

**TITULO V
INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA**

**CAPITULO I
Definición y Conceptos Generales**

Artículo 281. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Definición: Entiéndase por instrumentos de gestión los mecanismos utilizados por la Administración Municipal y por los particulares para realizar, eficaz y eficientemente, las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que les compete.

Estos pueden ser:

1. **De Planeamiento Urbanístico:** Son actos expedidos por las autoridades competentes, que conforme a la ley, contengan decisiones administrativas, referidas al ordenamiento territorial, tales como:
 - a. El programa de ejecución.
 - b. Los planes parciales.
 - c. Los decretos del Alcalde municipal a través de los cuales se reglamente y desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.
 - d. Las licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación relacionadas con ellas.
 - e. Los acuerdos del Concejo Municipal.

2. **De Actuación Urbanística:** Mecanismos que permiten a la Administración Municipal, dentro de su competencia, asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, tales como:
 - a. La Urbanización y la edificación de inmuebles en suelo urbano y en suelo de expansión.
 - b. La realización de obras públicas que no estén necesariamente ligadas a un proceso de urbanización o edificación.

La ejecución de las actuaciones urbanísticas tendrá en cuenta para su desarrollo lo estipulado en la Ley 388 de 1.997 y demás normas que la complementen.

3. **De Financiamiento del Ordenamiento Territorial:** Mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo. Tales como:
 - a. La contribución de valorización.
 - b. La participación de la plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1.997.
 - c. El impuesto de estratificación socioeconómica.
 - d. El impuesto por el uso del subsuelo a que se refiere el literal j del artículo 1 de la ley 97 de 1.913 y el literal c del artículo 233 del decreto 1333 de 1.986.
 - e. La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción y de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
 - f. Los pagarés de reforma urbana.
 - g. Los bonos de reforma urbana.

- h. Los recursos provenientes de la participación de la nación o de otras entidades públicas en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos.
- i. Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta entre otros.

CAPITULO II

Instrumentos de Planeamiento

Artículo 282. INSTRUMENTOS BASICOS DE PLANEAMIENTO.

El Plan de Ordenamiento Territorial que con sujeción a la Ley 388 de 1.987 y sus decretos reglamentarios, por medio del presente Decreto se adopta, constituye el instrumento básico del ordenamiento territorial del municipio de Facatativá; igualmente son instrumentos de planeamiento del presente Plan los Programas de Ejecución, los Planes Parciales, los Planes Maestros de Equipamientos y Servicios Públicos, los Planes de Manejo de Parques, los Planes de Implantación, los Planes de Regularización y Manejo, los Planes de Recuperación Morfológica de Canteras, las Normas Urbanísticas y en general todas las disposiciones contenidas en actos administrativos y que se refieran al ordenamiento del territorio del municipio de Facatativá o los que se adopten en cumplimiento a las disposiciones en el presente Plan adoptadas.

Artículo 283. PLANES PARCIALES.

Definición: En los términos del artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales permiten, de acuerdo con los objetivos del Modelo de Ordenamiento, definir el tamaño y condiciones mínimas que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, con el fin de que el nuevo suelo tenga las vías equipamientos y usos adecuados y constituya una parte completa de ciudad.

Artículo 284. INICIATIVA EN LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Los planes parciales de acuerdo con lo estipulado en el numeral 1º del artículo 27 de la Ley 388 de 1.997, pueden ser elaborados por la Oficina de Planeación a iniciativa propia o cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la Administración municipal, según el caso o por las comunidades y/o particulares interesados.

Artículo 285. CONTENIDO DE UN PLAN PARCIAL.

Para la presentación ante la Oficina de Planeación Municipal de un proyecto de Plan parcial por parte de las comunidades o particulares interesados, estos deberán contener los siguientes requisitos:

- A. Formulario de presentación del proyecto donde incluya la siguiente información:
 - 1. Identificación plena del predio que contenga:
 - a. Tipo de suelo en el cual se encuentra localizado de acuerdo con la clasificación contenida en el Componente General del presente Plan.
 - b. Área del proyecto expresada en metros cuadrados.
 - c. Nombre e identificación y datos de localización del Topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del Plan.

