. Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el Municipio; y

2. La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, y

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 359. 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 360. TRASFERENCIA 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 361. 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 362. 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 Municipal, 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 de 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.

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 Municipal, 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 Municipal 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 363. 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.
6. La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causahabiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.

De conformidad con el artículo 10 del Decreto - Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajuicio.

ARTÍCULO 364. 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 Municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de 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 Municipal 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:

1. *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 publica 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
2. 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 365. 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 366. INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE.

Cuando la Secretaría de Planeación Municipal 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 363 de este Acuerdo.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el artículo 362 de este Acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el artículo 364 del mismo.

ARTÍCULO 367. TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO

En cualquier estado de la actuación en que la Secretaría de Planeación Municipal determine que el bien es de 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 Municipal 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 368. EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.

Cumplido lo anterior, si la Secretaría de Planeación Municipal 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:

1. 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;
2. El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
3. 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
4. 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 369. DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la Secretaría de Planeación Municipal 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.

CAPÍTULO VI

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE TIBASOSA PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997

ARTÍCULO 370. EL MUNICIPIO DE TIBASOSA 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 371. CONCORDANCIA CON EL ESQUEMA 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 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 adicionen.

CAPÍTULO VII DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTÍCULO 372. 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 373. INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS.

Todos los lotes que a partir de este momento tengan mas de 3.000 metros de área, y que estén en la zona urbana, para su subdivisión o parcelación deben tener un proyecto urbanístico, el cual debe ir acompañado de una política de información de la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 374. INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR

No se considera prioritaria la construcción de áreas urbanizadas en forma específica,

ARTÍCULO 375. 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 Esquema 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 376. 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.
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 377. 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 378. 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.
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 379. 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 380. 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 381. 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 379 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 382. 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 autoavalúo 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 383. 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.
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 384. 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 385. 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 386. 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 1.- 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 387. 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.
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 388. 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 389. 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 390. 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 V PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I DE LOS PLANES PARCIALES

CAPÍTULO I DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 391. De conformidad con los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, y con los artículos 8 al 17 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los Planes parciales.

ARTÍCULO 392. PLANES PARCIALES.

Los Planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan 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, adicionen 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 de 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 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 Municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del Plan de Ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

ARTÍCULO 393. Se declaran en el presente Acuerdo los siguientes Planes Parciales en orden de prioridad:

1. Para efectuar en un plazo máximo de un año :

Vereda Peña Negra, sector Santa Teresa declarado como zona urbana en el presente Acuerdo, además los sectores desde la calle de parceleros en la vereda Suescún y la vereda Peña Negra en sus diferentes sectores. Y la vereda el Chorrillo sector La Escuela.

2. Para efectuar en un plazo máximo de un año a partir de la fecha de sanción del Presente Acuerdo.

Vereda La Carrera, sector La Laguna y Vereda Patrocinio, sector Río Chiquito.

3. Para efectuar en mediano plazo:

El área comprendida desde la carrera segunda (carretera Duitama Sogamoso) al oriente hasta el límite del casco urbano, entre la calle primera y curso de la quebrada Grande herradura circundante al casco urbano comprendida en las veredas Resguardo y Centro.

ARTÍCULO 394. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Cada Plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial:

1. La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tiene como fin definir de la vocación del sector objeto del Plan hacia el municipio y en algunos casos a la región;
2. Definición de la estrategia Territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de Ordenamiento;
3. Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurales definidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia Territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial;
4. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos;
5. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión 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, entre otros;
6. Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados;
7. El plano de etapas, que incorpora la variable temporal del Plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras;

8. Simulación urbanística - financiera. La simulación urbanística - financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del Plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el Plan de ocupación del territorio, el Plan financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al Plan;
9. El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso, y
10. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTÍCULO 395. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

En la delimitación de las áreas contempladas en Planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Esquema de Ordenamiento Territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

ARTÍCULO 396. CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Los objetivos y directrices urbanísticas de los Planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

1. Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros;
2. Planes parciales de renovación urbana o de desarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los Planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona;
3. Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores del municipio desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros;
4. Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados;
5. Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos Planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación;
6. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana, y
7. Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

ARTÍCULO 397. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.

Para la aprobación de los Planes parciales, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de Planes parciales serán elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la Secretaría de Planeación Municipal 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.

ARTÍCULO 398. INICIATIVA.

Los Planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 399. ETAPAS.

La adopción de un Plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del Plan:

- 1) Etapa preliminar
- 2) Diagnóstico
- 3) Formulación
- 4) Aprobación
- 5) Implementación y seguimiento.

ARTÍCULO 400. ETAPA PRELIMINAR.

Comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del Plan parcial propuesto.

ARTÍCULO 401. DIAGNÓSTICO.-

Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de Ordenamiento, de los sistemas estructurantes del Municipio que influyen sobre el desarrollo del área del Plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del Plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

ARTÍCULO 402. FORMULACIÓN

Consiste en la elaboración de la propuesta completa del Plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo 394 del presente Acuerdo y tener la siguiente estructura:

1. Documento técnico, que contendrá, como mínimo:
 - a) Memoria justificativa del Plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan

parcial, así como las determinaciones y estrategias Territoriales que den respuesta a la problemática planteada;

- b) Los objetivos y criterios del planteamiento propuesto;
 - c) Presentación de la solución adoptada: Estrategia Territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas;
 - d) Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional;
 - e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
2. La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
 3. El proyecto de decreto que adopta el Plan parcial con sus normas urbanísticas.
 4. El proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.
 5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

ARTÍCULO 403. APROBACIÓN O ADOPCIÓN.

Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales por las comunidades o particulares interesados, si fuera del caso, la Secretaría de Planeación Municipal deberá emitir concepto sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si ésta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido ese trámite, el Plan parcial se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento el Alcalde adoptará el Plan parcial por medio de decreto.

ARTÍCULO 404. IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO.

La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del Plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del Plan parcial, en los siguientes aspectos:

1. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del Plan parcial.
2. La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el Plan parcial.
3. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
4. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del Plan parcial.

5. La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el Plan parcial.

TÍTULO II ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 405. 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 406. 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 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 407. 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 408. 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 Esquema de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de Planteamiento 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 409. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez aprobado el Plan parcial por la Secretaría de Planeación Municipal, 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 Esquema 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 410. 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 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 411. 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 412. 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.

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 413. 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 Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el Plan parcial correspondiente.

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 414. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Esquema 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 Esquema..

CAPÍTULO I DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 415. De conformidad con los artículos 18 a 29 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 416. DEFINICIÓN.

La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o de desarrollo en el suelo urbano 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.

ARTÍCULO 417. ELEMENTOS.

La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en el Plan parcial que lo desarrolle. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

1. La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de Ordenamiento Territorial y el Plan parcial para la zona delimitada;
2. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan;
3. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público, y
4. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTÍCULO 418. DELIMITACIÓN

La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en el Plan parcial que lo desarrolle para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

ARTÍCULO 419. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

ARTÍCULO 420. CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.-

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas 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 esas inversiones.

ARTÍCULO 421. OBLIGACIONES.

Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

1. Promover y costear la elaboración del Plan parcial;
2. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de Planificación;
3. Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios, y
4. Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan parcial.

ARTÍCULO 422. INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.

El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente Esquema de Ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan parcial. La Secretaría de Planeación Municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, luego de la aprobación del Plan parcial.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

TÍTULO III EFECTO PLUSVALÍA

CAPÍTULO I PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 423. 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 424. 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 equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 425. 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 DE USO: Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea (Agustín Codazzi) o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTÍCULO 426. 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 de 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 Esquema 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 427. 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.

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 de 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 428. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.

Cuando se autorice el cambio de 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 (Agustín Codazzi), 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 de 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 429. 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 (Agustín Codazzi), 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.
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 430. 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 Esquema 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 (Agustín Codazzi). 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 431. 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 resultantes de la ejecución de los Planes Parciales, las cuales se incluyen dentro del presente Plan.

ARTÍCULO 432. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.

En cumplimiento del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997, 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 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 2º. AJUSTES A LOS MONTOS DE PARTICIPACIÓN. 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 433. 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 Esquema 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 434. 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.

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.

PARÁGRAFO.- DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA 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 (Agustín Codazzi).

ARTÍCULO 435.- 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 436. 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 de 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 426 del presente Acuerdo.
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.- En el evento previsto en el numeral 1, 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.

PARÁGRAFO 2º.- 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 3º.- 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 437. 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 Municipal. 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 438. 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 de interés 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.

Igualmente se exonerará del efecto plusvalía las obras que se adelanten en beneficio de las quebradas.

ARTÍCULO 439. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una 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.
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 440. 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 patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO 1.- El Esquema 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 441. 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 1.- 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 VI
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS**

**TÍTULO I
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE**

**CAPÍTULO I
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA**

ARTÍCULO 442. ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA.
Apruébase 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.

**CAPÍTULO II
PLANOS GENERALES**

ARTÍCULO 443. ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES.
Apruébanse en toda su extensión los siguientes Planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del Esquema 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 DE GEOLÓGICO.
2. MAPA DE GEOMORFOLÓGICO.
3. MAPA DE PENDIENTES.
4. MAPA DE HIDROGEOLOGÍA.
5. MAPA DE ISOYETAS Y ZONAS DE VIDA.
6. MAPA DE CUENCAS, SUB CUENCAS Y MICROCUENCAS.
7. MAPA DE SUELOS.
8. MAPA DE APTITUD DE SUELOS.
9. MAPA DE USO ACTUAL Y COBERTURA VEGETAL.
10. MAPA DE DOTACIÓN NATURAL, FLORA Y FAUNA.
11. MAPA DE ZONAS MINERAS ACTUALES Y POTENCIALES.
12. MAPA DE RIESGOS DE ORIGEN NATURAL Y ATRÓPICO.

13. MAPA DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.
14. MAPA DE CONFLICTOS DE USO DEL SUELO.
15. MAPA DE ZONAS FÍSICAS HOMOGÉNEAS.
16. MAPA DE DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA.
 - ÍNDICE SINTÉTICO DE CALIDAD DE VIDA.
17. MAPA DE RELACIONES REGIONALES.
 - ÁREAS URBANIZADAS.
 - ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
18. MAPA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS RURAL.
19. MAPA DE CRECIMIENTO URBANO.
20. MAPA DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CASCO URBANO.
 - PERÍMETRO URBANO.
 - CARACTERIZACIÓN DEL CASCO URBANO.
 - ZONIFICACIÓN.
 - DENSIDAD DE OCUPACIÓN.
21. MAPA DE USO ACTUAL DEL SUELO URBANO.
22. MAPA DE CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.
 - MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.
 - ALTURA DE CONSTRUCCIÓN.
 - ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN.
 - PATRIMONIO URBANO.
23. MAPA DE CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA URBANA.
 - TOPOLOGÍA DE LA VIVIENDA.
 - CALIDAD DE LA VIVIENDA CENSO DEL 93.
 - DENSIDAD DE POBLACIÓN.
24. MAPA DE ACUEDUCTO URBANO.
25. MAPA DE ALCANTARILLADO URBANO.

