

**ACUERDO No. 0018
21 DE DICIEMBRE DE 2000**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, son herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.
2. El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.
3. La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65 numeral 8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹² de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

4. El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

5. Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas, suburbanas, de expansión urbana y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM.

¹Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

6. En el proceso de formulación de EOT se procedió de conformidad a lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y la metodología diseñada para tal fin, propiciando la amplia difusión y participación de la comunidad, en los distintos talleres, foros y debates para concertar con la ciudadanía el futuro desarrollo del municipio.

Que se hace necesario adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural, urbano y suburbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.

Por lo expuesto,

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM para el municipio de El Peñón, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos, el Documento Técnico de soporte y tablas que se mencionan en el presente acuerdo.

TITULO I
COMPONENTE GENERAL

ARTICULO 2: EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

ARTICULO 3: EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

ARTICULO 4: PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

1. Coordinación administrativa e interinstitucional. La administración municipal, a través de las distintas secretarías, en especial de la Oficina de Planeación Municipal, garantizarán la debida armonía y coherencia con las demás instancias territoriales, para efectos de la ejecución y evaluación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.
2. Participación social. Se propenderá por la concertación con la comunidad, y la implementación de mecanismos comunitarios de participación, veeduría, seguimiento y fiscalización de las acciones desarrolladas durante la ejecución del EOT.

3. Sostenibilidad. Para posibilitar un desarrollo socioeconómico en armonía con el medio natural, el Municipio incorporará en sus estrategias, programas y proyectos, las acciones necesarias para hacer un buen uso de los recursos naturales renovables, prever, mitigar o restaurar los daños ambientales que de aquellas se deriven.
4. Competitividad. El Municipio deberá fortalecer su crecimiento, identidad cultural y presencia en el Departamento, a través del aprovechamiento de las ventajas comparativas para acelerar su desarrollo e integrar su economía al mercado regional y nacional.
5. Equilibrio del desarrollo territorial. El EOT propenderá por la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios como factores básicos de desarrollo tanto de la zona rural como la urbana.
6. Concurrencia. Respetando siempre el campo de las atribuciones de las otras autoridades, departamental y nacional, el municipio ejercerá las suyas y las que deba desarrollar en unión o en relación directa con aquellas, de conformidad con las leyes y las ordenanzas pertinentes.
7. Función social y ecológica de la propiedad,
8. Prevalencia del interés público sobre el interés particular
9. Distribución equitativa de las cargas y beneficios.
10. Equidad.

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

ARTÍCULO 5: POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente

expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

1. Política Agropecuaria

- Mejorar la calidad de los productos agropecuarios.
- Garantizar la comercialización de los productos.
- Fortalecimiento del sector secundario de la economía.
- Promoción de la agroforestería como actividad compatible con el medio natural y con posibilidades económicas para los productores.
- Garantizar una malla vial óptima que permita la comercialización de los productos.

2. Política Ambiental

- Se promoverá el aprovechamiento sostenible del bosque natural secundario.
- Protección de las fuentes hídricas del Municipio, especialmente las que surten los acueductos.
- Manejo de residuos sólidos del Municipio.
- Manejo de aguas negras de los centros poblados.
- Protección y conservación de los recursos naturales del Municipio.
- Protección y conservación de las zonas erosivas del Municipio.

3. Política de Servicios Sociales

- Cambio del modelo educativo actual por uno más acorde con la realidad del Municipio, sus potencialidades, la cultura y las necesidades de empleo de la población.
- Aumento de la cobertura y del nivel educativo en el Municipio.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- Disminuir los índices de morbilidad y mortalidad.
- Ampliar y mejorar la cobertura de los servicios de salud.
- Reorientar el manejo de los Hogares de Bienestar Familiar.
- Fomentar actividades culturales, deportivas y recreativas
- Aumentar la cobertura de escenarios deportivos y culturales.
- Promover actividades que permitan que el Peñonero se sienta identificado con sus raíces, su cultura y sus ancestros.

4. Política de Servicios Públicos

- Aumento de la cobertura de servicios públicos básicos domiciliarios.
- Mejorar la calidad de los servicios públicos.
- Desarrollar políticas de operación y manejo con la comunidad de los servicios públicos especialmente el de Acueducto.
- Organizar las empresas prestadoras de servicios públicos o las Juntas de servicios públicos en el Municipio.
- Manejo de las aguas servidas tanto en el casco urbano como en la zona rural.
- Manejo de los residuos sólidos en el Municipio.
- Protección de las fuentes que surten los acueductos

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

1. Mejorar la calidad de vida de la población peñonera, con un aprovechamiento óptimo y adecuado del suelo que le permita incrementar sus ingresos sin deteriorar el medio ambiente que le rodea.
2. Limitar el uso del suelo rural para las actividades agropecuarias tradicionales haciendo su conversión hacia sistemas sostenibles como la agroforestería, los cultivos silvopastoriles y agrosilvopastoriles.
3. Desarrollar en la comunidad una conciencia y una cultura ambiental de tal forma que exista una renovación del ecosistema y un mantenimiento y protección de los recursos naturales.
4. Garantizar a la comunidad la prestación óptima de los servicios públicos básicos y sociales, y a su vez desarrollar una cultura de manejo de los mismos.
5. Hacer más eficientes los sistemas productivos actuales, impidiendo el avance de la frontera agrícola.
6. Garantizar una malla vial adecuada y medios de transporte acordes con las necesidades del Municipio.
7. Orientar el proceso de desarrollo del territorio y regular su utilización y transformación

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

8. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
9. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
10. Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
11. Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público y dando prelación a su uso adecuado respecto a otros usos; tomando las acciones urbanísticas necesarias para su recuperación y aprovechamiento.
12. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes parciales, planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.
13. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función, complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.
14. Crear la conciencia colectiva del uso adecuado de los recursos naturales como instrumento integrador y de desarrollo de la comunidad.
15. Propiciar el crecimiento del sector turístico con énfasis en el desarrollo sostenible.

ARTICULO 7. ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y demás estrategias que sean necesarias.

1. ESTRATEGIAS PARA EL SECTOR PRODUCTIVO

- Fortalecimiento de la UMATA de tal forma que tenga un personal y una dotación adecuada, para que puedan brindar al pequeño productor una asesoría técnica apropiada.
- Capacitación y asesoría a la asociación de productores de El Peñón.
- Capacitación en el manejo de tecnologías apropiadas para el productor y así mejorar la calidad de sus productos.
- Capacitación en el manejo y trabajabilidad de la Guadua y el bambú.
- Capacitación en el procesamiento de cítricos y frutales.
- Creación de microempresas en el sector rural que impulsen la industrialización de varias actividades entre las que se destacan: las artesanías, los muebles en bambú y guadua, procesamiento de guayaba para bocadillos, jugo de naranja, etc.
- Capacitación a los productores en labores forestales, con el fin de motivar el aprovechamiento sostenible del bosque.
- Gestionar a Nivel Nacional mecanismos como créditos blandos y períodos de gracia amplios, que permitan el apoyo económico al pequeño productor para que sus productos sean competitivos.
- Gestionar políticas a Nivel Nacional que permitan una comercialización de tal forma que favorezcan al sector agropecuario o la creación de canales de comercialización más competitivos para el productor.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- Proyectos económicos enfocados al desarrollo sostenible (café, caña, naranja, pastos, cítricos, yuca, plátano y productos de pan coger).
- Desarrollar un proyecto de seguridad alimentaria.
- Construcción de trapiches comunales.
- Mejoramiento de la red vial veredal e intermunicipal.
- Adecuación de infraestructura y dotación de las plazas de mercado existentes en el Municipio.
- Construcción de un Centro de acopio en el sector de Palacios.
- Establecimiento de bosque de guadua con fines comerciales como alternativa económica.
- Implementación en los Planes Educativos Institucionales, la capacitación de los jóvenes en tecnologías agropecuarias innovativas que permitan una mayor productividad del sector primario.
- Programa para desarrollar actividades ecoturísticas. (alto de anache, laguna verde, Río negro, alto de los cucuruchos).

2. ESTRATEGIAS AMBIENTALES

- Reglamentación, delimitación de y protección de las áreas de nacimientos y corrientes hídricas del Municipio.
- Estudio del balance hídrico de todas las fuentes que abastecen los acueductos.
- Protección de la ronda de El Riongero, el Río Bunque, el Río Murca y la Quebrada Honda.
- Proyecto de reforestación de las fuentes hídricas que abastecen los acueductos.
- Programas de capacitación ambiental.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- Crear incentivos tributarios para las áreas de protección y conservación.
- Protección y manejo ambiental de las zonas inestables.
- Diseño y construcción de la planta de tratamiento de aguas negras en la zona urbana y construcción de tratamiento de aguas negras en las Inspecciones.
- Capacitación en manejo de residuos sólidos y líquidos en las viviendas rurales.
- Control a la contaminación por medio del manejo de residuos sólidos con programas educativos de selección y reciclaje.
- Proyecto de aprovechamiento de los residuos sólidos como lombricultura, humus. Venta de productos reciclables entre otros.
- Diseño y construcción manejo de residuos sólidos
- Construcción de viveros forestales.
- Concertación administración-comunidad para el cumplimiento de normas ambientales entre otros como límites de rondas de fuentes hídricas, tala de vegetación, uso irracional de la vegetación protectora.
- Compra de lote para la reubicación del matadero Municipal.
- Restauración y conservación de las áreas estratégicas para el Municipio (Alto de anache, alto de los cucuruchos, Laguna Verde, cascada la chorrera, salto de la aguada).
- Se promoverá e incentivará el establecimiento de plantaciones forestales comerciales con especies nativas y exóticas, en las zonas delimitadas como forestales productoras. Entre ellas el cultivo y aprovechamiento de la Guadua.
- Se incentivará la protección del bosque nativo a través de su aprovechamiento de actividades conexas a él como es la apicultura, la zocria, el

aprovechamiento de productos no maderables como semillas, frutos, colorantes.

- Prohibición o limitación de las quemas con fines de preparación de terrenos para la siembra.