- d. Relación de los inmuebles que integran el área objeto del plan parcial, con denominación, área, nombre de propietarios según folio de matrícula inmobiliaria, tipo de actuación según trate de urbanización o edificación.
 - e. Forma como se desea ejecutar la actuación, según el macroproyecto, ya sea una unidad de actuación urbanística o una operación urbana específica.
 2. El proyecto de delimitación del área objeto de la actuación urbanística, que contenga:
 - a. Levantamiento topográfico a escala 1:500 georreferenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC -, debidamente elaborado y firmado por un Topógrafo profesional.
 - b. Descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos georreferenciados con coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC -.
 - c. Para aquellos proyectos que deben ser desarrollados a través de unidades de actuación urbanística deberá incluirse además, la relación de inmuebles que conforman el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida expresada en metros cuadrados, según títulos y matrícula inmobiliaria, adjuntando certificado de libertad y tradición de los inmuebles con vigencia no superior a tres (3) meses a la fecha de radicación del proyecto, y un registro topográfico de los inmuebles incluidos en la relación.
 - d. En caso de que en la zona objeto de actuación se encuentren edificaciones sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse sobre el predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones.
 3. El proyecto del Plan parcial deberá incluir la identificación de los objetivos de tipo urbanístico que justifiquen su aprobación y adopción.
 4. El proyecto del Plan parcial incluirá las directrices urbanísticas específicas, relacionadas con el aprovechamiento que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de unidades de actuación, el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas y los programas y proyectos urbanísticos que caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo.
 5. Las normas específicas para la operación urbanística o unidad de actuación a través de las cuales se deben definir las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación y construcción, aislamientos, empates, alturas, etc.
 6. Los estímulos a los propietarios o inversionistas que permitan facilitar proyectos de concertación y garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
 7. Los instrumentos de manejo del suelo adjuntando el proyecto de reajuste de tierras, de integración inmobiliaria, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes, según el caso, de acuerdo a los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. En el caso de unidades de actuación urbanística la autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria, según el caso, estará condicionada a que el proyecto del plan parcial en cuanto a su diseño urbanístico contemple una división predial donde los elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios partícipes en la actuación, en armonía con el proyecto integralmente concebido, con el cumplimiento de las normas urbanísticas, la seguridad acerca de las cesiones a favor del municipio y la articulación con el área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella; además debe contener un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes que garantice la distribución equitativa entre ellos, de los beneficios y cargas consecuencia de la operación o actuación urbanística.

8. Diseño urbanístico que contenga la definición del trazado, las características de las áreas útiles proyectadas, del espacio público, de las vías, de la red vial secundaria en caso de unidades de actuación, de las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios, de la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, la definición de las tipologías de las edificaciones, la delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas construibles según usos específicos, las volumetrías, capacidad y localización de parqueos, etc., todo en armonía con las normas de carácter específico que se planteen en el proyecto del plan parcial y los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan de Ordenamiento.
9. La liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar y los mecanismos para asegurar su pago, deberán ser incluidos en el Plan Parcial en concordancia con el Acuerdo de carácter general que expida el Concejo Municipal, donde se regulen las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en el territorio del municipio de Facatativá, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1.997.
10. Los procedimientos de gestión y estrategias institucionales previstas para el desarrollo de las unidades de actuación y la ejecución del proyecto respectivo, con indicación del organigrama de la entidad gestora, la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberán intervenir los diversos tipos de profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos, etc.
11. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios a través de mecanismos que busquen y garanticen la equidad entre los afectados de las cargas y de los beneficios consecuencia de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan, elevados a acuerdos suscritos por la totalidad de participantes en señal de aceptación irrevocable.
12. La constitución y reglamento de la junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística, que de no expresarse se regirá por las normas previstas para las asambleas generales o juntas de socios de sociedades comerciales previstas en las normas mercantiles en cuanto sean compatibles.
13. Memorias justificativas del plan parcial con descripción de las condiciones de partida y criterios generales de diseño.
14. Proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo.
15. Programa general de ejecución de obras de urbanismo con identificación de las diferentes etapas o fases de ejecución, en concordancia con la proyección financiera.

Parágrafo: Los planes parciales que se formulen para su estudio y aprobación deberán igualmente ser presentados ante la Oficina de Planeación en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse al sistema que ésta maneje.

Artículo 286. ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE UN PLAN PARCIAL.

El modelo básico mediante el cual se fije la estructura general de los planes parciales y el desarrollo de cada uno de los temas señalados en el artículo anterior, las condiciones generales para su viabilidad, las instancias de concertación y revisión, el trámite de observaciones y recomendaciones y su aprobación, será reglamentado a través de decreto expedido por la Administración Municipal.

Artículo 287. PLANES PARCIALES DE ORIGEN OFICIAL.

Los planes parciales que elabore la Oficina de Planeación Municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidades descentralizadas de la Administración municipal deberá contener como mínimo los documentos relacionados en el artículo 285, del presente Decreto salvo en cuanto al formulario de presentación, el cual será sustituido por una resolución mediante la cual la Oficina de Planeación decida formular el Plan y ordene iniciar los tramites respectivos de información pública y consultas que establece la ley. Se entenderá que los planes parciales de origen oficial son viables a partir del momento en que quede en firme la resolución que los formule.