27. MAPA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y RIESGOS URBANOS.

- MAPA DE SISTEMA VIAL.
- EQUIPAMIENTO URBANO.
- ESPACIO PUBLICO
- RIESGOS.

29. MAPA DE PROPUESTAS DE USOS DEL SUELO.

**CAPÍTULO III
LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

ARTÍCULO 444. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

La administración municipal viabilizará los proyectos contenidos en el programa de ejecución, de mayor prioridad, de conformidad con los índices de condiciones físico bióticas, socio culturales, político administrativas, económicas y funcional espaciales; a nivel veredal y zona urbana, identificados en el diagnóstico

**CAPÍTULO IV
EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

ARTÍCULO 445. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones 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.

ARTÍCULO 446. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón del Concejo Municipal de Tibasosa a los veintiséis (26) días del mes de Octubre del año dos mil (2000).

JORGE MIGUEL GARAVITO GALÁN
Presidente

MARTHA VERGARA RUÍZ
Primer Vicepresidente

FABIO HOLGUÍN LÓPEZ
Segundo Vicepresidente

BIBIANA MARÍA PRADO C.
Secretaria

TABLA DE CONTENIDO

ÁREAS URBANAS	2
AREAS RURALES	3
ARTÍCULO 1°.- ADOPCIÓN:.....	5
ARTÍCULO 2°.- DEFINICIÓN :	5
PARTE I	5
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO	5
TÍTULO I	5
GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL	5
CAPITULO I.....	5
DEFINICIONES Y CONCEPTOS	5
ARTÍCULO 3°.- CONCEPTO.....	5
ARTÍCULO 4°.- OBJETO.....	5
ARTÍCULO 5°.- PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.....	6
ARTÍCULO 6°.- PRINCIPIOS GENERALES.....	6
ARTÍCULO 7°.- AUTORIDADES DE PLANEACIÓN.....	7
ARTÍCULO 8°.- INSTANCIAS DE PLANEACIÓN.....	7
CAPÍTULO II.....	7
DEL COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	7
ARTÍCULO 9°.- COMPONENTES.....	7
ARTÍCULO 10°.- COMPONENTE GENERAL.....	7
SUBCAPÍTULO I.....	7
POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	7
ARTÍCULO 11.- POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	7
ARTÍCULO 12.- PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACÁ.....	8
ARTÍCULO 13.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES.....	8
ARTÍCULO 14.- PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO.....	8
ARTÍCULO 15.- DEFINICIÓN DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES.....	8
ARTÍCULO 16.- INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.....	8
ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.....	9
SUBCAPÍTULO II	9
OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	9
ARTÍCULO 18.- OBJETIVOS.....	9
ARTÍCULO 19.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	9
ARTÍCULO 20.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS POLITICO- ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	10
ARTÍCULO 21.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	11
ARTICULO 22. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	11
ARTICULO 23. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES DE LAS	

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	12
ARTICULO 24. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	13
ARTICULO 25. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	14
SUBCAPÍTULO III	15
ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	15
ARTÍCULO 26. ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	15
ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS.....	15
ARTÍCULO 27. ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL.....	17
ARTÍCULO 28. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS.....	17
ARTÍCULO 29. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS SOCIO-CULTURALES.....	18
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.....	20
ARTÍCULO 31. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS ECONÓMICOS.....	20
ARTÍCULO 32. ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MEDIANTE ALTERNATIVAS DE GENERACIÓN DE EMPLEO EN OTROS SECTORES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA MUNICIPAL.....	21
ARTÍCULO 33. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FUNCIONAL-ESPACIALES.....	21
ARTICULO 34. ESTRATEGIAS DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL.....	22
ARTÍCULO 35.- ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	22
ARTÍCULO 36. ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA.....	23
ARTÍCULO 37. ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.....	23
ARTÍCULO 38. PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL.....	23
CAPÍTULO III.....	24
DEL COMPONENTE URBANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO.....	24
ARTÍCULO 39. DEFINICIÓN.....	24
SUBCAPÍTULO I.....	24
POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS.....	24
ARTÍCULO 40. REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS.....	24
ARTÍCULO 41.- RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES	24
ARTÍCULO 42.- CONSOLIDACIÓN DE SECTORES.....	24
ARTÍCULO 43.- DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES	24
ARTÍCULO 44.- POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL	24
SUBCAPÍTULO II	24
DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	24
ARTÍCULO 45.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS	

