



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL
VERGARA

ACUERDO No. 015 DE 2003
Diciembre 26 de 2003

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

El Concejo Municipal de VERGARA en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas en los Art. 311 y 313 de la constitución y por las leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el Decreto Ley 1333 de 1986.

ACUERDA

ARTÍCULO 1. ALCANCE. Modificase el Acuerdo 013 de 2000 y Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial, E.O.T., de acuerdo a la Ley 388 de 1997 para el Municipio de VERGARA consignado en los siguientes títulos, capítulos, artículos y Parágrafos. Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de soporte, el Documento Resumen y el Programa de Ejecución.

El Documento Técnico de Soporte contiene el diagnóstico, los mapas temáticos que lo sustentan, y la formulación.

El Documento Resumen contiene el análisis regional y prospectiva territorial, la memoria explicativa de los objetivos, estrategias y políticas del Esquema y de las principales líneas de acción emanadas de los diagnósticos que sintetizan los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio municipal.

El Programa de Ejecución contiene los proyectos a desarrollarse a corto, mediano y largo plazo priorizados en una matriz.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

**CONCEJO MUNICIPAL
VERGARA**

TITULO I.

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

**CAPITULO I
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS**

ARTÍCULO 2. CARACTER DE LAS NORMAS.

Las normas consignadas en este título tienen el carácter de normas estructurales y por tanto una vigencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 3. DEFINICION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

ARTÍCULO 4. DEFINICIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo

ARTÍCULO 5. NORMAS QUE SUSTENTAN LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GLOBALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial del municipio son:

1. La Constitución Política de Colombia.
2. La Ley 99 de 1993. (Ley Ambiental)
3. La Ley 152 de 1994. (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo)
4. La Ley 134 de 1994. (Mecanismos de Participación Ciudadana)
5. La Ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos)
6. La Ley 160 de 1994 (Reforma Agraria)
7. La Ley 336 de 1996 (Transporte)

ARTÍCULO 6. NORMAS QUE SUSTENTAN CONTENIDOS, CRITERIOS, Y MÉTODOS ESPECÍFICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

- La ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios)
- La ley 388 de 1997. (Ley de Ordenamiento Territorial)



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- La Ley 9 de 1989 (Reforma urbana)
- La ley 400 de 1997. (Construcciones Sismo Resistentes)
- La Ley 810 de 2003. (Sanciones Urbanísticas)
- El decreto nacional 879 de 1998. (Reglamentario del Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial)
- El decreto nacional 1599 de 1998 (Reglamentario de la participación en Plusvalía)
- El decreto nacional 1504 de 1998 (Reglamentario del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial)
- El decreto nacional 1420 de 1998 (reglamentario del tema de Avalúos)
- El decreto 151 de enero 22 de 1998 (reglamenta los derechos de construcción y desarrollo.)
- Decreto 540 de 1998 por cual se reglamenta la transferencia de bienes fiscales)
- Decreto 1052 junio 10 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias y sanciones urbanísticas
- Decreto 932 de 2002. (Revisiones al EOT)
- Acuerdo 16 de 1998. (Determinantes de la CAR)

ARTICULO 7. PRINCIPIOS

- * Equidad
- * Sostenibilidad
- * Concurrencia
- * Competitividad
- * Función social y ecológica de la propiedad.
- * Prevalencia de interés general sobre el particular
- * Distribución equitativa de cargas y beneficios
- * Participación del desarrollo territorial
- * Coordinación Institucional.

ARTICULO 8. OBJETIVO GENERAL

Aprovechar de las ventajas comparativas de Vergara y su inserción en el contexto regional para el mejoramiento de la productividad, así como la optimización, racionalización de la ocupación y uso del territorio.