Artículo 288. PLANES PARCIALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Los siguientes son los planes parciales definidos para el municipio de Facatativá:

A. PLANES PARCIALES DE ORIGEN OFICIAL

1. PLAN PARCIAL ÁREA DE AMORTIGUACIÓN VIAL Y AMBIENTAL, PARQUE LINEAL TRANSVERSAL 15

Área total plan parcial **1.62 Ha.**

DETERMINANTES

- Transversal 15
- Perímetro área rural
- Barrio Berlín
- Barrio El Llanito

OBJETIVOS

- Incorporar esta área o franja longitudinal de expansión, para preservar el borde norte del perímetro urbano en este sector, su valor paisajístico y ambiental, creando un parque lineal para recreación pasiva y contemplativa.
- Generar espacio público para el sector.
- Esta área se declara prioritaria y de interés municipal.

COMPONENTES

Este Plan Parcial está compuesto por las siguientes áreas:

- Área parque lineal recreación pasiva

ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	1.62 Has.
ÁREA ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	1.62 Has.

USOS PERMITIDOS: Recreación Pasiva (Espacio público efectivo)

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

2. PLAN PARCIAL ÁREA DE EXPANSION LA ARBOLEDA

Área total plan parcial **16.20 Has.**

DETERMINANTES

- Elementos físicos - naturales como lo son el río Botello y la quebrada (caño) La Arboleda y la elevación montañosa “El Mirador” que se presentan en el sur del área de expansión.
- Vía de tipo regional de salida hacia la autopista a Medellín.

OBJETIVOS

- Incorporar esta zona de expansión como área de oportunidad para el desarrollo de vivienda de interés social.

- Generar un borde de ciudad a través de la creación de una nueva estructura urbana que permita la consolidación y continuidad del tejido residencial existente.
- Generar equipamiento urbano y espacio público para equilibrar el sector.
- Esta área se declara prioritaria y de interés para hacer parte del Banco de Tierras Municipal.

COMPONENTES

Este Plan Parcial está compuesto por las siguientes áreas:

Área de vivienda de interés social

ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	16.20 Has.
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO 30%	4.86 Has
EQUIPAMIENTOS Y VÍAS	3.10 Has
ÁREA DE VIVIENDA	8.24 Has.

USOS PERMITIDOS

- Vivienda
- Dotacional - Equipamientos Colectivos:

Educativo de escala urbana, local.
 Cultural de escala urbana, zonal y local.
 Salud de escala urbana y/o local.
 Bienestar Social de escala urbana, zonal y local.
 Culto de escala urbana y zonal.
 Equipamiento deportivo y recreativo:

Deportivo y Recreativo de escala zonal y local.
 Parques de escala urbana, zonal y local.

- Servicios y Comercio - Personales:

Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala local

USOS PROHIBIDOS

Todos los usos prohibidos para áreas residenciales.

3. PLAN PARCIAL AREA DE EXPANSION AMORTIGUACIÓN VIAL Y AMBIENTAL CERRO MANABLANCA.

Área total plan parcial **7.97 Ha.**

DETERMINANTES

- Cerro de Manablanca
- Área urbana sectores I, II, III y IV de Manablanca.
- Área institucional Manablanca

OBJETIVOS

- Establecer un corredor de protección ambiental entre el Cerro de Manablanca y el área urbanizada.
- Generar un borde de ciudad.
- Generar áreas para la recreación pasiva.
- Generar áreas aptas para la localización de equipamiento de escala local.

COMPONENTES

Este Plan Parcial está compuesto por las siguientes áreas:

- Área de recreación pasiva y protección ambiental
- Área para localización de equipamiento local

ÁREA TOTAL PAN PARCIAL	7.97 Has.
ÁREA DE PROTECCIÓN	6.47 Has.
ÁREA DE USO DOTACIONAL DE ESCALA ZONAL Y LOCAL Dentro de la franja comprendida en la presente franja de expansión no se podrán localizar edificaciones a una distancia menor de 30 metros de la línea del perímetro comprendida entre los puntos 29 y 39. Plano N° U27 Perímetros Planimetría y Cartografía POT.	1.5 Has

USOS PERMITIDOS: Recreación pasiva, protección ambiental y equipamientos colectivos de escala local y zonal.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

4. PLAN PARCIAL AREA DE EXPANSION PARQUE URBANO SAN RAFAEL

Área total plan parcial **10.66 Ha.**

DETERMINANTES

- Río Botello
- Barrio San Rafael.
- Carretera de Occidente
- Prolongación carrera 5ª

OBJETIVOS

- Convertir el área objeto del plan parcial en un parque urbano de recreación pasiva que brinde protección ambiental al río Botello y proporcione espacio público efectivo al municipio.

COMPONENTES

Este Plan Parcial está compuesto por las siguientes áreas:

- Área de recreación pasiva y protección ambiental

ÁREA TOTAL PAN PARCIAL	10.66 Has.
ÁREA DE RECREACIÓN ACTIVA Y PASIVA	10.66 Has.