NATURALES Y ANTRÓPICOS.....	24
ARTÍCULO 46.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.	25
SUBCAPÍTULO III	25
NORMAS URBANÍSTICAS.....	25
ARTÍCULO 47.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO	25
ARTÍCULO 48.- POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS	25
ARTÍCULO 49.- ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS	26
ARTÍCULO 50.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS"	26
ARTÍCULO 51.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	26
CAPÍTULO IV	27
DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.....	27
ARTÍCULO 52.- DEFINICIÓN.....	27
SUBCAPÍTULO I.....	27
POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS	27
ARTÍCULO 53. POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES.....	27
ARTÍCULO 54.- NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO	27
SUBCAPÍTULO II	28
DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	28
ARTÍCULO 55.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS	28
ARTÍCULO 56.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PRESENTAN CONFLICTOS DE USO DEL SUELO	29
PARTE II	30
DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA	30
TÍTULO I	30
GENERALIDADES.....	30
ARTÍCULO 57.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS	30
ARTÍCULO 58. PERÍMETROS	30
ARTÍCULO 59- PLAN OFICIAL DE PERÍMETROS	30
TÍTULO II.	31
ÁREAS URBANAS	31
CAPITULO I. GENERALIDADES.....	31
ARTÍCULO 60. SUELO URBANO.....	31
ARTÍCULO 61. DESARROLLO EN USOS URBANOS	31
ARTÍCULO 62. PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS	31
ARTÍCULO 63.- USOS URBANOS	32
ARTÍCULO 64. ÁREAS DE UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA USOS INSTITUCIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS	32

ARTÍCULO 65. ZONIFICACIÓN	33
ARTÍCULO 66. USO	33
ARTÍCULO 67.- USO PERMITIDO.....	33
ARTÍCULO 68. INTENSIDAD DEL USO	33
ARTÍCULO 69. LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	33
ARTÍCULO 70.- VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS.....	33
ARTÍCULO 71. IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA	34
ARTÍCULO 72. EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	34
ARTÍCULO 73. LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS.....	34
CAPITULO II.....	35
USOS URBANOS.....	35
ARTÍCULO 74. USOS URBANOS PERMITIDOS	35
ARTÍCULO 75. VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS	35
SUBCAPÍTULO I.....	35
USO RESIDENCIAL	35
ARTÍCULO 76. USO RESIDENCIAL	35
ARTÍCULO 77. MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL	35
ARTÍCULO 78. VIVIENDA UNIFAMILIAR	36
ARTÍCULO 79.- VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR	36
ARTÍCULO 80. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.....	36
ARTÍCULO 81. AGRUPACIONES O CONJUNTOS.....	36
ARTÍCULO 82. VIVIENDA COMPARTIDA.....	36
ARTÍCULO 83. REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL	36
SUBCAPÍTULO II	37
USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES.....	37
ARTÍCULO 84. USOS COMERCIALES	37
ARTÍCULO 85. LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS.....	37
ARTÍCULO 86. TIPOS DE INDUSTRIA	37
ARTÍCULO 87. INDUSTRIA EXTRACTIVA.....	37
ARTÍCULO 88. INDUSTRIA TRANSFORMADORA.....	37
SUBCAPÍTULO III	38
USOS INSTITUCIONALES	38
ARTÍCULO 89. USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES.....	38
ARTÍCULO 90. SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES.....	38
ARTÍCULO 91. USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES.....	39
SUBCAPÍTULO IV	39
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES,.....	39
INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS	39
ARTÍCULO 92. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS	39
ARTÍCULO 93. REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS	39

ARTÍCULO 94. USOS COMPLEMENTARIOS	39
CAPÍTULO III.....	39
ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO.....	39
ARTÍCULO 95. REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO.....	39
ARTÍCULO 96. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	40
ARTÍCULO 97. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	40
ARTÍCULO 98. CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS.....	40
ARTÍCULO 99. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL	41
ARTÍCULO 100. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIO	42
ARTÍCULO 101. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL	42
ARTÍCULO 102. USO RESIDENCIAL	43
CAPÍTULO IV	43
DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	43
ARTÍCULO 103. DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Y ANTRÓPICOS	43
ARTÍCULO 104.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. ..	44
CAPÍTULO V	44
LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.....	44
PARÁGRAFO 1º.- DEFINICIÓN DE LICENCIAS	44
PARÁGRAFO 2º.- CLASES DE LICENCIAS	44
PARÁGRAFO 3º.- LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.....	44
ARTÍCULO 106. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES	45
ARTÍCULO 107. OBLIGATORIEDAD.....	45
ARTÍCULO 108. COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS	45
ARTÍCULO 109. TITULARES DE LICENCIAS.....	45
ARTÍCULO 110. SOLICITUD DE LICENCIAS	45
ARTÍCULO 111. DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA	46
ARTÍCULO 112. REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	47
ARTÍCULO 113. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO	47
ARTÍCULO 114. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	47
ARTÍCULO 115. EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.....	47
ARTÍCULO 116. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO	47
ARTÍCULO 117. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.....	47
ARTÍCULO 118. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS	48
ARTÍCULO 119. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.....	48
ARTÍCULO 120. CONTENIDO DE LA LICENCIA.....	48
ARTÍCULO 121. INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	49
ARTÍCULO 122. NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.....	49
ARTÍCULO 123. VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES	49