3. ESTRATEGIAS PARA LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZAS

- Estudios técnicos de las zonas de riesgos
- Delimitación y protección de las zonas de riesgo

4. ESTRATEGIAS EN SERVICIOS PUBLICOS

- Organización empresarial de los acueductos incluyendo el del casco urbano y las Inspecciones, de tal forma que permitan un manejo y operación eficiente de los mismos.
- Optimización de los acueductos existentes.
- Diseño y construcción de acueductos veredales.
- Ampliación de la red telefónica urbana y rural.
- Terminación de los alcantarillados de la zona urbana y de los centros poblados.
- Ampliar las redes eléctricas de tal forma que se asegure una cobertura del 100%.
- Ampliar los programas de saneamiento básico que aseguren una cobertura del 100%, incluido el manejo de aguas servidas.
- Diseño y Construcción de la Planta de Tratamiento de aguas residuales para el casco urbano.

5. ESTRATEGIAS EN SERVICIOS SOCIALES.

- Proyecto educativo institucional que modifique el modelo educativo actual por uno que sea acorde con las necesidades del Municipio.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- Estudio de factibilidad, diseño, compra de lote y construcción para la reubicación del Colegio Departamental de tal forma que cumpla con el modelo planteado en el punto anterior.
- Dotación de material didáctico y mobiliario en los planteles educativos.
- Dotación y actualización en el área de sistemas.
- Capacitación a la población educativa tendiente a disminuir el índice de desescolarización en el Municipio.
- Construcción de una Unidad Básica Postprimaria en la Vereda de El Cobre.
- Construcción de una Unidad Básica Postprimaria en la Inspección de Guayabal.
- Terminación de las Escuelas en las Veredas Matecaña y Tendidos.
- Establecer programas de salud preventiva.
- Construcción de Hogares de Bienestar Familiar.
- Compra de lote, diseño y construcción de un Hogar para el anciano Peñonero.
- Orientación y capacitación a las personas encargadas de los Hogares de Bienestar Familiar.
- Fortalecimiento de los puestos de salud (dotación, Infraestructura y personal) para una eficiente prestación del servicio.
- Creación de escuelas de formación deportiva en las Inspecciones y en el casco urbano.
- Contratación de profesores de educación física que se dediquen a laborar en las escuelas de las veredas, esto con el fin de mejorar nuestro potencial deportivo a largo plazo.
- Promover y apoyar los eventos y actividades deportivos.
- Reglamentación de una agenda anual de torneos deportivos a nivel municipal.
- Construcción de zonas de recreación en las escuelas de las veredas.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- Construcción de salones deportivos en las escuelas y colegios en donde los estudiantes puedan desarrollar y demostrar sus habilidades deportivas en tenis de mesa, ajedrez, parquez, etc.
- Compra de lote y construcción de un campo de fútbol con una pista atlética.
- Construcción de un salón en la zona urbana que cumpla las especificaciones para ubicar un multigimnasio con viga de equilibrio, escalera, deslizador, colchoneta de seguridad y plegable.
- Creación de un modelo educativo en el cual se celebren jornadas culturales, aprovechando el potencial artístico de cada uno de los estudiantes.
- Adopción de los símbolos patrios municipales
- Creación del día cultural municipal donde exista participación de expresión de toda la comunidad.
- Gestionar recursos para el mejoramiento y construcción de vivienda de interés social.

6. ESTRATEGIAS SISTEMA VIAL

- Rectificación y mantenimiento de la malla vial del Municipio.
- Construcción de obras de arte para el manejo de aguas lluvias en las vías existentes en el Municipio.
- Terminación de las vías que se encuentran en proceso de construcción.
- Ampliación de la malla vial previo estudio técnico y socioeconómico.
- Pavimentación de la Vía: Guanacas – El Peñón.
- Mantenimiento de los caminos veredales cofinanciados con mano de obra de la comunidad.
- Establecer un calendario con aporte de mano de obra de la comunidad para la rocería, limpieza de alcantarillas y cunetas de las vías intermunicipales.

ARTICULO 8: INSTRUMENTOS NORMATIVOS. El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 9: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

ARTICULO 10: INSTRUMENTOS TÉCNICOS. La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Geográfica Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

ARTICULO 11: METODOLOGÍA. El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia se establecen la Ley y las entidades competentes.

ARTICULO 12: EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRAFICA MUNICIPAL. Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

ARTICULO 13: INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial

Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

ARTICULO 14: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

ARTICULO 15: VIGENCIA. El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los dos próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo).

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 16. Son instancias de gestión del Plan

1. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
2. El Consejo de Gobierno conformado por la Secretaría del Despacho y Jefes de dependencias; es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
3. La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
4. La Junta Municipal de Planeación
5. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 17. Son instancias de participación:

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

ARTICULO 18: ACCIONES PRIORITARIAS. Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

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

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 19: ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL. El municipio de El Peñón se encuentra al nor-occidente del departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia del Rionegro. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la región.

ARTICULO 20: JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales.

ARTÍCULO 21: ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal , los centros poblados rurales de Talauta y Guayabal y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Aguada, Alto de Chapa, Angulo, Aposentos, Bunque, Curiche, Chapa Coclí, El Cobre, El Encanto, El Hatillo, El Organo, El Rodeo, El Valle, Guanacas - Reyes, La Insula, Llano Grande, Matecaña, Mochilero, Molinero, Montebello, Pauchal, Quitasol – Tendidos, Sabaneta, Samacá, Tapaz – Peñoncito, Taucha, Térama, Teramita y Teramilla; tal como se presentan en los mapas del casco urbano y administrativo.

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO

ARTICULO 22: CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de El Peñón el suelo se clasifica como **suelo urbano, centro poblado rural, suelo rural, suelo de protección** y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio.

ARTICULO 23: SUELO URBANO. Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento Territorial, cuenten con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización o edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Esquema Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollan. El suelo urbano se encuentra delimitado por el perímetro urbano que será el mismo que el perímetro de servicios. Se establece como suelo urbano, la cabecera municipal de El Peñón, y los centros poblados de Guayabal de Toledo y Talauta, determinado por los puntos y coordenadas que se establecen en el presente artículo.

PARAGRAFO PRIMERO: Adóptese el perímetro urbano de la Cabecera municipal de El Peñón, determinado por los siguientes puntos:

Punto No. 1: X: 1.072.360 Y: 976.410

Ubicado en el vértice sur del predio rural 00-00-001-0021-000 sobre la carretera que conduce al municipio de Topaipí. De aquí en dirección general sur por la carretera, en distancia aproximada de 60 metros hasta el vértice sureste del predio 00-00-001-0043-000, en donde se sitúa el punto número 2.

Punto No. 2: X: 1.072.320 Y: 976.400

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Se continua por el costado sur del último predio citado, en dirección general este y distancia de 60 metros hasta el vértice noroeste del predio 00-00-001-0042-000 en donde localizamos el punto número 3.

Punto No. 3: X: 1.072.320 Y: 976.470

De aquí en dirección sur y distancia 70 metros por el costado del predio citado anteriormente hasta la intersección de la calle 5 con carrera 1. Aquí se sitúa el punto número cuatro.

Punto No. 4: X: 1.072.250 Y: 976.410

Continuamos en dirección general este, por el costado sur del último predio citado y distancia aproximada de 150 metros, hasta el vértice noroeste del predio 00-00-001-0068-000, en donde ubicamos el punto número cinco.

Punto No. 5: X: 1.072.240 Y: 976.600

Se sigue en dirección general sur, por el costado occidente del último predio mencionado en distancia de 260 metros aproximadamente hasta encontrar el punto número seis.

Punto No. 6: X: 1.072.030 Y: 976.680

Se continua en línea recta y distancia aproximada de 130 metros hasta el vértice sur del cementerio con el predio 00-00-001-0031-000, en donde se sitúa el punto número siete.

Punto No. 7: X: 1.071.920 Y: 976.600

Se sigue por el costado norte del último predio citado y del 00-00-001-0029-000, hasta la partida del camino que va a Guanacas, sobre la carrera 4, en donde localizamos el punto Número ocho.

Punto No. 8: X: 1.072.090 Y: 976.380

Se continua por el camino en dirección noroeste y distancia aproximada de 120 metros hasta el vértice suroriental del predio 00-00-001-0103-000, en donde se sitúa el punto número nueve.

Punto No. 9: X: 1.072.090 Y: 976.280

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

De aquí en línea recta y distancia de 35 metros por el costado oriental de este último predio hasta encontrar el punto número diez.

Punto No. 10: X: 1.072.130 Y: 976.250

Continuamos por el costado norte del último predio mencionado, en distancia de 90 metros y dirección oeste hasta el punto número once, ubicado en la intersección de los predios 00-00-001-0103-000 y 00-00-001-102-000.

Punto No. 11: X: 1.072.140 Y: 976.160

Se sigue por el costado oriental de los predios 00-00-001-0102-000 y 00-00-001-0117-000, en distancia de 130 metros hasta encontrar el punto número doce.

Punto No. 12: X: 1.072.260 Y: 976.150

Siguiendo por el lindero suroriental del predio 00-00-001-0172-000 y distancia de 55 metros hasta el predio 00-00-001-0118-000. Aquí se sitúa el punto número trece.

Punto No. 13: X: 1.072.280 Y: 976.200

Continuamos por el costado sur del último predio en mención hasta la intersección de la carera 3 con calle 8 en donde se localiza el punto número catorce.

Punto No. 14: X: 1.072.300 Y: 976.300

Se continua por la calle 8 y después por el camino a Guayabal hasta el vértice sur del predio 00-00-001-0020-000, en donde ubicamos el punto número quince.

Punto No. 15: X: 1.072.360 Y: 976.350

Seguimos por el lindero sur del último predio citado, en dirección este y distancia de 60 metros hasta encontrar el punto número uno sobre la vía a Topaipí.

PARAGRAFO SEGUNDO: Adóptese el perímetro urbano de Talauta, determinado por los siguientes puntos:

Punto No. 1: X: 1.071.520 Y: 974.460

Ubicado en la intersección de la vía que conduce a Pacho con el Río Negro, en el costado norte del predio 00-00-004-0269-000. De aquí se sigue en dirección suroeste por la vía hasta la calle 7 en donde se localiza el punto número dos a 220 metros del punto número uno.