USOS PERMITIDOS: Recreación activa y pasiva

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

5. PLAN PARCIAL ÁREA DE EXPANSION EL JARDIN

Área total plan parcial **4.12 Has.**

DETERMINANTES

- Vía Nacional Troncal de Occidente.
- Calle 7ª
- Prolongación Diagonal 1ª
- Sector el Triangulo (Cartagenita)
- Barrio el Jardín

OBJETIVOS

- Consolidar esta zona, mediante la generación de un área recreativa y de equipamientos colectivos que cubran la deficiencia existente de espacio publico efectivo en el barrio el Jardín y el sector de Cartagenita, atendiendo también la demanda del nuevo desarrollo de vivienda de interés social contemplado para esta área.
- Generar la conexión vial y espacial entre el sector el Jardín y el costado norte del Barrio Cartagenita.
- Generar un borde de ciudad a través de la creación de una vía de tipo local cuya franja de amortiguación ambiental limite el crecimiento del área urbana.
- Complementar el área con un desarrollo de vivienda de interés social acorde con la demanda del sector.
- Esta área se declara prioritaria y de interés para hacer parte del Banco de Tierras Municipal.

COMPONENTES

Este Plan Parcial está compuesto por las siguientes áreas:

- Área de vivienda de interés social y vivienda básica social o prioritaria.
- Área recreativa y espacio público
- Área de equipamiento colectivo

ÁREA TOTAL PAN PARCIAL	4.12 Has.
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO 30%	1.24 Has
NUEVAS VÍAS 15%	0.86 Has
ÁREA NETA URBANIZABLE DE VIVIENDA	2.02 Has.

USOS PERMITIDOS: Vivienda

Dotacional - Equipamientos Colectivos:

Educativo de escala urbana, local.
 Cultural de escala urbana, zonal y local.
 Salud de escala urbana y/o local.
 Bienestar Social de escala urbana, zonal y local.
 Culto de escala urbana y zonal.

Equipamiento deportivo y recreativo:

Deportivo y Recreativo de escala zonal y local.
 Parques de escala, zonal y local.

Servicios y Comercio - Personales:

Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala local

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

6. PLAN PARCIAL ÁREA DE EXPANSION MANABLANCA

Área total plan parcial **14.74 Has.**

DETERMINANTES

- La única vía de acceso al sector de Manablanca es la carrera 1, la cual genera conflicto vial por ser insuficiente para el volumen de vehículos que por ésta transitan
- Vía proyectada Borde Sur Manablanca y Cartagenita
- Valor paisajístico - conexión oriente - occidente con la ciudad
- Vía a la vereda Corito camino a Zipacón
- Afectación corredor férreo
- Río Botello como borde occidental
- Sector San Antonio (con alta deficiencia de espacio público)

OBJETIVOS

- Generar un borde urbano sur para el sector
- Asumir el crecimiento urbano de las áreas Manablanca y Cartagenita mediante el desarrollo de vivienda, equipamiento y espacio público.
- Acoger las familias incorporadas a procesos de reubicación de sectores como Cartagenita, Manablanca y otras áreas.
- Crear un parque zonal, recreativo que asuma la demanda de espacio público del sector.
- Construir vivienda de interés social -VIS- y vivienda básica social -VBS- o Prioritaria a partir de las directrices municipales.

- Generar espacios adecuados para la localización de equipamientos colectivos

COMPONENTES

Este plan parcial está compuesto por las siguientes áreas:

- Espacio público
- Área de vivienda (multifamiliares y unifamiliares)
- Área recreativa (parque- plaza- senderos peatonales) y Equipamiento colectivo
- Comercio zonal y local

ÁREA TOTAL PAN PARCIAL	14.74 Has.
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO 30%	4.42 Has
NUEVAS VÍAS 15%	2.22 Has
ÁREA NETA URBANIZABLE DE VIVIENDA	4.72 Has.
PARQUE DE ESCALA URBANA	3.38 Has

USOS PERMITIDOS: Vivienda

Dotacional - Equipamientos Colectivos:

Educativo de escala urbana, local.
 Cultural de escala urbana, zonal y local.
 Salud de escala urbana y/o local.
 Bienestar Social de escala urbana, zonal y local.
 Culto de escala urbana y zonal.

Equipamiento deportivo y recreativo:

Deportivo y Recreativo de escala zonal y local.
 Parques de escala, zonal y local.

Servicios y Comercio - Personales:

Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala local

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás

B. PLANES PARCIALES DE ORIGEN PRIVADO

Para la formulación y desarrollo de los planes parciales de origen privado localizados en áreas de expansión y aquellos ubicados dentro del área urbana, se determinan los siguientes lineamientos:

1. El área mínima por Plan Parcial será de cinco (5) Hectáreas para áreas de expansión y para planes parciales localizados en el área urbana el área mínima será de dos (2) hectáreas.
2. El Plan Parcial estará condicionado y deberá cumplir lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial en lo referente a los sistemas generales:
 - Sistema Vial
 - Sistema de Espacio Publico
 - Sistema de Equipamientos

- Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios
- Sistema de Saneamiento Básico
- Estructura Ecológica Principal

Planos N° U4, U6, U15, U16, Planimetría y Cartografía POT.