ARTÍCULO 124. VIGENCIA Y PRÓRROGA.....	49
ARTÍCULO 125. TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	49
ARTÍCULO 126. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS	50
ARTÍCULO 127. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS	50
ARTÍCULO 128. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS .	51
ARTÍCULO 129. FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.....	51
ARTÍCULO 130. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO.....	51
ARTÍCULO 131. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.....	52
ARTÍCULO 132. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO	52
ARTÍCULO 133. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS	52
ARTÍCULO 134. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE	52
ARTÍCULO 135. EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	52
ARTÍCULO 136. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS	52
ARTÍCULO 137. ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL	53
CAPITULO VI.....	53
INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS.....	53
ARTÍCULO 138. COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	53
ARTÍCULO 139. DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES	54
ARTÍCULO 140. DE LOS TÉRMINOS.....	54
ARTÍCULO 141. DE LAS NOTIFICACIONES	55
ARTÍCULO 142. DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES.....	55
ARTÍCULO 143. REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS	55
ARTÍCULO 144. NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO	55
ARTÍCULO 145. DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	56
ARTÍCULO 146. OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA	56
ARTÍCULO 147. ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA	57
ARTÍCULO 148. REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN	57
ARTÍCULO 149. EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN.....	58
ARTÍCULO 150. CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....	58
ARTÍCULO 151. COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES.....	58
ARTÍCULO 152. DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN	59

ARTÍCULO 153. INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.....	59
ARTÍCULO 154. CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.....	59
ARTÍCULO 155. CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO.....	59
ARTÍCULO 156. CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO.....	59
ARTÍCULO 157. PRESENTACIÓN DE QUEJAS.....	59
ARTÍCULO 158. TRÁMITE DE QUEJAS.....	59
ARTÍCULO 159. SANCIONES.....	60
ARTÍCULO 160. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.....	60
ARTÍCULO 161. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	60
ARTÍCULO 162. SANCIONES URBANÍSTICAS.....	61
ARTÍCULO 163. ADECUACIÓN A LAS NORMAS.....	62
ARTÍCULO 164. OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.....	62
ARTÍCULO 165. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.....	63
ARTÍCULO 166. RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	63
ARTÍCULO 167. FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN.....	63
ARTÍCULO 168. EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.....	63
ARTÍCULO 169. REGISTROS Y RADICACIONES.....	63
ARTÍCULO 170. RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS.....	63
CAPÍTULO VII.....	63
ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL.....	63
ARTÍCULO 171. ÁREA FORESTAL PROTECTORA.....	63
ARTÍCULO 172. RONDA HÍDRICA.....	64
ARTÍCULO 173. CAUCE NATURAL.....	64
ARTÍCULO 174. ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS.....	64
CAPÍTULO VIII.....	65
CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO.....	65
ARTÍCULO 175. LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	65
ARTÍCULO 176. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO.....	65
ARTÍCULO 177. ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO.....	65
ARTÍCULO 178. ÁREAS DE CESIÓN.....	66
ARTÍCULO 179. LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA..	66
ARTÍCULO 180. TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN.....	66
ARTÍCULO 181. CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO.....	66
ARTÍCULO 182. UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN.....	67
CAPITULO IX.....	67
ZONIFICACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y SUBURBANAS.....	67
ARTÍCULO 183.- ZONIFICACIÓN.....	67
ARTÍCULO 184. ZONA DE CONSERVACIÓN – Z.C.....	67
ARTÍCULO 185. OBJETIVOS.....	68
ARTÍCULO 186. ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO – Z.C.D.....	68

ARTÍCULO 187. OBJETIVOS	68
ARTÍCULO 188. ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN - Z.D.C.	68
ARTÍCULO 189. OBJETIVOS	69
ARTÍCULO 190. Zona de Desarrollo PAISAJÍSTICO - Z.D.P.....	69
ARTÍCULO 191. OBJETIVOS	70
ARTÍCULO 192. ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.70	
ARTÍCULO 193. OBJETIVOS	70
ARTÍCULO 194. Zona de Desarrollo Suburbano - Z.D.S.....	70
ARTÍCULO 195. OBJETIVOS	71
SUBCAPÍTULO I.....	71
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE CONSERVACIÓN – Z.C.	71
ARTÍCULO 196. USOS PERMITIDOS.....	71
ARTÍCULO 197. USOS PROHIBIDOS.....	71
ARTÍCULO 198. ACCESO A LA RED VIAL	71
ARTÍCULO 199. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	71
ARTÍCULO 200. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA.....	72
PARÁGRAFO 1°.- VOLADIZOS.....	72
PARÁGRAFO 2°.- BALCONES.....	72
PARÁGRAFO 3°.- ANDENES.....	72
ARTÍCULO 201. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.....	72
ARTÍCULO 202. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.....	72
ARTÍCULO 203. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	72
ARTÍCULO 204. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	73
ARTÍCULO 205. ASPECTO EXTERIOR	73
ARTÍCULO 206. GARAJES Y PARQUEADEROS	73
SUBCAPÍTULO II	74
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO - Z.C.D.	74
ARTÍCULO 207. USOS PERMITIDOS.....	74
ARTÍCULO 208. USOS PROHIBIDOS.....	74
ARTÍCULO 209. ACCESO A LA RED VIAL	74
ARTÍCULO 210. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	74
ARTÍCULO 211. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA.....	74
ARTÍCULO 212. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.....	75
ARTÍCULO 213. IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.....	75
ARTÍCULO 214. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	75
ARTÍCULO 215. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	75
ARTÍCULO 216. ASPECTO EXTERIOR	76
ARTÍCULO 217. GARAJES Y PARQUEADEROS	76
SUBCAPÍTULO III	76
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN - Z.D.C.	76