ARTICULO 9. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Objetivos para el área Rural:

Son objetivos para el suelo rural los siguientes:

- Reglamentar el uso del suelo Rural como acción prioritaria de control territorial.
- Regular la actividad de parcelación en el área rural.
- Optimizar la malla vial rural.
- Fortalecer la actividad agrícola del municipio.
- Buscar liderazgo agrícola en la región.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Reglamentar y ordenar los asentamientos como Córcega, Cerinza, Guacamayas y Villa Olarte.
- Definición de límites veredales del municipio.

Objetivos Socio Culturales:

- Conservación y protección de sitios de interés Turístico.
- Buscar, Desarrollar y Fortalecer una identidad territorial en el municipio.
- Promover el uso racional de los Recursos Naturales, evitando el uso de la quema para las labores agrícolas.
- Cambio de actitud gradual en el manejo adecuado del suelo.
- Promover proyectos para construir comunidad y rescatar la identidad del habitante de Vergara.
- Conservar y proteger el patrimonio cultural representado en las costumbres y elementos físicos.

Objetivos para el medio ambiente:

- Proteger, conservar y recuperar los sistemas ambientales existentes.
- Definición de políticas generales y específicas que permitan proteger y recuperar los sistemas ambientales más importantes del municipio.
- Tomar como unidad de trabajo en proyectos Municipales y Regionales la Cuenca.
- Identificación de predios prioritarios para la conservación del recurso hídrico.
- Proporcionar herramientas para la adquisición de predios en áreas de protección.
- Identificación de procesos erosivos y contaminantes, como de conflictos de uso.
- Descontaminación de quebradas y ríos del municipio.
- Tratamiento de aguas residuales de la cabecera municipal.

Objetivos para el área Urbana:

- Reglamentación del uso del suelo Urbano.
- Identificación de predios con destino a vivienda de interés social.
- Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social.
- Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio de VERGARA.
- Ordenar las actividades urbanas.
- Definir el perímetro urbano del municipio.
- Tratamiento de aguas residuales.

Objetivos a nivel de gestión Institucional:

- Hacer del proceso de ordenamiento territorial una herramienta capaz de resolver los problemas urbanísticos, ambientales que se presentan en el municipio.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Orientar el proceso de desarrollo territorial, ordenando las actividades económicas, infraestructura vial y equipamientos, logrando conexión entre las actividades complementarias y compatibles.
- Proporcionar mecanismos de gestión que le permitan a la administración municipal, ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.

ARTICULO 10. ESTRATEGIAS.

Para lograr los objetivos del plan, la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

Estrategia Rural:

- Promoción del desarrollo rural, incentivando el aprovechamiento de las áreas productivas y preservando el medio ambiente.
- Generación, a través del mantenimiento de la población rural, de condiciones de protección y conservación de los valores del área rural.
- Promoción del desarrollo de usos rurales, atendiendo la capacidad de soporte del territorio para conciliar el uso racional de los recursos con los intereses socioeconómicos de la población rural.
- Desarrollar parcelas demostrativas de labranza mínima, permitiendo cultivar, proteger y promover la rotación de cultivos
- Desarrollar alternativas tecnológicas, de manera que no degraden los recursos naturales renovables
- Concientización de la población rural en el uso de la quema como factor negativo para el deterioro del suelo.
- Concientización del respeto por la flora y la fauna del municipio.
- Capacitación en nuevos sistemas de producción y manejo agroindustrial de la producción.
- Fortalecimiento de los mecanismos de asociación y afiliación a gremios regionales para mejorar la comercialización.

Estrategia Socio-Cultural:

- Promover el valor ambiental del municipio mediante campañas y capacitación estudiantil.
- Divulgar las políticas, estrategias y normatividad del municipio en la población urbana y rural con el propósito de garantizar conciencia de planificación de recursos.
- Educación ambiental acompañada de la reglamentación existente que conlleve a la concientización del valor ambiental y de la fauna del municipio.
- Establecer controles y mecanismos de persuasión en la caza de especies nativas.
- Reactivar la educación familiar para que persiga eliminar la violencia intra familiar y comunitaria.
- Promoción, Definición y diseño de rutas ecológicas para visitar paisajes.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Estrategia ambiental:

- Crear conciencia ambiental como patrimonio natural del municipio de VERGARA.
- Vinculación de los ciudadanos al mantenimiento, conservación y preservación de los elementos naturales.
- Definición de usos que tengan en cuenta la capacidad de soporte del territorio, garantizando las condiciones ambientales existentes.
- Establecer políticas específicas para la compra de tierra urbana y rural como la implementación de incentivos para la protección de componentes ambientales y culturales.
- Crear conciencia Comunitaria en la conservación de aljibes y fuentes de aguas en cada vereda.