3. En el caso de ubicarse en áreas de expansión, el Plan Parcial deberá poseer mínimo un lado adyacente al perímetro urbano.
4. Cada Plan Parcial deberá generar su propio espacio publico efectivo (sin considerar las vías) el cual debe ser mínimo el 30% del área total afectada por el plan parcial.
5. Las plazas, los parques y en general el espacio publico que se construya, deberá incluir todos los elementos necesarios, como amoblamiento, iluminación y arborización que deberán ser incluidos a la presentación del Plan Parcial.
6. Las obras de infraestructura de vías, servicios públicos, espacio publico, equipamientos y su respectivo costo estarán a cargo de los promotores del Plan Parcial.
7. Los planes parciales que se desarrollen dentro del área de expansión calle 15, deberán destinar para vivienda de interés social, entre el quince por ciento (15%) y máximo el veinte por ciento (20%) del total de las viviendas que se desarrollen. Los planes parciales para desarrollo institucional no estarán obligados a cumplir con lo anterior.
8. En el caso del área de expansión Vía al Rosal se determina que el desarrollo mediante planes parciales debe tener en cuenta los usos planteados para este sector de la ciudad en los siguientes porcentajes:

- Área institucional	50%
- Área Comercial	35%
- Generación del Parque Urbano	15%

Cada Plan parcial deberá contemplar un mínimo de espacio publico efectivo del 30% del área total, el índice máximo de ocupación para esta área será de del 45%.

Parágrafo primero: Los planes parciales de origen oficial desarrollaran la infraestructura de servicios y el sistema vial, así como la construcción del espacio publico y equipamientos colectivos mediante los instrumentos de financiación dispuestos por la ley 388/97.

Parágrafo segundo: Para efectos del plan parcial de origen oficial “Parque Urbano San Rafael”, se contempla que los predios privados incluidos en esta área, que actualmente poseen derechos y licencia de loteo y construcción, serán tenidos en cuenta para efectos de compensación que se contempla en la ley 388/97 y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo tercero: Para el manejo ordenado de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial determina la gradualidad del desarrollo de los Planes Parciales así:

PLANES PARCIALES	PLAZO		
	CORTO	MEDIANO	LARGO
1. Planes Parciales de origen oficial.			
2. Planes Parciales de origen privado localizados en el área urbana.			
3. Planes Parciales de origen privado localizados en áreas de expansión.			

Artículo 289. LICENCIAS.

Las licencias de urbanismo y construcción se regularán por lo dispuesto en la Ley 9 de 1.989, el Decreto 2150 de 1.995, la Ley 388 de 1.997, el Decreto 1052 de 1.998 y demás normas legales vigentes que rijan al momento de la solicitud de la licencia.

CAPITULO III Instrumentos de Actuación.

Artículo 290. COMPONENTES.

Son instrumentos de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Operaciones Urbanas
- Unidades de Actuación Urbanística
- Desarrollo y Construcciones Prioritarias

Artículo 291. OPERACIONES URBANAS.

Se entiende por operación urbana toda actividad o conjunto organizado y complejo de actos dirigidos a producir una modificación concreta en la estructura y el uso del suelo.

Las Operaciones Urbanas del Plan de Ordenamiento Territorial se hallan delimitadas en el plano U-3 y desarrollados en los planos O-1 a O-6 de la planimetría y cartografía P.O.T.

Artículo 292. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Son unidades de actuación urbanística las áreas conformadas por uno o varios inmuebles, explícitamente determinadas en un plan parcial, el cual debe ser diseñado y urbanizado como una sola unidad de planeamiento y ejecución y que tiene por objeto racionalizar el uso del suelo, centralizar en una sola entidad gestora las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de cargas y beneficios a sus propietarios.

Esta actuación urbanística elevada a acto administrativo inscrito en el registro inmobiliario se determinará como una limitación al dominio que obliga a su propietario a no explotarlo o usarlo, sino conforme a la destinación que las normas urbanísticas específicas contenidas en el respectivo plan parcial le impongan.

Para la presentación general del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística deberán acreditarse los requisitos relacionadas con la previsión de la infraestructura y los equipamientos, las cesiones correspondientes, las subdivisiones si fuere del caso en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo con descripción de los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de cargas y beneficios; además se deberá adjuntar una copia de los documentos relacionados en el artículo 285 numeral 2, 8, 9, 11, 12 del presente Decreto.

Artículo 293. DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES PRIORITARIAS.

El municipio de Facatativá podrá declarar en los programas de ejecución de las distintas administraciones durante la vigencia del presente Plan, el desarrollo y construcción prioritaria de inmuebles que se consideren necesarios para el cumplimiento de los objetivos aquí propuestos.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada para que estos se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a la declaratoria, sobre predios específicos

urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, para que estos se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria y sobre lotes urbanizados sin construir ubicados en suelo urbano de propiedad pública o privada a fin de que se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a la declaratoria.