Punto No. 2: X: 1.071.330 Y: 974.230

De aquí se sigue por el límite norte del predio 00-00-004-0272-000, hasta la quebrada Samabá, en donde situamos el punto número Tres.

Punto No. 3: X: 1.071.300 Y: 974.200

Se continua aguas arriba por la quebrada Samabá, en distancia de 380 metros aproximadamente, hasta encontrar el punto número cuatro, ubicado sobre el costado nororiental del predio 00-00-004-0289-000 y la quebrada.

Punto No. 4: X: 1.070.950 Y: 974.010

Se sigue en dirección noroeste y distancia de 100 metros aproximadamente hasta el punto número cinco, localizado en el vértice sur del predio 00-00-004-0006-000.

Punto No. 5: X: 1.071.020 Y: 973.960

De este punto, en dirección general noreste, por el costado oriental del último predio citado, en distancia aproximada de 350 metros, hasta la intersección de la carrera 3 con calle 4, en donde situamos el punto número seis.

Punto No. 6: X: 1.071.370 Y: 974.090

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Continuamos por el límite del predio 00-00-004-0001-000 en dirección general oriental, hasta la calle 6 . Ahí se localiza el punto número siete.

Punto No. 7: X: 1.071.370 Y: 974.150

Seguimos por la calle 6 en distancia de 35 metros hasta el predio 00-00-004-0002-000 en donde situamos el punto número ocho.

Punto No. 8: X: 1.071.400 Y: 974.150

De aquí en distancia de 30 metros y dirección oriental hasta encontrar el punto número nueve situado sobre la quebrada Samabá.

Punto No. 9: X: 1.071.420 Y: 974.200

Seguimos por dicha quebrada, aguas abajo, hasta su desembocadura en el Río Negro, en donde localizamos el punto número diez.

Punto No. 10: X: 1.071.500 Y: 974.150

Se continua por este río aguas arriba hasta encontrar el punto número uno o de partida, en distancia aproximada de 250 metros.

PARAGRAFO TERCERO: Adóptese el perímetro urbano de Guayabal de Toledo, determinado por los siguientes puntos:

Punto No. 1: X: 1.078.260 Y: 971.820

Tomando como punto de partida el vértice suroccidental del predio 00-00-006-0381, sobre el camino a Teramilla, se continua en línea sur y sureste hasta el punto dos, ubicado a una distancia de 100 metros del punto número uno.

Punto No. 2: X: 1.078.180 Y: 971.850

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Se continua en líneas quebradas en dirección oeste, sur, este y suroeste, por el costado occidental del predio 00-00-006-0380-000, en distancia aproximada de 330 metros hasta la calle 4 en donde se sitúa el punto número Tres.

Punto No. 3: X: 1.078.010 Y: 971.760

Siguiendo en dirección sureste por la proyección de la calle 4 hasta la carrera 1. Ahí se sitúa el punto número cuatro a 150 metros de distancia del punto número Tres .

Punto No. 4: X: 1.077.890 Y: 971.860

Por la carrera 1 hasta la calle 3, en distancia de 55 metros, se sigue para encontrar el punto número cinco.

Punto No. 5: X: 1.077.860 Y: 971.820

Se sigue en línea recta y distancia de 70 metros, en dirección sureste, 65 metros en dirección sur, por el límite del predio 00-00-006-0261-000, bordeando la escuela hasta el punto número seis.

Punto No. 6: X: 1.077.810 Y: 971.850

Continuamos en sentido oeste por el costado norte del predio 00-00-006-0262-000, hasta la vía que conduce a El Peñón. Aquí se sitúa el punto número siete.

Punto No. 7: X: 1.077.810 Y: 971.790

Se sigue por esta vía en dirección norte y distancia de 50 metros, hasta la intersección de la carrera 1 con la calle 2, en donde situamos el punto número ocho.

Punto No. 8: X: 1.077.860 Y: 971.780

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Se continúa en dirección suroeste por el costado norte de los predios 00-00-006-0325-000 y 00-00-006-0355-000, en distancia de 180 metros, hasta encontrar el punto número nueve.

Punto No. 9: X: 1.077.750 Y: 971.640

De aquí por el costado oriental y norte del predio 00-00-006-0392-000, en distancia de 20 y 55 metros respectivamente, hasta encontrar el punto número diez.

Punto No. 10: X: 1.077.770 Y: 971.590

Se sigue en distancia de 140 metros y dirección norte hasta la vía a La Palma, en donde se ubica el punto número once.

Punto No. 11: X: 1.077.910 Y: 971.530

Por la vía a La Palma en dirección oeste y distancia de 60 metros hasta el vértice sur del predio 00-00-006-0383-000, en donde se sitúa el punto número doce.

Punto No. 12: X: 1.077.940 Y: 971.490

Se continua por el costado oriental de los predios 00-00-006-0383-000 y 00-00-006-0309-000, hasta el vértice suroriental del predio 00-00-006-0294-000, en distancia de 250 metros, hasta el punto número trece.

Punto No. 13: X: 1.078.100 Y: 971.650

Se sigue en dirección norte y distancia de 150 metros, hasta encontrar el punto número catorce, por el costado oriental del último predio citado.

Punto No. 14: X: 1.078.210 Y: 971.630

Seguimos en distancia de 100 metros y dirección oriental hasta el vértice suroriental del predio 00-00-006-0330-000, en donde situamos el punto número quince.

Punto No. 15: X: 1.078.210 Y: 971.730

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Por el costado oriental de este último predio, se sigue en dirección norte y distancia de 70 metros hasta el punto dieciséis, ubicado en el vértice suroccidental del predio 00-00-006-0329-000.

Punto No. 16: X: 1.078.280 Y: 971.730

Se sigue por el costado sur de los predios 00-00-006-0329-000 y 00-00-006-0236-000, en dirección oriental y distancia de 90 metros hasta el punto número uno o de partida,

PARAGRAFO CUARTO: Talauta y Guayabal de Toledo serán objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad de manera que se garantice el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios y la oferta ambiental de la zona. Para tal fin, se establecen normas de usos, parcelación, ocupación, densidad y urbanísticas especiales contenidas en el presente acuerdo y se complementan a través de planes parciales de acuerdo a lo establecido en la Ley y en el presente acuerdo.

ARTICULO 24: SUELO RURAL. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales y actividades análogas, según se espacializa en los planos soporte del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 25. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas

delimitadas y descrita en el presente Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, compatibles, condicionados y prohibidos.**

PARAGRAFO PRIMERO. Ningún uso, así este sea el principal, se eximirá de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental como el municipio exijan.

PARAGRAFO SEGUNDO. De conformidad a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 136 de 1994, en cuanto a usos del suelo, "Cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo, amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que dé lugar a una transformación en las actividades tradicionales de un municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley. La responsabilidad de estas consultas estará a cargo del respectivo municipio".

ARTICULO 26. USO PRINCIPAL: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

ARTICULO 27. USOS COMPATIBLES: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTICULO 28. USOS CONDICIONADOS: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

ARTICULO 29. USOS PROHIBIDOS: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

CAPITULO III DELIMITACION DE AREAS DE RESERVA

ARTICULO 30. SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Declárase suelo de protección las áreas espacializadas en el mapa de Zonificación de Usos del Suelo y demás planos soporte del Esquema de Ordenamiento de municipio de El Peñón, así como las demás zonas señaladas en el presente acuerdo y/o los instrumentos que desarrollan o complementan el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTICULO 31. AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL. Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo histórico, cultural y ambiental; áreas que serán determinadas e intervenidas a través de planes parciales, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

CAPITULO IV

ARTICULO 32. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales, las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa o derrumbes, las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a situaciones de riesgo y las demás señaladas en el documento técnico de soporte.

TITULO II

COMPONENTE URBANO

CAPITULO I

PLAN DE VIAS

ARTÍCULO 33: SISTEMA VIAL MUNICIPAL El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En el presente acuerdo se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural. Igualmente se adoptan la clasificación vial y las especificaciones técnicas consignadas en los siguientes artículos

ARTICULO 34: VIA REGIONAL PRINCIPAL VRP. Conecta entre sí los centros urbanos de nivel A (municipios con población mayor a 100.000 habitantes) o con los centros de nivel B (municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes)

- Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.
- Estacionamientos: Sobre bahías
- Avisos: Vallas de propaganda a 20 metros de la calzada.
- Tipo de vía: Acceso y abastecimiento de los centros urbanos sin penetrar el área urbana.

ARTICULO 35. VIA REGIONAL SECUNDARIA VRS. Conecta entre sí los centros urbanos de nivel B o con los centros urbanos del nivel C (municipios con población inferior a 30.000 habitantes) .

- Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.
- Estacionamientos: No se permiten.
- Avisos: Vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.
- Tipo de vía: Acceso y abastecimiento de los centros urbanos

ARTICULO 36: VIA DE PENETRACION RURAL VPR. Une las vías VRP o VRS con zonas rurales

- Retrocesos: 10 metros a partir del borde de la calzada.
- Tipo de vía: Salida de las zonas rurales aisladas.

ARTICULO 37. VIA URBANA DE PRIMER ORDEN VU-1. Conecta entre si los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

- Ancho total: 15 metros mínimo.

- Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de siete (7) metros cada una.
- Ancho separador central: 1 metro
- Ancho de andenes: 3 metros mínimo en las zonas centrales y comerciales. En zonas de vivienda 2 metros.
- Radio mínimo de empate: 5 metros.
- Retrocesos: en zonas comerciales 2 metros mínimo. En zonas de vivienda 5 metros a partir del paramento propuesto para antejardín.
- Se permite estacionamiento en un solo costado.

ARTICULO 38. VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN VU-2. Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

- Ancho total: 10 metros mínimo.
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de siete (7) metros.
- Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo.
- Radio mínimo de empate: 5 metros.
- Retrocesos: en zonas comerciales 2 metros mínimo. En zonas de vivienda 3 metros a partir del paramento propuesto.
- Se permite estacionamiento en un solo costado.

ARTICULO 39. VIA URBANA DE TERCER ORDEN VU-3. Interconecta los barrios entre sí.

- Ancho total: 9 metros mínimo.
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de seis (6) metros.
- Ancho de andenes: 1.5 metros mínimo.
- Radio mínimo de empate: 5 metros.
- Retrocesos: 2 metros a partir del paramento.