Estrategia Urbana:

- Propiciar vínculos estrechos de mercadeo y relaciones culturales cabecera municipal, caseríos Cerinza , Córcega y los municipios vecinos.
- Conservación del equipamiento de servicios como apoyo al proceso productivo.
- Estimular la ocupación ordenada en las áreas no desarrolladas de la zona urbana.
- Pavimentación vía Nocaima Vergara, Nimaima -Vergara.
- Mejorar las relaciones de transporte Cabecera municipal-Córcega y Cerinza.

Estrategia de gestión Institucional:

- Fortalecimiento de las instancias de Gestión y participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema de ordenamiento.
- Divulgación de las nuevas directrices territoriales desarrolladas en el plan de ordenamiento territorial.
- Concertación regional con los municipios Limítrofes en asuntos de protección ambiental.
- Aplicación de la reglamentación de usos del suelo Urbano y rural
- Orientar el proceso de desarrollo territorial, ordenando las actividades económicas, infraestructura vial y equipamientos, logrando conexión entre las actividades complementarias y compatibles.
- Orientar los esfuerzos necesarios para insertar la producción del municipio en los programas de agremiación del Departamento y de las entidades Nacionales para mejorar el sistema de comercialización de la producción
- Implementar el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres, CLOPAD.

ARTICULO 11. POLITICAS PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO Y LOS RECURSOS NATURALES.

El proceso de desarrollo económico y social en las áreas rurales deberá orientarse de acuerdo con el modelo de desarrollo sostenible establecido en la Constitución



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Política, la ley 99 de 1993, las normas que los desarrollan y complementan y en los documentos de política oficialmente establecidos por el Gobierno Nacional.

- En la utilización de los recursos hídricos el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso.
- El Paisaje por ser patrimonio común deberá ser protegido.
- La prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.
- Las zonas de los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos son objeto de protección especial.
- La Cuenca será la unidad de trabajo para los proyectos Municipales y Regionales, permitiendo así generar cultura de manejo de cuenca.
- Será política del municipio estimular la construcción el mantenimiento y mejora de la malla vial arterial, principal o estratégica.
- El manejo ambiental y de zonas de riesgo es prioridad para la acometida de cualquier proyecto de infraestructura vial, servicios públicos y equipamiento.
- El centro urbano y los demás asentamientos cumplirán la función social y económica para el municipio, dentro de los perímetros establecidos.
- Los nuevos desarrollos en el área urbana se someterán a las reglamentaciones establecidas
- Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social
- Se dará prioridad a la adquisición de predios en zonas de riesgo tanto de la zona urbana como de la zona rural, para la implementación de proyectos de adecuación y recuperación morfológica y ecológica
- Para la implementación de proyectos ecoturísticos, así como para el mejoramiento de la infraestructura requerida para estos efectos, se recurrirá a los instrumentos de gestión que faciliten la inversión de capitales privados.
- Se vinculará de forma activa a la población en los procesos de ordenamiento.

CAPITULO II CONTENIDOS ESTRUCTURALES

ARTICULO 12. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN REGIONAL Y URBANO RURAL

El sistema vial primario del municipio 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 de este sistema las vías Nacionales, Regionales, Departamentales, así como las vías primarias municipales que se encuentra ubicadas los mapas respectivos.