Parágrafo Primero: En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a predios que hagan parte de unidades de actuación urbanísticas, los plazos allí definidos se incrementarán hasta un 50%.

Parágrafo Segundo: Los términos de que trata el presente artículo se contarán a partir de la fecha de promulgación del acuerdo que contenga la declaratoria, y podrán ser prorrogados por el Alcalde Municipal a solicitud del propietario del inmueble antes del vencimiento del término inicial, hasta por un 50% de tiempo adicional, siempre y cuando las obras realizadas al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción según el caso.

De existir dificultades generales de financiación o mercadeo previamente determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde la prórroga del plazo correspondiente, sin importar el avance de las obras de urbanismo o de construcción. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

Artículo 294. ENAJENACIÓN FORZOSA.

En los términos de las normas que regulan la materia, el Alcalde podrá como instrumento de planeación, ordenar mediante resolución motivada la enajenación forzosa de inmuebles que no cumplan la función social que la ley exige.

Para los anteriores efectos se tendrán en cuenta las normas urbanísticas vigentes, las relacionadas con el uso y destino del inmueble conforme al Plan de Ordenamiento y el Plan Parcial o decreto que lo desarrolle, los avalúos que determinen el valor comercial y demás aspectos determinados en la Ley.

CAPITULO IV Instrumentos de Financiación

Artículo 295. DEFINICIÓN.

Son mecanismos a través de los cuales la Administración Municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo.

Son posibles instrumentos de financiación del Ordenamiento Territorial en Facatativá:

- La contribución de valorización.
- La participación de la plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1.997
- El impuesto de estratificación socioeconómica
- El impuesto por el uso del subsuelo a que se refiere el literal j del artículo 1 de la ley 97 de 1.913 y el literal c del artículo 233 del decreto 1333 de 1.986.
- Los incentivos por conservación ambiental de que trata el Parágrafo primero del artículo 267 de este Decreto.
- La emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción y de derechos adicionales de construcción y desarrollo
- Los pagarés de reforma urbana
- Los bonos de reforma urbana

- Los recursos provenientes de la participación de la nación o de otras entidades públicas en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos
- Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta entre otros

Artículo 296. HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Las zonas y suelos con efecto de plusvalía en el municipio de Facatativá son aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por este Plan, por efecto de:

1. El cambio de la clasificación del suelo
2. El cambio en la asignación de área de actividad con usos más rentables
3. La asignación de una mayor edificabilidad

Parágrafo: La tasa que se imputará a la plusvalía generada según lo establecido en el presente artículo, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 388 de 1.997.

Artículo 297. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA POR CAMBIO EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Son las zonas cuyo aprovechamiento se ha incrementado por cambio en la clasificación del suelo establecida en el presente Plan, que pasaron de ser suelos rurales o suburbanos según los Acuerdos N° 006 y 007 de 1.993, a la condición de suelo de expansión urbana.

Artículo 298. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE NUEVA ÁREA DE ACTIVIDAD.

Corresponde a las zonas que en el presente Plan se les asigna un área de actividad que generará usos más rentables con respecto a aquellas establecidas por el Acuerdo 007 de 1.993. En el presente Plan de Ordenamiento (plano N° U17 de la Planimetría y Cartografía P.O.T.), las áreas de actividad con mayor aprovechamiento son las relacionadas en la siguiente tabla:

1. Comercio
 - Comercio cualificado
 - Comercio aglomerado
 - Comercio pesado
 - Grandes superficies comerciales
2. Servicios industriales y empresariales
3. Área urbana integral residencial
4. Área urbana integral múltiple

Parágrafo: La Administración Municipal elaborará un estudio comparativo entre la norma vigente (Acuerdo 007 de 1.993) y la nueva norma desarrollada a partir de las fichas normativas respectivas, a fin de definir que áreas del municipio presentan cambios como mayor edificabilidad y asignación de usos más rentables; los resultados de este estudio comparativo deberán ser aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 299. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS CON EFECTO DE PLUSVALÍA POR ASIGNACIÓN DE MAYOR EDIFICABILIDAD

Las zonas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por la asignación de un mayor volumen de edificabilidad son aquellas a las que el presente Plan aumenta la densidad, el índice de construcción o el índice de ocupación del terreno con relación a los asignados por las normas del Acuerdo 007 de 1.993.

Artículo 300. TITULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La Administración Municipal, a través de la Secretaria de Hacienda y con fundamento en lo establecido en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1.997, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos y derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización a través de acuerdo de iniciativa del Alcalde, expedido por el Concejo Municipal, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en plusvalía.

El monto, la oportunidad, y demás condiciones y aspectos relacionados con la emisión y colocación de los títulos representativos de derechos y de derechos adicionales de construcción y desarrollo, estarán sujetos a las disposiciones reglamentarias adoptadas por medio de decreto expedido por el Alcalde Municipal.