- Se permite estacionamiento en un solo costado.

ARTICULO 40. VIA URBANA PEATONAL VU-4. Su función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio.

- Ancho total: 6 metros.
- Ancho de andenes 1.5 metros.
- En zonas comerciales 2 metros para voladizos.
- No se permiten estacionamientos.

PARAGRAFO PRIMERO. A partir de los retrocesos de las vías VRP, VRS y VPR, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la autoridad ambiental y/o lo establecido en el presente acuerdo.

PARAGRAFO SEGUNDO. Todas las vías urbanas tendrán señales de tránsito.

PARAGRAFO TERCERO. En la construcción de nuevas vías donde se tenga previsto la movilización en bicicleta se debe incluir un carril independiente que sirva de ciclo vía.

ARTÍCULO 41. PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se propongan para los nuevos desarrollos.

ARTICULO 42. Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y suburbano de acuerdo al Plan de Desarrollo del Municipio. El municipio garantizará a los diferentes centros poblados de ámbito local la accesibilidad a la cabecera municipal, y en general, hacer posible una interrelación más estrecha de las áreas rurales con los ámbitos urbanos, para facilitar su desarrollo de forma compatible con el mantenimiento de sus valores ambientales paisajísticos y culturales.

ARTICULO 43. La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo o los instrumentos que lo reglamenten, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá las especificaciones adoptadas en el presente acuerdo.

ARTICULO 44. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

PARÁGRAFO. Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio mediante escritura pública por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán establecidas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 45. Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

ARTICULO 46. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

ARTICULO 47. La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

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

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

ARTICULO 48. Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente, y/o demás fuentes de financiación determinadas por la ley.

ARTICULO 49. Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

ARTICULO 50. La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

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

ARTICULO 51. Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

ARTICULO 52. DISEÑOS DE REDES Y VÍAS.

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de

- b. prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
- c. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el presente acuerdo. Las vías se entregarán, por parte del urbanizador y/o constructor, pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
- d. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 53. NOMENCLATURA. La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente de acuerdo a las normas y disposiciones técnicas establecidas para tal fin.

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

DISPOSICIONES RELACIONADAS CON EL MANEJO DEL ESPACIO

PUBLICO.

ARTICULO 54. DEFINICIÓN. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes

ARTICULO 55. Es deber del municipio 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 cumplimiento a la función pública del Urbanismo, el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio publico sobre los demás usos del suelo.

ARTICULO 56. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos lo desarrollen, a iniciativa del Alcalde, 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.

ARTICULO 57. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público esta conformado por el conjunto de los elementos constitutivos naturales, artificiales o construidos y complementarios establecidos en el Decreto 1504 de 1998.

ARTICULO 58. El espacio público deberá planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta 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.

ARTICULO 59. DEL MANEJO DEL ESPACIO PUBLICO. El municipio en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico y el apoyo técnico de otros entes del Orden Nacional y Departamental, adoptará las políticas nacionales relacionadas con la gestión del Espacio público.

PARAGRAFO. De conformidad con lo dispuesto por la corporación Autónoma Regional CAR y las autoridades ambientales de las entidades territoriales, establecidas por la Ley 99 de 1993 en lo referente a las políticas ambientales, el municipio implementará las medidas necesarias para el manejo de los elementos naturales, las normas técnicas para la conservación, preservación y recuperación de los elementos naturales del espacio público.

ARTICULO 60. El municipio podrá contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 61. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, el municipio podrá autorizar su uso por parte de las

entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTICULO 62 Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o expedición de licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidas por la oficina de Planeación Municipal.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y demás instrumentos que lo desarrollen o complementen

ARTICULO 63. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, en los términos que se reglamenten mediante el presente acuerdo a iniciativa del alcalde. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles, se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial.

PARAGRAFO. Los antejardines, aislamientos laterales y parámetros retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 64. Con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto 151 de 1998.

ARTICULO 65 La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre los bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Oficina de Planeación Municipal .

El estudio conllevará un análisis de factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

PARAGRAFO. Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberán ajustarse a las previsiones contenidas en el presente acuerdo.

ARTICULO 66. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano, podrá autorizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales.

ARTICULO 67. Los parques y zonas verdes que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para el caso de parques y zonas verdes del nivel local o de barrio que tengan carácter de bienes de uso público, el municipio podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio la administración, mantenimiento, dotación y siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial la permanente de su área de influencia.

ARTICULO 68. Los elementos constitutivos del Espacio Público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el Artículo 1005 del Código Civil. Esta acción podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

ARTICULO 69. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 70. La ocupación de forma permanente de los parques, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la Oficina de Planeación Municipal, la realización de intervenciones aéreas 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 sanciones urbanísticas establecidas en el Decreto 1052 de 1998.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 71. Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante los programas y proyectos que forman parte del plan de ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, y demás proyectos que se llegaren a adoptar a través de planes parciales, de conformidad a lo establecido en la Ley y en el presente acuerdo.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total, y de la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 72. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario; para su prestación se organizarán como sistemas, los cuales estarán conformados por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante los programas y proyectos que forman parte del plan de ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, y demás proyectos que se llegaren a adoptar a través de planes parciales, de conformidad a lo establecido en la Ley y en el presente acuerdo.

Para la prestación óptima de estos servicios públicos domiciliarios, se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 73. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, coliseo de ferias y exposiciones, mataderos, cementerio, Templos, centros de atención de emergencias (Defensa Civil y demás organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 74. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. El tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares será el establecido por el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 75. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Los programas y proyectos de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental. Los proyectos de vivienda de interés social se desarrollarán a través de construcción de vivienda nueva, como de también mediante proyectos de mejoramiento integral, para lo cual se dedicara no menos del 40% de los nuevos desarrollos urbanos para tal fin. Estos proyectos podrán ser adoptados a través de planes parciales de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones legales establecidas por el Gobierno Nacional y Departamental. La presentación del proyecto y los costos derivados de la elaboración del plan parcial para vivienda de interés social correrán por cuenta del interesado.

**CAPITULO III
NORMATIVA URBANA**

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTICULO 76. El desarrollo urbanístico y arquitectónico del municipio se desarrollará de conformidad con las normas establecidas en el presente acuerdo y los

instrumentos que desarrollen o complementen el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

ARTICULO 77. Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 78. DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Se incorporaran al Plan de Ordenamiento Territorial Municipal las unidades de actuación urbanística de acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997 en su artículo 39, mediante los planes parciales que se requieran para el desarrollo urbano del Municipio.

PARAGRAFO. De igual manera se repartirán las cargas y beneficios correspondientes al desarrollo urbanístico, correspondientes a dichas unidades de acuerdo a lo contemplado en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 79. ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y comprende las subzonas hídricas, cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa del la cabecera municipal.

ARTICULO 80. Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos en el plano de la zona urbana de la cabecera

municipal, Guayabal de Toledo y Talauta; de conformidad con las coordenadas contenidas en el presente acuerdo.

ARTICULO 81. El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana

1. **ZONA EN DESARROLLO URBANO** Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. Subzona de Conservación. Corresponde a los inmuebles localizadas en la cabecera municipal, Guayabal de Toledo y Talauta, que representen la memoria arquitectónica y cultural del municipio de El Peñón. La determinación y e intervenciones a que de lugar estas subzonas y otras que se llegaren a determinar mediante estudios técnicos, se harán a través de planes parciales de conformidad a lo establecido por la Ley 388 de 1997 y los decretos que reglamenten la materia. Con estas acciones se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva del Municipio.

PARÁGRAFO: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional del municipio. Para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

b. Subzona de Actividad Residencial consolidada. corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y/o con varios años de existencia. Ver mapa Zonas Urbanas.

c. Subzona de actividad residencial en consolidación. Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área. Ver mapa Zonas Urbanas.

ARTÍCULO 82: ZONA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL.

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos, las zonas señaladas en el presente acuerdo, en el documento técnico de soporte y las zonas que se establezcan mediante los instrumentos que desarrollen el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio.

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS Y USOS EN SUELO URBANO

ARTICULO 83. COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

1. Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

- 2. Nivel II local principal:** actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.
- 3. Nivel III metropolitano y subregional:** actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional. Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.
- 4. Nivel IV NACIONAL:** actividades propias de proyectos de gran magnitud, de mediano y gran impacto y con cobertura nacional e internacional, su localización no es compatible, con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales). Tales como zonas francas, complejos o ciudadelas Industriales, Instalaciones de defensa o seguridad nacional.

ARTICULO 84. RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo. En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 85. Para el desarrollo de las subzonas reglamentados en el presente acuerdo o a través de planes parciales, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

1. Que el loteo propuesto sea acorde con las especificaciones técnicas y los diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, para las redes de infraestructura e instalaciones en general.
2. Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y/o comunal colindantes.
3. Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
4. Cumplir con las demás prescripciones contenidas en las normas específicas y con las exigidas en la licencia de urbanización y/o construcción.

ARTICULO 86. REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS. En caso de que lo anterior no se cumpla, la Oficina de Planeación Municipal previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 87. TAMAÑO DEL LOTE. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en el presente acuerdo. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 88. DENSIDAD MAXIMA. Se expresa en número de viviendas por unidades de área (hectárea) siempre en su cantidad máxima. Ver Anexo 1 Cuadro de Normas Urbanísticas Generales.

ARTICULO 89. INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN. Se hará explícito en cada una de las zonas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver Anexo 1 Cuadro de Normas Urbanísticas Generales

ARTICULO 90. INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN. Se hará explícito en cada una de las zonas y será aplicable a todos los usos permitidos. Ver Anexo 1 Cuadro de Normas Urbanísticas Generales.

ARTICULO 91. CESIONES PUBLICAS. Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

- a. Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo en lo referente a plan vial municipal. La Junta de Planeación Municipal podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

- b. Para vías del Plan Vial, y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 5% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

- c. Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública): El urbanizador deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la Junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el banco inmobiliario del municipio.

ARTICULO 92. CESIONES COMUNALES. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote; para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a parqueaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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

1. 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda.