ARTÍCULO 218. USOS PERMITIDOS.....	76
ARTÍCULO 219. USOS PROHIBIDOS.....	77
ARTÍCULO 220. ACCESO A LA RED VIAL	77
ARTÍCULO 221. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	77
ARTÍCULO 222. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA	77
ARTÍCULO 223. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.....	78
ARTÍCULO 224. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.....	78
ARTÍCULO 225. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	78
ARTÍCULO 226. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	78
ARTÍCULO 227. ASPECTO EXTERIOR	78
ARTÍCULO 228. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO	79
ARTÍCULO 229. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES	79
SUBCAPÍTULO IV.....	79
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO PAISAJÍSTICO - Z.D.P.	79
ARTÍCULO 230. USOS DEL SUELO.....	79
ARTÍCULO 231. ACCESO A LA RED VIAL	79
ARTÍCULO 232. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	79
ARTÍCULO 233. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA	80
ARTÍCULO 234. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.....	80
ARTÍCULO 235. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.....	80
ARTÍCULO 236. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	81
ARTÍCULO 237. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	81
ARTÍCULO 238. ASPECTO EXTERIOR	81
ARTÍCULO 239. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO	81
ARTÍCULO 240. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES	81
ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	81
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO CON CONTROL DE EXPANSIÓN - Z.D.C.E.	82
ARTÍCULO 242. USOS DEL SUELO.....	82
ARTÍCULO 243. ACCESO A LA RED VIAL	82
ARTÍCULO 244. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	82
ARTÍCULO 245. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA	83
ARTÍCULO 246. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.....	83
ARTÍCULO 247. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.....	84
ARTÍCULO 248. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	84
ARTÍCULO 249. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	84
ARTÍCULO 250. ASPECTO EXTERIOR	84
ARTÍCULO 251. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO	84
ARTÍCULO 252. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES	84
SUBCAPÍTULO VI.....	85

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA ZONA DE DESARROLLO SUBURBANO - Z.D.S.	85
ARTÍCULO 253. USOS DEL SUELO.....	85
ARTÍCULO 254. ACCESO A LA RED VIAL	85
ARTÍCULO 255. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	85
ARTÍCULO 256. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA	85
ARTÍCULO 257. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.....	86
ARTÍCULO 258. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.....	86
ARTÍCULO 259. ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.....	86
ARTÍCULO 260. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.....	87
ARTÍCULO 261. ASPECTO EXTERIOR	87
ARTÍCULO 262. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO	87
ARTÍCULO 263. TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES	87
ARTÍCULO 264. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO	87
TÍTULO III.....	88
ÁREAS RURALES.....	88
CAPÍTULO I.....	88
GENERALIDADES.....	88
ARTÍCULO 265. ÁREAS RURALES	88
ARTÍCULO 266. ÁREAS DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS	88
CAPÍTULO II.....	89
ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	89
ARTÍCULO 268. USOS DEL SUELO.....	89
SUBCAPÍTULO I.....	91
ZONAS CON FUNCIONES DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.	91
ARTÍCULO 270. ÁREAS EN CLIMA DE PÁRAMO.	91
ARTÍCULO 271. ZONAS EN CLIMA DE SUBPÁRAMO.....	92
ARTÍCULO 272. DECLARATORIA DE ZONAS DE RESERVA.	92
ARTÍCULO 273. ZONAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS.....	92
ARTÍCULO 274. SUELOS EN FRANJAS PERIFÉRICOS A NACIMIENTOS DE AGUA... 93	
ARTÍCULO 275. SUELOS EN FRANJAS PERIFÉRICOS A CAUCES DE AGUA.	93
ARTÍCULO 276. CANALES DE DESECACIÓN	94
ARTÍCULO 277. SUELOS CON COBERTURA VEGETAL EN BOSQUE NATIVO O ARBUSTAL DENSO CON RELICTOS DE BOSQUE NATIVO.	94
ARTÍCULO 278. RELICTOS DE HUMEDALES.....	94
ARTÍCULO 279. SUELOS CON APTITUD PARA LA VIDA SILVESTRE Y LA RECREACIÓN PASIVA.	95
SUBCAPÍTULO II.....	95
ZONAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y/O CULTURAL.	95
SUBCAPÍTULO III	95
ÁREAS PARA EL DESARROLLO ECOTURÍSTICO	95
.....	95
SUBCAPÍTULO IV.....	95
ZONA AGROPECUARIA.....	95