Todos los proyectos de desarrollo vial, incorporaran un ordenamiento ambiental, que incluirá influencias de espacio público y establecimientos de áreas de cesión destinadas a suelos de protección dentro del perímetro urbano.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo.- Los inmuebles y terrenos requeridos para las vías proyectadas en el presente esquema de Ordenamiento territorial no podrán ser de desarrollo (construidos ni urbanizadas) por los propietarios por un periodo de 9 años contados desde el momento en que se registren las afectaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989. Estos inmuebles o terrenos serán adquiridos por el municipio por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa o vía judicial, según se defina en el programa de Ejecución de cada administración municipal.

ARTICULO 13. AREAS DE RESERVA Y MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE.

Para las áreas de reserva y protección el municipio deberá efectuar los convenios que considere convenientes y adelantará las gestiones para conformar parques naturales, los cuales podrán tener el carácter municipal o regional. Será zona de protección especial el Cerro de Teresa.

ARTICULO 14. ZONAS DE RIESGO

Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales se delimitan en este Esquema de Ordenamiento territorial en el mapa respectivo y se excluirán en la asignación de usos, diferentes de los de protección o recuperación según sea el caso.

Para efectos de este acuerdo serán zonas de riesgo aquellas en las cuales la probabilidad de ocurrencia de desastres es alta, media o baja, en virtud de la relación entre el potencial de la amenaza y la vulnerabilidad de la población, de las infraestructuras o las actividades.

ARTICULO 15. COMITÉ LOCAL DE ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE DESASTRES, CLOPAD.

Son proyectos prioritarios para este comité, elaborar un inventario de predios en zonas de riesgo y hacer una escala de nivel de vulnerabilidad, como buscar recursos para la posible reubicación de viviendas.

ARTICULO 16. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES E INFRAESTRUCTURAS PARA LA ADECUADA RELACIÓN ENTRE ASENTAMIENTOS Y LA ZONA RURAL Y URBANA.

Para la adecuada interrelación de los espacios del territorio, además de las acciones referentes al mejoramiento y adecuación del sistema vial, el municipio promoverá la construcción de infraestructuras tales como centros de acopio y tanto puntos de atención básica en salud, como de asesoría para las actividades agropecuarias, los cuales estarán localizados en los centros poblados de la zona rural.

**CAPITULO III
CLASIFICACION DEL SUELO**



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTICULO 17.- CLASIFICACION DEL SUELO.

De conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 el suelo del municipio de VERGARA se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana, rural, sub-Urbano y de protección.

ARTICULO 18.- SUELO URBANO.

Constituyen esta categoría las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía que están delimitadas por el perímetro de servicios públicos.

DESCRIPCIÓN COORDENADAS DEL PERÍMETRO URBANO CABECERA MUNICIPAL

- PUNTO N° 1 El Punto 1 ó vértice origen del polígono perimetral del Casco urbano de Vergara, se fija en el punto de intersección de la manzana catastral 25 con la vía que conduce a Guacamayas; de allí y en sentido Sur-oeste (S-O) por la vía antes mencionada, hasta interceptar la calle 1 donde se encuentra el punto N° 2 en una distancia perimetral entre los puntos 1 y 2 de 110 mts.
X= 970.718
Y= 1'058.068
- Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por la calle 1 hasta encontrar el vértice de la manzana 26, donde se encuentra el punto N° 3 en una distancia perimetral entre los puntos 2 y 3 de 400 mts.
PUNTO N° 2
X= 970.631
Y= 1'058.002
- Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por el lindero de las manzanas 26, 38 y 4, hasta interceptar la vía que conduce a la vereda las cajas donde se encuentra el punto N° 4 en una distancia perimetral entre los puntos 3 y 4 de 374 mts.
PUNTO N° 3
X= 970.631
Y= 1'058.002
- Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por el lindero de los predios rurales 001, 014, 194 y 015 hasta encontrar el punto N° 5 en una distancia perimetral entre los puntos 4 y 5 de 375 mts.
PUNTO N° 4
X= 970.370
Y= 1'057.475
- Se sigue en sentido Sur-Este (S-E), por las culatas de las viviendas ubicadas al borde de la vía a Nocaima, incluyendo los predio que se encuentran en el costado izquierdo, hasta encontrar el predio rural 87 donde se encuentra el punto N° 6 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 314 mts.
PUNTO N° 5
X= 970.155
Y= 1'057.4780



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Se sigue en sentido Nor-Oeste (N-O), por el lindero de la manzana catastral 2 que limita con los predios 87 , 75 (Hospital), y el colegio Fidel León Triana, hasta interceptar la vía que conduce Nimaima donde se encuentra el punto N° 7 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 314 mts.