2. 2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

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

ARTICULO 93. REVEGETACIÓN OBLIGATORIA. Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal, este contemplará la presencia de especies nativas. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 94. VIVIENDA CELADOR. Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tomada en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

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

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

ARTICULO 95. OPCIONES DE INTERVENCIÓN. Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en

el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción las siguientes obras:

1. Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).
2. Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
3. Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
4. Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

ARTICULO 96. ALTURA MAXIMA. Se permitirán construcciones de dos pisos con terraza o dos pisos con altillo. La altura de cada piso deberá guardar las mismas proporciones de las edificaciones vecinas. La altura libre máxima entre piso será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Altura máxima del primer piso es de cinco (5) metros para comercio y otros usos diferentes a vivienda.

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

PARAGRAFO SEGUNDO. Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO TERCERO. Las alturas máximas permitidas en un sector se establecerá en función del ancho de las vías y en general de todos los elementos de idoneidad del espacio público y de las redes de servicios públicos, elementos que prevalecen sobre aquellos que caracterizan las edificaciones existentes en la manzana.

ARTICULO 97. AISLAMIENTOS. Es el espacio libre comprendido entre el límite de la ubicación lateral y el lindero del lote; se deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones y en el sector.

1. Aislamientos posteriores: Para edificaciones de 1 (uno) a 2 (dos) pisos será de cuatro (4) metros como mínimo. Para edificaciones de más de dos pisos será de cinco (5) metros como mínimo.
2. Aislamientos laterales: todos los aislamientos laterales están en función del número de pisos, a razón de un (1) metro por cada nuevo piso hasta completar tres (3) metros. El aislamiento lateral deberá tenerse en cuenta a partir del segundo piso de altura.

PARAGRAFO PRIMERO. En los sectores, inmueble, o conjuntos de inmuebles, en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, las normas específicas podrán reglamentar soluciones de empate.

PARAGRAFO SEGUNDO. El aislamiento entre edificaciones en un mismo predio se exigirá cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 98. EMPATES. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

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

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

ARTICULO 99. VOLADIZOS. Son la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresalen de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.:

1. Zona urbana de vivienda: 1 metro. Altura límite 2.50 mts
2. Zona urbana mixta: 2 metros. Altura límite: 3.20 mínima.

PARAGRAFO. BALCONES SALIENTES. Podrán construirse siempre y cuando cumplan las siguientes normas:

1. Aislamiento sobre linderos laterales: 1.50 mts. Mínimo.
2. Que no sobresalga una distancia mayor de un metro de cualquier límite de ubicación.
3. En fachadas sobre la calle: De acuerdo a voladizos.
4. Con respecto a postes y redes de alumbrado público: Tres (3) metros de distancia como mínimo.

PARAGRAFO: Solamente se permitirá voladizos en el caso que predomine en la cuadra y deberá ser máximo de cero punto sesenta (0,60) metros, exigiéndose para todos los casos empates con las construcciones vecinas; ó el sesenta (60) por ciento del ancho del andén.

ARTICULO 100. CERRAMIENTOS. Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios. Los muros que sirven de cerramientos laterales y posteriores, a los lotes, deben tener una altura máxima de dos con cincuenta (2.50) metros, estos deben ser construidos en material resistente y se hará a partir del nivel oficial. El cerramiento de antejardines tendrá cero con sesenta metros (0.60 mts.) en material resistente y hasta un metro con cincuenta metros (1.50 mts.) en material transparente.

PARAGRAFO. Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, para lo cual se requerirá estudio previo y aprobación por parte de la Junta de Planeación Municipal.

ARTICULO 101. PATIOS. Tendrán un área mínima de doce (12) metros cuadrados y un lado mínimo de cuatro (4) metros.

ARTICULO 102. PUESTOS PARA VEHICULOS. Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos o al aire libre. Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos.

**TITULO III
COMPONENTE RURAL
CAPITULO I
ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**

ARTICULO 103. SUELO RURAL: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística. El suelo rural se subdivide en las subzonas que se presentan en el mapa de Zonificación de Usos del Suelo y se describen el documento técnico.

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO: 104. Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozarán de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

PARAGRAFO PRIMERO. Las áreas agropecuarias demarcarán sus linderos sembrando cercas vivas de especies nativas como apoyo al crecimiento de la malla ambiental del municipio.

PARAGRAFO SEGUNDO. En los desarrollos urbanos, rurales y centros poblados, los titulares de las licencias de urbanismo, construcción o parcelación deben garantizar el tratamiento de las aguas residuales, garantizando el cumplimiento de las normas sanitarias y ambientales sobre vertimientos. No se permitirá embalsar aguas servidas sin realizar previamente su tratamiento.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTICULO 105. DETERMINANTES RELACIONADOS CON LAS ÁREAS PARA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

El municipio dará prioridad al manejo de las siguientes áreas, para las cuales se indican los usos respectivos:

1. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

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 de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

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

2. Areas de infiltración para recarga de acuíferos

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos. Ver Documento Técnico.

Uso principal: Forestal Protector con especies nativas

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

Usos condicionados: Infraestructura Vial, 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.

3. Areas de bosque protector

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

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 usos compatibles, aprovechamiento persistente 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 vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

4. Areas para la protección de la fauna

Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre

Uso principal: Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

Uso compatible: Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada

Uso condicionado: Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivo, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.

Uso prohibido: Caza, pesca sin previo permiso y captura.

CATEGORÍAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN

Para el manejo y administración de las áreas señaladas en el Artículo anterior, se establecen las siguientes categorías: Mapa de Zonificación del uso del Suelo.

ARTICULO 106. RESERVAS FORESTALES Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se distinguen las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal:

1. Areas forestales protectoras

Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Uso principal: Conservación de flora y recursos conexos.

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

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

2. Areas forestales protectoras - productoras

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Uso principal: Conservación y establecimiento forestal.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

Usos condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

PARAGRAFO. Las demás áreas protegidas de la sociedad civil y las áreas protegidas regionales y municipales que surjan durante la Implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial, serán contemplados para estos fines por el municipio dentro de un proceso de concertación con la sociedad civil, y con el concurso de la CAR.

ARTICULO 107. AREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de

aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

Para las áreas de recreación de tipo rural se establecen los siguientes usos:

Uso principal: Recreación pasiva

Usos compatibles: Actividades campestres, diferentes a vivienda.

Usos condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

PARAGRAFO. Todas las áreas de recreación de carácter local, regional, nacional, pública o privada en jurisdicción del municipio serán contempladas para fines de ejecución de Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTICULO 108. AREAS HISTÓRICAS, CULTURALES O DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE. Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan.

Uso principal: Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área de investigación controlada, relacionada con los recursos naturales.

Usos condicionados: Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

Usos prohibidos: Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico-cultural o paisajístico.

ARTICULO 109. AREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS. Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio en el presente acuerdo o los instrumentos que desarrollen o complementen el Esquema de Ordenamiento Territorial, previstas 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.

Usos Compatibles: Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

Usos Condicionados: Infraestructura de saneamiento, embalses y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

Usos Prohibidos: Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

ARTÍCULO 110. DETERMINANTES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN SUELOS URBANOS.

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal propenderá por la distribución equitativa y sostenible las cargas originadas por las actividades propias del desarrollo económico y social del municipio. Por consiguiente la administración municipal deberá contemplar lo siguiente:

1. Disponibilidad del recurso agua, sustentada en la concesión correspondiente.
2. Determinación de áreas libres, protección de ríos, quebradas y humedales.
3. Delimitación y protección de cerros con el fin de establecer las medidas necesarias para regular los usos que allí se puedan establecer. En aquellos donde existe intervención humana se deben aplicar bajos índices de ocupación y altos niveles de cesión que permitan la creación de áreas de bosques.
4. Localización adecuada de la infraestructura de servicios públicos y sanitarios, redes de acueducto y alcantarillado, así como la presentación y aprobación de alternativas de ubicación y disposición final de los sistemas de tratamiento de residuos sólidos, líquidos y depósitos de escombros, incluidos proyectos de carácter supramunicipal, en concordancia con las orientaciones dadas por la Gobernación, los programas de las asociaciones de municipios o los programas generados por dos o más municipios. En lo posible las escombreras se dispondrán en áreas de recuperación geomorfológica, tales como antiguas explotaciones mineras.
5. Para la infraestructura y equipamiento sanitario como es el caso de los sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, debe señalarse un

área de protección donde será prohibido los usos agropecuarios y de vivienda, previendo un área de expansión del sistema de tratamiento.

6. Determinación preliminar de áreas para la construcción de: Hospitales; cementerios; centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos; ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga.
7. Determinación de zonas de descanso o recreo y organización de sus servicios para mantener un ambiente sano.
8. Requisitos mínimos necesarios para actividades que generen contaminación visual, emisiones atmosféricas y niveles de ruido que atenten contra la salud pública
9. Determinación de áreas vulnerables a la contaminación de aguas subterráneas.
10. Determinación de áreas de amenazas de acuerdo con la descripción del numeral 6 de este artículo.
11. El municipio identificará los humedales que se encuentren en peligro o amenazados por los procesos de expansión urbana y, en consecuencia, declarará estas áreas como suelos de protección, con el fin de frenar o impedir los procesos de urbanización.
12. Para la localización de industria, el municipio tendrá en cuenta la ubicación y los niveles permisibles de contaminación sanitaria y ambiental supeditada a la Licencia Ambiental.

ARTÍCULO 111. DETERMINANTES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS RURALES. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas,

ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad. VER MAPA ZONIFICACION USOS DEL SUELO.

PARAGRAFO. Teniendo en cuenta criterios sociales económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y balance hídrico, geología, geomorfología, calidad de suelo, pendiente del terreno, usos actuales, presencia de recursos forestales, mineros y localización geográfica, se establecen las categorías que se desarrollan en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 112. AREA FORESTAL PRODUCTORA. Su finalidad es 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. VER MAPA ZONIFICACION USOS DEL SUELO.

Uso principal: Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda,

infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para 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, y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTÍCULO 113. AREAS AGROPECUARIAS. Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería.