Artículo 301. FONDOS PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES, EQUIPAMIENTOS Y PARQUEADEROS

Con fundamento en las facultades establecidas en artículo 49 de la Ley 388 de 1.997 y en los casos contemplados en el presente plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollan se crea el Fondo para el pago compensatorio de cesiones publicas para parques, equipamientos y parqueaderos, el cual funcionará de acuerdo con el reglamento que para el efecto expida el Alcalde Municipal y que servirá de mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y a través de los cuales se podrán pagar las compensaciones que se establezcan en los planes de regularización y manejo y en los procesos de reconocimiento.

Artículo 302. INVERSIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 85 de la Ley 388 de 1.997, la Administración Municipal en los planes parciales y los demás instrumentos que desarrolle este Plan de Ordenamiento, deberá establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen por las acciones urbanísticas contempladas en ellos, para los siguientes fines y según el orden de prioridades que aquí se establece:

Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos para la construcción de Viviendas de Interés Social - VIS - y Vivienda Básica Social - VBS - y para reubicación de familias localizadas en área de riesgo y la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos. Para hacer aportes en asociaciones o entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen suelos destinados a la construcción de Viviendas de Interés Social - VIS - subsidiable o Vivienda Básica Social - VBS -. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo de la Administración.

Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano; para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana. Para la compra de suelo en áreas de protección ambiental.

Artículo 303. PAGARÉS DE REFORMA URBANA

Prevía autorización que emita el Concejo Municipal al considerar el Plan de Desarrollo correspondiente de cada administración, ésta podrá emitir, colocar y mantener títulos valores

denominados pagarés de reforma urbana, con el fin de financiar la adquisición de inmuebles que se requieran para la ejecución de las actuaciones urbanísticas declaradas de utilidad pública o interés social, previstas o autorizadas en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen. El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los pagarés de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones del reglamento que para el efecto expida el Concejo Municipal a iniciativa del Señor Alcalde.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los pagarés de reforma urbana, serán manejados a través de un fondo especial, mediante el cual se garantice que serán destinados para los fines previstos en este artículo.

CAPITULO V

Procedimientos Urbanísticos

Artículo 304. ZONAS DE RESERVA.

Son zonas de reserva las áreas del municipio que de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan, sean necesarias para la futura construcción o ampliación de obras o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública o para protección ambiental a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Parágrafo: La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el presente artículo se hará mediante decreto expedido por el Alcalde Municipal, con sujeción al régimen jurídico del suelo de protección regulado en el artículo 35 de la Ley 388 de 1.997.

Artículo 305. AFECTACIONES.

La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos que limita, o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo 10 de la Ley 388 de 1.997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de conservación ecológica o protección ambiental.

Estas afectaciones pueden ser impuestas por el Municipio cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados o por cualquier otra entidad del orden municipal en cuyo favor deban establecerse.

Artículo 306. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION Y CONTENIDO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE CONTENGAN AFECTACIONES.

El proceso de imposición de afectaciones, se regirá por las disposiciones contenidas en el presente Plan en concordancia con las normas del Código Contencioso Administrativo que regulan la materia.

Las resoluciones que impongan afectaciones deberán contener:

- a. El nombre de la entidad que impone la afectación.
- b. La identificación del inmueble afectado con citación del folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral. En caso de que la afectación sea parcial la delimitación precisará la parte del inmueble afectado, y de ser posible se acogerá a un plano oficial de demarcación y cartografía.
- c. Denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasione la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, según el caso.
- d. La identificación de la norma a través de la cual se hubiera hecho la reserva respectiva.

Parágrafo Primero: Las resoluciones que impongan afectaciones deberán ser notificadas conforme a Ley y contra ellas sólo procede el recurso de reposición. Contra las demás providencias dictadas durante la actuación administrativa no proceden recursos ante la vía gubernativa.

Parágrafo Segundo: En firme la resolución que contiene la afectación, ésta se registrará en la Oficina de Registro del Circulo de Facatativá, a solicitud de la entidad que la haya impuesto, la cual deberá una vez inscrita enviar copia del acto administrativo de imposición y del certificado de libertad y tradición en el que aparezca inscrita, a la Oficina de Planeación Municipal para lo de su competencia.

Artículo 307. COMPENSACIONES POR CAUSA DE AFECTACIONES.

Las entidades que impongan afectaciones celebrarán los contratos de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1.989, teniendo en cuenta que las compensaciones por causa de la afectación se limitarán a la reparación justa, por el periodo comprendido entre el momento que se inscriba la afectación y la fecha en que se adquiera la zona afectada, o se levante la afectación o pierda efecto, siempre que se urbanice, parcele o construya dentro del plazo de vigencia de la respectiva licencia o permiso.

Artículo 308. LEVANTAMIENTO DE AFECTACIONES.