PUNTO N° 6
X= 970.210
Y= 1'057.288

Se sigue en sentido Nor-Oeste (N-O), por el lindero de las manzanas catastrales 3, 27, 12, 15 y 25 que limitan con los predios Rurales 44, 70, 787, 77, 34, 78, 31, 33, 34 y 60 encontrar el punto N° 1 inicio del polígono perimetral en una distancia entre los puntos 7 y 1 de 1360 mts.

PUNTO N° 7
X= 970.040
Y= 1'057.550

ARTICULO 19.- SUELOS DE EXPANSION URBANA.

Constituyen esta categoría las áreas destinadas a crecimiento del área urbana y que serán habilitadas, desarrolladas, urbanizadas y edificadas durante la vigencia de este plan, y que se encuentran delimitadas en el mapa respectivo así:

AEU1	2.9 has.
AEU2	2.2 has.
TOTAL	5.10 has.

De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 el 45% de suelo neto resultante de la urbanización de estas áreas estará destinado a Vivienda de Interés Social-

ARTICULO 20.- SUELO RURAL.

Constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el mapa respectivo.

ARTICULO 21.- SUELOS SUBURBANOS.

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas en el suelo rural que pueden ser objeto de desarrollo de baja densidad y con sistemas de autoprestación de servicios públicos, los cuales se reglamentarán en el componente rural del presente Acuerdo.

Hacen parte del suelo Sub-Urbano los asentamientos de Cerinza, Córcega, Guacamayas y Villa Olarte.

Las áreas suburbanas previstas en el EOT, tienen la finalidad de establecer directrices y normas para el mejoramiento integral, delimitación y amojonamiento y planificación de la actividad constructiva de conformidad con las normas superiores,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

teniendo en cuenta la prioridad de proteger el borde rural.

ARTICULO 22. SUELO DE PROTECCION

Son los suelos demarcados en el PLANO, los cuales no podrán ser desarrollados o construidos ni destinados a ningún uso productivo, incluyendo las zonas de amenaza y riesgo, las de utilidad pública o destinadas para la provisión de infraestructuras de servicios públicos.

ARTICULO 23. ZONIFICACION.

Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

SUELOS DE PROTECCIÓN.

- Áreas periféricas a nacimientos de Agua y rondas de ríos y quebradas
- Áreas con vocación Forestal Protectora.
- Área Forestal Protectora Productora

SUELOS RURALES

ZONAS DE ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

- Agropecuarios Tradicionales
- Semi intensivo o semimecanizado

ZONAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y ECOLOGICA

SUELOS SUB-URBANOS

- Centros Poblados
- Corredor Vial

SUELOS URBANOS.

- Zonas Residenciales
 - Sub zonas de Vivienda de Interés Social
- Zonas de Uso Múltiple.
- Zonas Institucionales

SUELOS DE EXPANSION URBANA

- Zonas residenciales
 - Sub zonas de Vivienda de interés social
- Zonas de uso múltiple.

CAPITULO IV USOS DEL SUELO

ARTICULO 24. USOS.

Para efectos de la asignación de usos se han jerarquizado los usos en Usos Principales, Compatibles, Condicionados y Prohibidos.

Uso Principal. Es aquel uso que generaliza el espacio y que históricamente por su ubicación estratégica genera una vocación del suelo y crea un área de influencia



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

que lo identifica como tal.