1. Suelos de uso agropecuario tradicional

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. VER MAPA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para la construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin y minería.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

2. Explotaciones bajo invernadero

Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a.** Area cubierta por invernaderos y usos complementarios **60%**
- b.** Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales **10%**
- c.** Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo **30%**

ARTICULO 114. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES. Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden, Sector Guanacas, vía Pacho – Yacopí.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía .
2. Calzada de desaceleración y parqueo.
3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

Uso principal: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustrias, construcción ampliación modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga ; usos institucionales; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997.

Usos prohibidos: Minería y parcelaciones.

PARAGRAFO PRIMERO. El uso del corredor vial sólo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

ARTICULO 115. AREAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES. Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureros de localización suburbana o rural.

Para la determinación de las áreas con fines industriales el municipio tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1. Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.
2. Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídrico y aire.
3. Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
4. Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
5. Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
6. Que no desequilibre los sistemas urbano-regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

Uso principal: Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.

Usos compatibles: Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia .

Usos condicionados: Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.

Usos prohibidos: Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

PARAGRAFO PRIMERO. Desde el punto de vista de la ocupación, el desarrollo de actividades industriales deberá contemplar los siguientes parámetros:

1. Area mínima del predio: dos (2) hectáreas
2. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
3. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. Industria jardín: Industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico.

7. Establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
8. Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
9. Areas de saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo)

PARAGRAFO SEGUNDO. Para todos los usos incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Corporación Autónoma Regional.

ARTICULO 116. AREAS DE RECREACIÓN Son aquellas áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

Uso principal: Recreación masiva, cultural, centros vacacionales y turismo.

Usos compatibles: Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

Usos condicionados: Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

PARAGRAFO PRIMERO. La construcción de complejos turísticos y hoteleros deberán cumplir con los requisitos exigidos por la autoridad ambiental y el municipio.

ARTICULO 117. PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

El desarrollo de parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. En concordancia con las disposiciones legales que rige este tipo de usos sobre el suelo rural, el municipio controlara su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, y se regirá de acuerdo a las determinaciones ambientales de la CAR.

- b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea y su ocupación máxima será el 30% del predio, tal como se determina en el siguiente cuadro:

AREA	OCUPACION MAXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR	
	Dispers a	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

AGROPECUARIA SEMIMECANIZAD A O SEMINTENSIVA Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

PARAGRAFO PRIMERO. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

PARAGRAFO SEGUNDO. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

ARTICULO 118. Las parcelas resultantes de un proceso de desarrollo por urbanización, a su vez serán susceptibles de ser divididos, de conformidad a lo establecido en el presente acuerdo, siempre que los inmuebles que resulten de la división puedan ser edificados conforme a las reglamentaciones urbanísticas, tengan acceso a una vía de uso público y su área no sea inferior a una (1) hectárea de conformidad a lo establecido en el presente artículo

PARAGRAFO. De ninguna manera podrá autorizarse parcelación o división de predios del territorio municipal, si algunas de las partes resultantes de la división no fuere apta para el desarrollo por urbanización, o si se tratare de un área no edificable, o estuviere prevista en todo o en parte como área de reserva para futuras afectaciones, o como afectación.

ARTICULO 119. En el Paz y Salvo predial expedido por la Tesorería Municipal para división y/o venta de predios localizados en zonas urbanas, rurales del municipio, se requerirá en lo sucesivo la certificación del Jefe de la Oficina de Planeación Municipal en donde se aprueba dicha división y/o venta con arreglo a las normas adoptadas en el presente acuerdo. Sin este requisito los notarios no podrán autorizar escrituras públicas, ni las autoridades judiciales o administrativas de todo orden podrán efectuar adjudicaciones, cuando tales escrituras o adjudicaciones impliquen subdivisión, loteo, parcelación o segregación de inmuebles, o constitución de comunidad en los mismos.

DISPOCIONES ESPECIALES REFERENTES A CENTROS POBLADOS RURALES.

ARTICULO 120. DENSIDAD DE POBLACION. La densidad de la población del Centro Poblado Rural, no podrá superar los 85 habitantes por hectárea.

ARTICULO 121. INDICES MÁXIMOS DE OCUPACION Y CONSTRUCCIÓN. El índice máximo de ocupación y construcción será del 30% del área total del predio.

Uso principal: Servicios comunitarios de carácter rural y recreativo

Usos compatibles: Construcción de vivienda de baja densidad, corredores viales interregionales.

Usos condicionados: Usos suburbanos y agropecuario tradicional

Usos prohibidos: Usos industriales, urbanos, disposición de residuos sólidos,

ARTICULO 122. LICENCIAS .

Definición de licencias: La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras en las Zonas Urbana, de Expansión Urbana, suburbana y Rural del Municipio. La Oficina de Planeación Municipal será la dependencia encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias.

ARTICULO 123. CLASES DE LICENCIAS: Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 124. 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 del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades, están sujetas a modificaciones y prórroga de conformidad a lo establecido en la Ley y en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 125. 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 del Municipio 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 prórrogas y modificaciones.

ARTÍCULO 126. OBLIGATORIEDAD: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, suburbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

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 127. POBLACIÓN. Para dar cumplimiento a lo previsto en los numerales 2º y 3º del artículo 101 de la Ley 388 de 1997 en lo referente a los curadores urbanos, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal, de acuerdo con la certificación expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

ARTÍCULO 128. 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 129. SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

La expedición de la licencia conlleva por parte de la Oficina de Planeación Municipal, para su expedición, la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y

certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO. 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 Oficina de Planeación 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 SEGUNDO. 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 130. Documentos que debe acompañar la solicitud de licencia: Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

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 de la misma, mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectados por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas.

PARÁGRAFO TERCERO. La administración municipal señalará los requisitos que deberán acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de interés social, de acuerdo a lo señalado en el Decreto 1052 de 1998. los cuales deberán ser enviados al Ministerio de Desarrollo Económico como información.

ARTICULO 131. 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 148 del presente acuerdo deben acompañarse:

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- 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;

- b. Certificación expedida por las oficinas de Acueducto Municipal, Oficina de Alcantarillado Municipal y Empresa de Energía Eléctrica, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTICULO 132. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los apartes 1 a 7 del artículo 148 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, 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 133. EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTES. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, la Oficina 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.

ARTICULO 134. 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.

ARTÍCULO 135. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. La oficina de Planeación Municipal 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.

La revisión de los diseños se hará en la Oficina de Planeación Municipal por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

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 experiencias idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la Oficina de Planeación Municipal

donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.

PARAGRAFO PRIMERO. El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

PARAGRAFO SEGUNDO. El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la Oficina de Planeación Municipal, demostrando para

el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será sólo de tres (3) años.

ARTICULO 136. TRÁNSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTES.

Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la

licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

ARTICULO 137. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.

La solicitud de las licencias será comunicada por la Oficina 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 cartelera de publicación que para tal efecto posee la Oficina de Planeación Municipal,

ARTICULO 138. 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.

ARTICULO 139. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La Oficina 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 éste despacho 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 140. 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.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

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.

PARAGRAFO. 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 artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 141. La Oficina 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 (3.000) 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
3. de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.

4. 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 142. SUJECCIÓN AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Esquema de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento.

Sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 143. NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos de la Oficina de Planeación Municipal 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, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquél 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 144. 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 establecidos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 145. 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 146. 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 Oficina 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

3. (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 147. 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 Oficina 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 a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 148. 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 o curador 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.

PARAGRAFO. La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco 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 149. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIA. Corresponderá a la Oficina de Planeación Municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitir 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 hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

ARTICULO 150. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO. Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera

sus veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidos por al Oficina de Planeación Municipal, siempre y cuando dichas construcciones se sujeten a la norma urbanística vigente en la época del reconocimiento.

ARTÍCULO 151. TRÁMITE Y EXPENSAS PARA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. El trámite y las expensas para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetarán a las normas previstas para el caso de las licencias de construcción con las adiciones que aquí se establecen.

La Oficina de Planeación Municipal, a través de un delegado idóneo, deberá realizar una visita técnica ocular personal a la construcción objeto de la solicitud a

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

fin de constatar la veracidad de la información suministrada y el cumplimiento de la norma urbanística.

En el evento que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, la Oficina de Planeación Municipal solicitará al interesado la adecuación a dicha norma dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días. Si transcurrido el término para la adecuación, la Oficina de Planeación Municipal constata por medio de otra visita técnica ocular que el interesado no ha ajustado las construcciones a la normatividad urbanística vigente, el reconocimiento le será negado.

Cada inspección técnica ocular que realice la Oficina de Planeación Municipal a las construcciones objeto de reconocimiento, causará en favor del municipio y a cargo del interesado una expensa especial equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente.

PARÁGRAFO. La Oficina de planeación Municipal informará a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso. También deberán presentar las denuncias penales a que se refiere la Ley 308 de 1996 si a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO 152. SOLICITUD DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. El interesado en adelantar el trámite de reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los mismos documentos a que hacen referencia los numerales 1 a 7 del artículo 148 del presente acuerdo y adicionalmente los siguientes:

1. Copia de un peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción debidamente firmado o rotulado con un sello seco por un ingeniero civil
2. matriculado y facultado para ese fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos. El peritaje deberá dictarse siguiendo los lineamientos establecidos en las normas sismorresistentes,
3. Tres (3) copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

ARTÍCULO 153. RESOLUCIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES. El acto por el cual se hace el reconocimiento de la construcción deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

ARTÍCULO 154. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDE EL RANGO DE LOS (90) SALARIOS MÍNIMOS. El reconocimiento de construcciones de viviendas de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos, se registrarán en todos

sus aspectos por el procedimiento establecido en el artículo **143** del presente acuerdo.

ARTÍCULO 155. EXPENSAS POR LOS TRÁMITES ANTE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. Las expensas por los trámites ante la Oficina de Planeación Municipal, serán liquidadas por esa dependencia y pagadas en la Tesorería Municipal, por el solicitante del trámite o la licencia de conformidad, con los términos que se establecen en este acuerdo.

El municipio se encargará del recaudo de los impuestos que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias. El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro municipal.

ARTÍCULO 156. INDEPENDENCIA DE LAS EXPENSAS DE OTROS CARGOS. El pago de los impuestos de delineación urbana, otros impuestos, gravámenes,

tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 157. RADICACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS. Será requisito para la radicación ante la Oficina de Planeación Municipal de toda solicitud de licencia de urbanismo y construcción, el pago del cargo fijo "a" establecido en el artículo 175 del presente acuerdo.