Sin perjuicio de la compensación que pudiere haber conforme a lo previsto anteriormente, las afectaciones podrán ser levantadas mediante la revocatoria directa de los actos de imposición respectivos, siempre que se determine que la zona, inmueble o parte del mismo, objeto de la restricción no es necesaria para la ejecución del proyecto, o cuando la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.

Artículo 309. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

El Municipio de Facatativá podrá adquirir por enajenación voluntaria o mediante el trámite de expropiación, los predios que requiera para cumplir los fines previstos en el ordenamiento territorial del municipio.

La utilización de este instrumento deberá cumplir con un objeto específico, constituido por la obra, el programa, el proyecto o la actuación que se propone ejecutar en el inmueble o inmuebles sobre los cuales recae la actuación.

La adquisición o expropiación de que trata este artículo deberá cumplir con los estudios de tipo social, técnico jurídico y económico que lo fundamenten, previo el anuncio individual de los proyectos a ejecutar con publicación en la gaceta municipal y en un diario de amplia circulación y los levantamientos topográficos, estudio de títulos, estudio de situación fiscal, inventarios, avalúos, ofertas, y en general todos aquellos actos necesarios para la formalización del contrato o acto jurídico de enajenación según el caso.

Artículo 310. LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS.

Definición: La legalización es el procedimiento mediante el cual la Administración Municipal reconoce, aprueba planos, expide la reglamentación y regulariza los asentamientos humanos desarrollados sin licencia o sin ajustarse a ella.

Parágrafo: El procedimiento de legalización de desarrollos debe ajustarse a las siguientes disposiciones:

1. Se podrá iniciar de oficio a través de la Oficina de Planeación Municipal o a solicitud del urbanizador, enajenador, comunidad afectada o propietario el globo de terreno, siendo

- imprescindible la participación de este último para la entrega al municipio de las zonas que conformarán el espacio público.
2. El procedimiento y demás requisitos se establecerán a través de decreto reglamentario expedido por el Alcalde Municipal.
 3. El proceso de reconocimiento y regularización, culminará con la expedición del acto administrativo mediante el cual se efectúe el mismo.
 4. La Administración municipal establecerá las obligaciones urbanísticas y demás mecanismos para su cumplimiento, las cuales serán incorporadas a la ficha normativa a la que pertenezca el desarrollo en reconocimiento.
 5. Las zonas verdes y comunales que conformarán el espacio público deben plantearse en relación directa con el desarrollo de vivienda. De no ser posible esta condición podrán compensarse en otro sector, pero siempre dentro de la Operación a la que pertenece el desarrollo.
 6. El responsable del trámite puede comprometerse en forma independiente del propietario del terreno, a entregar las zonas verdes y comunales que conformarán el espacio público.
 7. En ningún caso se reconocerá la ocupación de cualquier uso urbano en zonas definidas como parte de la estructura ecológica principal o las áreas de afectación de los sistemas generales definidos en el presente Plan.
 8. Hasta tanto se surta el proceso de legalización, las empresas prestadoras de servicios públicos pueden prestarlos en forma provisional, a los ocupantes de los lotes de los desarrollos de hecho, siempre y cuando las condiciones técnicas lo permitan y no se encuentren en zonas de alto riesgo, según concepto el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres - CLOPAD -. Para estos efectos será obligación del responsable del asentamiento presentar ante las empresas prestadoras de los servicios públicos el acta de iniciación del proceso suscrita ante la Oficina de Planeación Municipal.
 9. El proceso de legalización no se aplica a los asentamientos localizados en los suelos de expansión, ni a los rurales definidos en este Plan, salvo que se hubiera desarrollado antes del término previsto en la Ley.

Artículo 311. REGULARIZACION DE DESARROLLOS.

Es el procedimiento a través del cual se realizan ajustes de tipo normativo para los desarrollos de origen legal sometidos a procesos de legalización y que cuentan con plano aprobado y acto administrativo de reconocimiento.

La regularización culmina con la expedición de un decreto reglamentario por zona que contenga la norma urbanística y las acciones a desarrollar.

El procedimiento y demás requisitos para la modificación de planos y la vinculación de propietarios o promotores o en su defecto de la comunidad, al proceso de regularización, que permita el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas será reglamentado por el Alcalde a través de decreto.

La regularización será adelantada de oficio a través de la Oficina de Planeación Municipal o a petición de cualquier otra entidad, del propietario o comunidad interesada.

La ejecución de acciones que propendan por la generación de espacio público adicional al existente, o las obras de infraestructura o accesibilidad, se adelantarán mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios entre la Administración y los responsables del desarrollo, según lo regulado en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollan.

Las áreas de ronda de río, de alta amenaza natural, de riesgo no mitigable o de afectaciones no reservadas de terreno, irán descontadas de las afectaciones requeridas y en ellas no se permitirá el desarrollo de usos urbanos.