Uso Compatible. Es aquel uso que se puede generar en armonía con otros usos y que no distorsiona la finalidad de la ocupación.

Uso Condicionado. Es aquel que presenta algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Junta Técnica de Planeación.

Uso Prohibido. Es aquel que contradice la armonía ambiental, cultural y socioeconómica de los demás usos y que son incompatibles por naturaleza y funcionalidad.

ARTICULO 25 .SUELOS DE PROTECCION.

Son zonas de Protección aquellas áreas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Las zonas de protección son las que aparecen delimitadas en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo que hace parte de este acuerdo.

ARTÍCULO 26.SUBZONA FORESTAL

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se reservan para ser destinadas al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras, o protectoras productoras o productoras.

Se distinguen las siguientes áreas de protección forestal:

Áreas Forestales Protectoras.

Es un área destinada básicamente a la preservación con el fin de garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales dentro de los espacios específicos, se caracteriza porque en sus suelos hay presencia de bosques nativos propios de las zonas de amortiguación o de ecosistema boscoso. Estas áreas se delimitan en el mapa de usos del suelo que hace parte de este acuerdo. Su finalidad exclusiva es la protección de aguas, suelos, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Áreas 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.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 27. ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS ARROYOS, LAGOS LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS Y EMBALSES.

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, arroyos sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y embalses en general. Tales como: Microcuencas: Río Seco, Tolomo, Río Pinzaima, Río Conde, Quebrada el Palmar, Quebrada Salsipuedes, Quebrada el Tigre, con todos sus afluentes y nacimientos.

ARTICULO 28. ZONAS AGROPECUARIAS.

Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería.

ARTICULO 29. AREAS 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.

ARTICULO 30. AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO.

Son aquellas áreas de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Estas subzonas se identifican en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo.

ARTICULO 31. AREAS CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA.

Son aquellas áreas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación antitécnica a que se han visto sometidas, y que además se ubican en áreas de interés ecológico y ambiental.

ARTICULO 32. ZONAS SUBURBANAS

CENTROS POBLADOS. Estas zonas, identificadas en el mapa, corresponden a caseríos ubicados en la zona rural en los cuales se ha dado cierto proceso de consolidación, que requieren de acciones de mejoramiento y consolidación y en los cuales se pueden mezclar los usos de vivienda y comercio, debiendo fortalecerse la presencia institucional en cuanto a equipamientos y zonas verdes.

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

ARTICULO 33. ZONAS URBANAS



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

A. Áreas De Uso Residencial

Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y el régimen de propiedad, se puede distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:

Vivienda unifamiliar:

Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

Vivienda bifamiliar:

Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.

Vivienda multifamiliar:

Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende tres o más unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.

Agrupaciones o Urbanizaciones:

Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de comunidad, y áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.

En todo proyecto de urbanización se deberá ceder, construir y dotar el porcentaje de su área bruta de acuerdo con las normas establecidas en el presente plan, con destino a las áreas recreativas y de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales agrupan la cesión tipo A. las cuales deberán ser entregadas al municipio, preferentemente a través del Banco Municipal Inmobiliario.

Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior y anterior, antejardines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con área superior a 1.200 m² de construcción se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, correspondiente a la cesión tipo B.

Sub zona de Vivienda de Interés Social.

Corresponden a las áreas, delimitadas en el PLANO, con mayor potencial para el



desarrollo de estos programas, en virtud de su extensión y características topográficas. Podrán estar ubicadas en zonas con tratamiento de desarrollo o de mejoramiento integral.

B. Área De Uso Múltiple

Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de actividades y por tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.

C. Áreas De Uso Institucional

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

Usos institucionales locales, clase I:

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Dispensarios, sala cunas y centros comunales
- Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública y/o privada.

Para este caso no se define un área específica sino que serán considerados usos compatibles para toda la zona urbana.

Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

- Asistenciales: Centros de salud, hospital, ancianatos y hogares de paso.
- Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, institutos de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

capacitación técnica, conventos y similares.

- Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.