Dichos cargos no se reintegrarán al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante. Cuando el proyecto es objeto de

observaciones y éste no ha sido presentado en forma correcta en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de la formulación de la observación, la solicitud se entenderá desistida.

PARAGRAFO. El cargo fijo "a" y el cargo variable "b" a que se hace referencia en el presente acuerdo, serán fijados por el municipio de conformidad con la metodología, recomendaciones y topes de las tarifas plenas que para el efecto les señale el Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTÍCULO 158. FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS. La Oficina de Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_i + b_i Q$$

Donde $a =$ cargo fijo

$b =$ cargo variable por metro cuadrado

$Q =$ número de metros cuadrados

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

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

USO	CATEGORIAS		
	1	2	3

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

Industria	De 1 a 300 m ² 1.5	De 301 a 1000 m ² 2	Más de 1001 m ² 3
Comercio y servicios	De 1 a 100 m ² 1.5	De 101 a 500 m ² 2	Más de 501 m ² 3
Institucional	De 1 a 500 m ² 1.5	De 501 a 1500 m ² 2	Más de 1501 m ² 3

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

ARTÍCULO 159. 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 urbanizadas, 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 160. 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 175 del presente acuerdo, 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 161. LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTÍCULO 162. 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 175 del presente acuerdo, sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTÍCULO 163. 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 175 del presente acuerdo, el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

1. Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.
2. De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.
3. De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.

4. 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 164. 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, generará en favor del Municipio una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTÍCULO 165. 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 una 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 de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

PARAGRAFO PRIMERO. 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.

PARAGRAFO SEGUNDO. 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 Oficina de Planeación Municipal adelantará una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecúa 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 166. EXPENSAS POR OTRAS ACTUACIONES. Se entiende por otras actuaciones aquellas actividades distintas a la expedición de una licencia, pero que están asociadas a éstas y que se pueden ejecutar independientemente de la expedición de una licencia, las cuales tienen dos categorías:

1. Aquellas donde la actividad y el pronunciamiento de la Oficina de Planeación Municipal están determinados por la magnitud del proyecto expresada en metros cuadrados, cúbicos o lineales, tales como el visto bueno a la propiedad horizontal independiente a la licencia de construcción o la autorización para el movimiento de tierras. Estas expensas se determinarán por rangos dependiendo de los metros involucrados en la actuación.
2. Las demás, donde la actividad y el pronunciamiento de la Oficina de Planeación Municipal están determinados por un procedimiento, tales como prórrogas o certificaciones de nomenclatura. Estas expensas se expresarán en salarios mínimos legales vigentes, diarios o mensuales, dependiendo de la complejidad del procedimiento.

PARÁGRAFO 1. El municipio remitirá al Ministerio de Desarrollo Económico una lista de las otras actuaciones de la Oficina de Planeación Municipal junto con la propuesta de expensas. En esa lista se diferenciarán a qué grupo de actuaciones corresponde de conformidad con los criterios establecidos en este artículo. La propuesta de expensas se hará acorde con los parámetros que fije la metodología del Ministerio de Desarrollo Económico.

PARÁGRAFO 2. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

ARTÍCULO 167. REAJUSTE ANUAL DE LAS EXPENSAS. Anualmente el alcalde municipal, reajustará los cargos fijos y variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones de la Oficina de Planeación Municipal, previstas en los artículos 136 y 144 del presente acuerdo, en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, según lo dispuesto en la Ley 242 de 1995, debiendo informarlo al Ministerio de Desarrollo Económico durante los primeros quince (15) días de cada mes de enero, para su respectiva aprobación.

ARTÍCULO 168. Cuando la complejidad del proyecto requiera estudios adicionales de carácter técnico o jurídico, la Oficina de Planeación Municipal podrá vincular asesores o consultores para el cabal cumplimiento de sus funciones.

ARTÍCULO 169. ARCHIVO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. La Oficina de

Planeación Municipal, mantendrá un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos. Estos archivos deberán mostrar la afectación del plano de la ciudad.

ARTÍCULO 170. COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. El municipio continuará ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de

acciones para la ejecución del desarrollo del municipio. Para tal efecto mantiene su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

ARTÍCULO 171. LEGALIZACIONES. Corresponde exclusivamente a la administración municipal legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual el municipio a través de la Oficina de Planeación Municipal, adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de 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.

DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 172. CONTROL. En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde al alcalde municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento

territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la Oficina de Planeación Municipal, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

ARTÍCULO 173. INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De acuerdo 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.

PARAGRAFO. 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 siguiente.

ARTÍCULO 174. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstos en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, la Oficina de Planeación Municipal observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

PARÁGRAFO. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 175. SANCIONES URBANÍSTICAS. De acuerdo al 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 Municipal, 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. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y

quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, 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. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, 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 ordena el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta

4. haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, 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.

5. 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 la autoridad municipal, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, 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 noventa por ciento (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 a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.
6. 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. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

ARTÍCULO 176. ADECUACIÓN A LAS NORMAS. En desarrollo del 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

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

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 párrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo anterior, 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 párrafo de este artículo.

PARAGRAFO Si dentro de los plazos señalados para el 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 la autoridad competente 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.

ARTÍCULO 177. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

Conforme a lo establecido en 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 numeral 4º del artículo 153 del presente acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 178. USOS DEL SUELO DE ACTIVIDADES URBANAS

La asignación de los usos en las áreas de actividad urbana se hace mediante la siguiente clasificación:

- Establecimientos comerciales
- Establecimientos Institucionales
- Los Establecimientos comerciales, son aquellos destinados al intercambio de los bienes y servicios. Para su clasificación se tiene en cuenta:
 - Impacto sobre el espacio urbano
 - Impacto sobre el uso residencial

PARAGRAFO PRIMERO. IMPACTO SOBRE EL USO RESIDENCIAL: Es el efecto que determinada actividad comercial produce sobre la vivienda en cuanto a:

1. Uso comercial: Teniendo en cuenta las anteriores anotaciones, los establecimientos comerciales se clasifican en :

Comercio Grupo 1: Establecimientos de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social, que no necesitan gran área interna ni externa, no requieren expansión sobre el espacio público, no generan gran concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, ni producen ruidos ni olores contaminantes. Altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella en mismo predio.

A este grupo pertenecen establecimientos de :

- Venta de bienes al detal
- Alimentos y bebidas de consumo diario
- Artículo farmacéuticos y cosméticos.
- Artículos variados
- Artículos de librería y papelería
- Venta de servicios locales

- Servicios personales: salones de belleza y peluquerías
- Servicios alimenticios: Cafeterías y fuentes de soda
- Servicios florales: Floristerías y similares

Comercio Grupo 2: Establecimientos que por razón de cubrimiento tienen mayor impacto urbano puesto que requieren áreas mayores, vitrinas de exhibición lo que conlleva a la concentración que generan más tráfico vehicular y tienen mayores

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

exigencias de parqueo, además pueden requerir mayor área de cargue y descargue.

Estos establecimiento no generan contaminación del aire ni del agua, pero pueden producir efectos nocivos sobre la vivienda. Son considerados compatibles con el uso residencia pudiendo aparecer mezclados con este en la zona o en el predio pero independientes de la vivienda.

A éste grupo pertenecen establecimientos comerciales como:

- Venta de Bienes
- Textiles al detal: Almacenes de ropa y textiles
- Artículo para el Hogar
- Artículo de cuero
- Artículos varios
- Artículos eléctricos y herramientas livianas, ferreterías y almacenes de repuestos
- Comercio turístico, artesanías, comestibles y similares.

Venta de servicios:

- Recreativos: cines, clubes sociales, café – conciertos
- Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia y de enseñanza
- Reparación y mantenimiento
- Profesionales
- Turísticos

- Financieros
- Alimentos
- Representaciones

Comercio Grupo 3. Establecimientos de alto impacto urbano y ambiental, ya que ocupan grandes áreas, generan tráfico pesado y pueden generar usos complementarios de impacto social negativo, producen ruidos y olores molestos.

Este tipo de establecimientos no es compatible con la vivienda, pueden aparecer en áreas no residenciales, restringidas en su localización y aisladas de la vivienda.

De este grupo hacen parte establecimientos de :

- Venta de Bienes
- Combustibles y similares
- Producción de lácteos
- Venta de Servicios
- Talleres de reparación automotriz
- Plaza de mercado
- Funerarias
- Recreativo: Bares y discotecas

2. Uso Institucional: En cuanto a edificaciones institucionales estas son destinada a la prestación de servicios sociales, asistenciales o administrativos. De acuerdo a la magnitud e impacto que estos tienen sobre los demás usos, se clasifican así:

Grupo 1: Instituciones de bajo impacto, compatibles y necesarios en zonas de vivienda, tales como:

Jardines infantiles

Grupo 2: Instituciones de bajo impacto social, pero que por su magnitud e impacto urbano, tiene restricciones de localización tales como:

Servicios administrativos

Puestos de Salud

Centros educativos

Teatro y centro cultural

3.. Zona Recreacional

Esta zona se encuentra ubicada en la manzana comprendida entre la Cra. 3 y 4ª y la Calle 6ª y 8ª., donde se encuentra ubicado el Centro Recreacional y el parque principal.

La zona recreacional incluye áreas públicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

4. Zona Histórico Cultural

Es aquella que debe manejarse en forma especial por haber sido declarada como monumento o área digna de conservación de los valores histórico religioso.

Esta zona corresponde exclusivamente a la Parroquia Municipal ubicada en el centro del casco urbano.

5. Zona Institucional

La zona Institucional no se modifica en ningún aspecto con el uso actual, por lo tanto sigue determinado por la Alcaldía Municipal, la Escuela Policarpa Salavarrieta con su sede anexa de preescolar, el Colegio Departamental Nacionalizado Antonio Nariño, el internado de monjas y finalmente el Institucional de Servicios sociales que corresponde al centro de Salud. Su ubicación se identifica en el plano de uso recomendado.

Uso Principal: Actividades administrativas, socioculturales, oficinas, vivienda unifamiliar y bifamiliar, centros educacionales, recreacionales y de salud.