ARTÍCULO 280. ZONA AGROSILVOPASTORIL	95
ARTÍCULO 281. ZONA AGROSILVOPASTORIL RESTRINGIDA	96
ARTÍCULO 282. ZONA AGROPECUARIA RESTRINGIDA	96
ARTÍCULO 283. ZONA GANADERA RESTRINGIDA.....	97
ARTÍCULO 284. ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA O MECANIZADA.....	97
SUBCAPÍTULO V.....	97
ZONA DE REHABILITACIÓN O RESTAURACIÓN	97
ARTÍCULO 285. SUELOS QUE REQUIEREN REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA. 97	
ARTÍCULO 286. ZONA QUE REQUIERE REHABILITACIÓN CONSISTENTE EN EL ADECUADO MANEJO DE LAS COBERTURAS VEGETALES EXISTENTES.....	98
SUBCAPÍTULO VI.....	98
ZONAS FORESTALES	98
SUBCAPÍTULO VII.....	99
ZONAS MINERAS	99
ARTÍCULO 287. ACTIVIDADES MINERAS DE EXPLOTACIÓN A CIELO ABIERTO.....	99
ARTÍCULO 288. ACTIVIDADES MINERAS DE EXPLOTACIÓN SUBTERRÁNEA	99
SUBCAPÍTULO VIII.....	100
ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE	100
SUBCAPÍTULO IX.....	101
ZONAS PARA DEPORTE Y ESPARCIMIENTO AL AIRE LIBRE	101
SUBCAPÍTULO X.....	101
ZONAS DE SERVICIOS RURALES	101
ARTÍCULO 289. SUBZONA DE CORREDORES VIALES LINEALES.....	101
ARTÍCULO 290. NÚCLEOS DE SERVICIOS RURALES.....	101
SUBCAPÍTULO XI.....	101
ZONAS INDUSTRIALES	101
ARTÍCULO 291. FUTURA ZONA INDUSTRIAL.....	102
SUBCAPÍTULO XII.....	102
ZONA PARA SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL Y REGIONAL.	102
ARTÍCULO 292. DOBLE CALZADA BRICEÑO-SOGAMOSO	102
ARTÍCULO 293. AUTOPISTA SOGAMOSO-DUITAMA.....	102
ARTÍCULO 294. GASODUCTO.....	102
ARTÍCULO 295. VÍA FÉRREA	102
ARTÍCULO 296. CANAL PRINCIPAL DE DESECACIÓN Y DRENAJE.....	103
CAPÍTULO III.....	103
ÁREAS EXPUESTAS AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS.....	103
CAPÍTULO IV	110
PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN RURALES.....	110
ARTÍCULO 297. PARCELACIÓN	110
ARTÍCULO 298. CONSTRUCCIÓN.....	110
PARTE III	110
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	110
DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA - BOYACA.....	110
TÍTULO I.....	110
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	110

CAPÍTULO I.....	110
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.....	110
ARTÍCULO 299. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	110
ARTÍCULO 300. LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	110
ARTÍCULO 301. CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS	111
ARTÍCULO 302. DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	111
ARTÍCULO 303. PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS	111
ARTÍCULO 304. ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE TIBASOSA	111
CAPÍTULO II.....	112
PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	112
ARTÍCULO 305. ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES	112
TÍTULO II	112
VÍAS Y TRANSPORTE.....	112
CAPÍTULO I.....	112
ZONAS VIALES	112
ARTÍCULO 306. ZONAS VIALES	112
ARTÍCULO 307. ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO	112
ARTÍCULO 308. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO.....	113
ARTÍCULO 309. EQUIPAMIENTO VIAL	113
ARTÍCULO 310. ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS	113
CAPÍTULO II.....	113
PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE	113
ARTÍCULO 312. PLAN VIAL.....	113
ARTÍCULO 313. OBJETIVOS	114
ARTÍCULO 314. SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS.....	114
ARTÍCULO 315. CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS	114
ARTÍCULO 316. CLASIFICACIÓN.....	114
ARTÍCULO 317. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO.....	115
ARTÍCULO 318. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS Y RURALES.....	115
ARTÍCULO 319. ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS	116
TÍTULO III ESPACIO PÚBLICO.....	116
CAPÍTULO I.....	116
PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	116
ARTÍCULO 320. OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.....	116
ARTÍCULO 321. ESPACIO PÚBLICO	117
ARTÍCULO 322. ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.....	117
ARTÍCULO 323. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO	117
ARTÍCULO 324. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	117
ARTÍCULO 325. PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	117

ARTÍCULO 326. LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	117
ARTÍCULO 327. OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO	117
PARTE IV	118
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN.....	118
DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO	118
TÍTULO ÚNICO.....	118
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES	118
CAPÍTULO I.....	118
INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS	118
ARTÍCULO 328. SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS	118
ARTÍCULO 329. ALCANCE JURÍDICO DE LA INCORPORACIÓN COMO ÁREAS URBANAS DE DETERMINADOS SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.....	118
ARTÍCULO 330. SECTORES DEL TERRITORIO SITUADO DENTRO DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS.....	118
ARTÍCULO 331. ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS.....	119
ARTÍCULO 332. DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.....	119
ARTÍCULO 333. EFECTO DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.....	120
ARTÍCULO 334. LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE ÁREAS URBANAS.....	120
ARTÍCULO 335. INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS.....	120
ARTÍCULO 336. PERSONAS AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO.....	121
CAPÍTULO II.....	121
LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS	121
ARTÍCULO 338. LEGALIZACIÓN.....	121
ARTÍCULO 339. DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL.....	121
ARTÍCULO 340. INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.....	121
ARTÍCULO 341. PROCESO DE LEGALIZACIÓN.....	122
ARTÍCULO 342. DEBER DE COMUNICAR.....	122
ARTÍCULO 343. FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES.....	122
CAPÍTULO III.....	123
PROGRAMAS DE HABILITACIÓN ÁREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	123
ARTÍCULO 344. HABILITACIÓN.....	123
ARTÍCULO 345. ÁREAS OBJETO DE HABILITACIÓN.....	123
ARTÍCULO 346. PROGRAMAS DE HABILITACIÓN.....	123
CAPÍTULO IV	124
CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y	124
TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	124
ARTÍCULO 348. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	124