Uso Compatible: Conjuntos de vivienda y comercio local.

Uso Prohibido: Todos aquellos que contaminen de alguna manera el medio ambiente o que causen contaminación ambiental, visual, auditiva, de residuos o en general que su impacto urbanístico y físico sea negativo y genere molestias a la comunidad y los que sean incompatibles con el uso principal.

6. Zona Residencial

La zona residencial se encuentra identificada en el Plano de uso recomendado.

Uso Principal: Vivienda unifamiliar y bifamiliar .

Uso Compatible: Zonas verdes y comercio Grupo 1 y 2.

Uso Prohibido: Reparación de maquinaria pesada, mataderos, coliseos de ferias y exposiciones; industria que genere contaminación visual, auditiva, residuos contaminantes; discotecas, canchas de tejo, galleras o que su impacto urbanístico y físico sea negativo y genere molestias a la comunidad y los que sean incompatibles con el uso

7. Zona Comercial

Los establecimientos comerciales, son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

La zona comercial está determinada por los linderos, que se encuentran en el plano de zonificación.

Uso Principal: Comercio Grupo 1, 2 y 3.

Uso Compatible: Residencial.

Uso Prohibido: Reparación de maquinaria pesada, mataderos, coliseos de ferias y exposiciones; industria que genere contaminación visual, auditiva, residuos contaminantes; discotecas, canchas de tejo, galleras o que su impacto urbanístico

y físico sea negativo y genere molestias a la comunidad y los que sean incompatibles con el uso

8. Estación de Servicio

Dentro del Municipio existen dos estaciones de servicios que en la actualidad únicamente prestan el servicio de venta de gasolina. Una de estas estaciones se encuentra ubicada sobre la vía principal a la salida de El peñón, la segunda se encuentra ubicada en la Carrera 2ª con Calle 4ª. Las dos estaciones deben presentar un plan de contingencia y someterse a las normas que para tal fin exige el Ministerio de Minas.

9. Zona Residencial con Restricción

La zona Residencial con restricción, se encuentra ubicada sobre las rondas de las quebradas o cerca de nacimientos y en las zonas de alta pendiente. En el mapa de uso recomendado se encuentra identificada esta zona.

Uso Principal: Vivienda unifamiliar con restricción en la construcción debido a la cercanía de taludes con alta pendiente. La reglamentación se especificará en el capítulo de normativa urbana de construcción.

Uso Compatible: Comercio Grupo 1 y 2.

Uso Prohibido: Reparación de maquinaria pesada, mataderos, coliseos de ferias y exposiciones; industria que genere contaminación visual, auditiva, residuos

contaminantes; discotecas, canchas de tejo, galleras o que su impacto urbanístico y físico sea negativo y genere molestias a la comunidad y los que sean incompatibles con el uso.

ARTICULO 179. AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO. Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación Municipal deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas establecidas en el presente Acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo y los instrumentos que desarrollen o complementen el Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 180. El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

1. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas establecidas en el presente acuerdo y los instrumentos que lo desarrollen.
2. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de

cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

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

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento. Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

ARTICULO 181. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.

- a. Los propietarios pueden proponer a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determinen las empresas de servicios públicos domiciliarios o la dependencia que desempeñe dichas funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
 - d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
 - e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.
 - f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:
 - g. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
 - h. Concepto favorable a la propuesta de desarrollo por parte de la Junta de Planeación Municipal.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

- i. Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad ambiental competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
- j. Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- k. Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

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

CAPITULO II

AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

ARTICULO 182. Forma parte de este reglamento el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo del territorio municipal, el cual contiene la delimitación de las diferentes áreas comprendidas en ellas; así como las demás áreas de conservación y protección señaladas en el presente acuerdo, como también las áreas que se llegaren a declarar a través de los instrumentos que desarrollan y/o complementan el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

CAPITULO III

AREAS POTENCIALMENTE EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

ARTICULO 183. Forman parte de esta categoría las áreas señaladas en los mapas del casco urbano y las demás zonas de amenaza y riesgo descritos en el documento técnico de soporte.

PARAGRAFO. Se establece un plazo de 8 meses contados a partir de la aprobación del presente acuerdo para que la administración municipal a través del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres y/o entidades públicas o privadas idóneas, desarrollen e ejecuten planes de contingencia tendientes a prevenir y/o mitigar el impacto derivado de los factores de amenaza y riesgo identificados en el municipio, y especialmente en Talauta.

TITULO IV PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 184. DEFINICION. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, 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 lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto No 1507 de 1998. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
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 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
5. verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.

6. 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.
7. 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.

PARAGRAFO En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante la Oficina de Planeación Municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

ARTÍCULO 185. PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES. Para la formulación y adopción de los planes parciales se procederá de conformidad a lo establecido por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1507 de 1998, y se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por la Oficina Municipal de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto se determina el presente acuerdo.
2. Una vez que la Oficina 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. 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.

Una vez aprobado, el Alcalde Municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.

DISPOSICIONES REFERENTES A LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 186. 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 187. HECHOS GENERADORES. 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, de conformidad con lo establecido el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen. 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.

ARTÍCULO 188. AREA 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, contempladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 189. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. Se establece en 30% (treinta por ciento) del mayor valor por metro cuadrado, la tasa de participación a imputarse a la plusvalía generada.

PARAGRAFO PRIMERO. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en el presente acuerdo, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARAGRAFO SEGUNDO. 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 74 del presente acuerdo, 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 190. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO, LIQUIDACION Y REVISION DE LA ESTIMACION DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el cálculo, liquidación y revisión de la estimación del efecto plusvalía se procederá de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IX de la ley 388 de 1997.

PARAGRAFO. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple

y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 191. 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 parcelación, urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el 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 1 y 3 del referido artículo 65 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 79 y siguientes del presente acuerdo.

PARAGRAFO PRIMERO. 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.

PARAGRAFO SEGUNDO. 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.

PARAGRAFO TERCERO. 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.

PARAGRAFO CUARTO. El municipio podrá exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 192. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial 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 un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que se 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 asentamiento 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 artículo 79, 80 y 81 del presente acuerdo.

PARAGRAFO PRIMERO. En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 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.

PARAGRAFO SEGUNDO. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTÍCULO 193. 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 o distrito, 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.

PARAGRAFO. 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 194. 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 acuerdo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARAGRAFO. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente acuerdo, 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.

ARTÍCULO 195. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de

valorización, la administración municipal, podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al municipio , conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y Decretos Reglamentarios.

ARTÍCULO 196. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. La administración municipal, previa autorización del Concejo municipal, a iniciativa del alcalde, podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el presente acuerdo o los instrumentos que desarrollen o complementen el Esquema de Ordenamiento Territorial, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada.

ARTÍCULO 197. TÍTULOS DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se

establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

ARTÍCULO 198. EXIGIBILIDAD Y PAGO DE LOS DERECHOS ADICIONALES. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

ARTICULO 199. Sin perjuicio de las demás zonas y subzonas que sean determinadas como generadoras de plusvalía de conformidad con lo establecido en la Ley, a través de los planes parciales y demás instrumentos que desarrollen o complementen el Esquema de Ordenamiento Territorial, se declaran como zonas con efecto de plusvalía los predios que conforman el centro poblado rural de Portones y que aparecen afectados en el plano soporte del presente acuerdo; y los predios que conforman la zona de expansión urbana señaladas en el Mapa de zonificación Urbana.

FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 200: Dentro de la jurisdicción del municipio, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación de entidades del sector privado y público, y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, a través de planes parciales de conformidad con lo establecido en la Ley y en el presente acuerdo, y considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios, tales como: vías vehiculares y peatonales, acueductos rurales, acueducto municipal, plan maestro de alcantarillado, disposición final de residuos sólidos, alumbrado público y equipamientos colectivos (centro de salud, plaza de mercado, matadero municipal).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implementación y asesoría de sistemas constructivos para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 201: Facúltese al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de El Peñón.

ARTICULO 202. Facúltese al alcalde Municipal para que introduzca las reformas administrativas en la Oficina de Planeación Municipal que le permitan cumplir con las funciones que le señalan el presente acuerdo, en especial aquellas inherentes a su calidad de autoridad de planificación, así como las funciones de asesoría a los particulares y demás funciones requeridas para la ejecución, control y evaluación del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 203 Facúltese al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal, los actos administrativos pertinentes para el desarrollo de los artículos relacionados a las normas urbanísticas y de construcción establecidas en el presente acuerdo.

ARTICULO 204. Envíese copia del presente acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación, al Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca, a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, a la Personería Municipal, al Honorable Concejo Municipal de El Peñón y al Ministerio de Desarrollo Económico.

ARTICULO 205. Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Acuerdo al señor Gobernador de Cundinamarca.

**CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
ANEXO 1**

1. ZONA URBANA DE VIVIENDA

TIPO DE VIVIENDA	AREA MINIMA DEL LOTE	FRENTE MINIMO DEL LOTE	ALTURA MAXIMA (1)	DENSIDAD MAXIMA	INDICE MAXIMO DE OCUPACION	INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION
UNIFAMILIAR	105 M ²	7 Mts.	2 pisos y altillo	50 viviendas/hectárea	0.60	2.1
BIFAMILIAR :	250 M ²	10 Mts.	3 pisos y altillo	50 viviendas/hectárea	0.60	2.1
CONJUNTO DE VIVIENDA	2000 M ²	50Mts.	2 pisos y altillo	50 viviendas/hectárea	0.60	2.1

(1) La altura de cada piso deberá guardar las mismas proporciones de la altura de las edificaciones vecinas prevaleciendo la de la fachada existente.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE EL PEÑÓN
CONCEJO MUNICIPAL

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Fue aprobado en las Sesiones Extraordinarias de los días dieciocho (18) y Veintiuno (21) del mes de Diciembre del año dos mil (2000).

Expedido en el Despacho del Honorable Concejo Municipal de El Peñón Cundinamarca, a los veintiún (21) días del mes de Diciembre del año dos mil (2000).

El Presidente,

La Secretaria,

EDUAR BUSTOS PEÑA

MIRYAN YOLANDA TRIANA