ARTÍCULO 349. CONSERVACIÓN.....	124
ARTÍCULO 350. ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.....	124
ARTÍCULO 351. COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	126
ARTÍCULO 352. COMPENSACIÓN.	126
ARTÍCULO 353. ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.	126
ARTÍCULO 354. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.	126
ARTÍCULO 355. LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	127
ARTÍCULO 356. LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS.....	127
ARTÍCULO 357. OTORGAMIENTO DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.....	127
ARTÍCULO 358. FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL.....	127
ARTÍCULO 359. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES.....	128
CAPÍTULO V	128
TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES	128
ARTÍCULO 360. TRASFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES.....	128
ARTÍCULO 361. INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.....	128
ARTÍCULO 362. INICIACIÓN DE OFICIO.....	128
ARTÍCULO 363. SOLICITUD.	129
ARTÍCULO 364. TRÁMITE DE LA SOLICITUD.	129
ARTÍCULO 365. PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN. ...	130
ARTÍCULO 366. INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE.....	130
ARTÍCULO 367. TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO.....	130
ARTÍCULO 368. EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.	131
ARTÍCULO 369. DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	131
CAPÍTULO VI.....	131
ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE TIBASOSA.....	131
PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997	131
ARTÍCULO 370. EL MUNICIPIO DE TIBASOSA 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.....	131
ARTÍCULO 371. CONCORDANCIA CON EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	131
CAPÍTULO VII.....	132
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.....	132
ARTÍCULO 372. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.	132
ARTÍCULO 373. INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS.....	132
ARTÍCULO 374. INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR	132
ARTÍCULO 375. PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.....	132
ARTÍCULO 376. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.	133

ARTÍCULO 377. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.	133
CAPÍTULO VIII.....	134
AVALÚO DE BIENES INMUEBLES	134
ARTÍCULO 378. AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES.....	134
ARTÍCULO 379. VALOR COMERCIAL.....	134
ARTÍCULO 380. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	134
ARTÍCULO 381. SOLICITUD DE AVALÚOS.....	134
ARTÍCULO 382. VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES.	134
ARTÍCULO 383. ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA.	134
ARTÍCULO 384. OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS.....	135
ARTÍCULO 385. RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS.	135
ARTÍCULO 386. SOLICITUD DE AVALÚOS.....	135
ARTÍCULO 387. REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO.....	135
ARTÍCULO 388. IMPUGNACIÓN AL AVALÚO.....	136
ARTÍCULO 389. REVISIÓN DE AVALÚOS.....	136
ARTÍCULO 390. VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.	136
PARTE V.....	136
PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	136
TÍTULO I	136
DE LOS PLANES PARCIALES	136
CAPÍTULO I.....	136
DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO	136
ARTÍCULO 392. PLANES PARCIALES.....	137
ARTÍCULO 394. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.....	138
ARTÍCULO 395. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	139
ARTÍCULO 396. CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	139
ARTÍCULO 397. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.....	139
ARTÍCULO 398. INICIATIVA.....	140
ARTÍCULO 399. ETAPAS.....	140
ARTÍCULO 400. ETAPA PRELIMINAR.	140
ARTÍCULO 401. DIAGNÓSTICO.-	140
ARTÍCULO 402. FORMULACIÓN.....	140
ARTÍCULO 403. APROBACIÓN O ADOPCIÓN.....	141
ARTÍCULO 404. IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO.....	141
TÍTULO II	142
ACTUACIÓN URBANÍSTICA	142
ARTÍCULO 406. ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.	142
ARTÍCULO 407. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	142
ARTÍCULO 408. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	142
ARTÍCULO 409. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	142
ARTÍCULO 410. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. ..	143
ARTÍCULO 411. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.....	143
ARTÍCULO 412. TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN.....	144

ARTÍCULO 413. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.....	144
ARTÍCULO 414. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.....	144
CAPÍTULO I.....	145
DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	145
ARTÍCULO 416. DEFINICIÓN.....	145
ARTÍCULO 417. ELEMENTOS.....	145
ARTÍCULO 418. DELIMITACIÓN.....	145
ARTÍCULO 419. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	145
ARTÍCULO 420. CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.-	146
ARTÍCULO 421. OBLIGACIONES.....	146
ARTÍCULO 422. INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.....	146
TÍTULO III	146
EFFECTO PLUSVALÍA	146
CAPÍTULO I.....	146
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....	146
ARTÍCULO 424. NOCIÓN.....	146
ARTÍCULO 425. DEFINICIONES.....	147
ARTÍCULO 426. HECHOS GENERADORES.....	147
ARTÍCULO 427. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.....	147
ARTÍCULO 428. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.....	148
ARTÍCULO 429. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.....	148
ARTÍCULO 430. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.....	149
CAPÍTULO II.....	149
DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA	149
ARTÍCULO 431. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.....	149
ARTÍCULO 432. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.....	149
ARTÍCULO 433. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA	150
ARTÍCULO 434. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.....	150
PARÁGRAFO.- DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA EN LAS DIFERENTES ZONAS.-151	
ARTÍCULO 435.- SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	151
ARTÍCULO 436. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.....	151
ARTÍCULO 437. RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	152
ARTÍCULO 438. EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.-	152
ARTÍCULO 439. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.....	152
ARTÍCULO 440. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.....	153
ARTÍCULO 441. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.....	153
PARTE VI.....	154
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS.....	154
TÍTULO I	154
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE.....	154

CAPÍTULO I.....	154
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA.....	154
ARTÍCULO 442. ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TIBASOSA.....	154
CAPÍTULO II.....	154
PLANOS GENERALES.....	154
ARTÍCULO 443. ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES.....	154
CAPÍTULO III.....	156
LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	156
ARTÍCULO 444. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	156
CAPÍTULO IV	156
EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	156
ARTÍCULO 445. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	156
ARTÍCULO 446. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.....	156