ARTICULO 34. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EL USO COMERCIAL

Para efectos de la asignación de usos, aunque no constituya una zona de uso como tal, se tendrá como comercio:

Grupo 1 Local de bajo impacto ambiental y urbanístico, compatible con la vivienda, sin instalaciones especializadas y sin requerimientos especiales de cargue y descargue. Incluye las ventas al detal de alimentos de belleza y peluquerías, remontadoras de calzado, agencias de lavanderías y hostales, cafeterías, servicios personales, droguerías, librerías, electrodomésticos, agencias de viaje, bancos, consultorios, funerarias etc.

Grupo 2 Urbano de mediano impacto ambiental y Urbanístico, poco compatible con la vivienda, que requiere una mayor especialización en instalaciones y con mayores requerimientos de cargue y descargue incluye bodegas, venta de maquinaria, y billares, servitecas, hoteles, venta de licores etc

ARTICULO 35. SUELO DE EXPANSION

En esta zona se podrán aplicar los usos autorizados para el área urbana, de acuerdo a como fije el plan parcial que deberá diseñarse para ordenar su desarrollo. Se deberá tener en cuenta que una parte de la zona de expansión deberá estar destinada para la reubicación de población que esté asentada en zonas de riesgo, tanto del área rural como urbana.

CAPITULO V ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 36. CONTEXTO REGIONAL.

El municipio de Vergara se encuentra ubicado en el Departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia del GUALIVA. En consecuencia las determinaciones, acciones urbanísticas, intervenciones, planes y programas que se realicen deberán estar orientadas contextualmente con el desarrollo de la región.

ARTÍCULO 37. JURISDICCION TERRITORIAL.

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 presentan en el mapa respectivo de jurisdicción, con límites territoriales y división veredal, el Municipio queda conformado con 29



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

veredas así:

- | | |
|-------------------|----------------|
| 1. Guacamayas | 15. El Palmar |
| 2. Cerinza | 16. Cachipay |
| 3. Peña Blanca | 17. Las Cajas |
| 4. Córcega | 18. La Vistosa |
| 5. Llano Grande | 19. El Vergel |
| 6. La Bolsa | 20. la Paz |
| 7. Novillero | 21. El Guarcal |
| 8. Pinzaima | 22. Los Sauces |
| 9. Copero | 23. Zancudo |
| 10. Chontecito | 24. Guatama |
| 11. La Chorrera | 25. Río Seco |
| 12. Chonte Grande | 26. Periquito |
| 13. La Montaña | 27. Flandes |
| 14. El Tigre | 28. Girón |
| | 29. Pabellón |

ARTICULO 38. POBLACION RURAL Y URBANA.

El número de viviendas y la población estimada a 2003 para la zona urbana y para las diferentes veredas es:

VEREDA O ZONA	VIVIENDAS	FAMILIAS	PERSONAS
Zona Urbana	342	428	1367
Cachipay	61	74	278
Chontegra	202	239	865
Chontecito	71	82	297
Chorrera	111	138	566
Cerinza	148	164	545
Copero	82	94	442
Corcega	53	61	206
El Palmar	62	71	258
El Tigre	73	88	327
El Vergel	59	71	256
Flandes	44	54	254
Girón	51	69	258
Guacamayas	119	135	488
El Guarcal	34	38	123
Guatama	70	82	332
La Bolsa	43	54	199



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Las Cajas	96	118	380
La Montaña	63	77	291
La Paz	30	39	139
Llano Grande	110	134	512
La Vistosa	52	68	218
Novillero	33	41	163
Pabellón	10	10	41
Peña Blanca	74	82	288
Periquito	21	26	104
Pinzaima	58	76	314
Rioseco	67	84	358
Los Sauces	56	64	280
Zancudo	112	128	485
			10634

ARTICULO 39. CENTROS POBLADOS.

El número de viviendas y la población estimada a 2003 para los centros poblados es:

Centro Poblado	Viviendas	Población
Guacamayas	52	156
Ceranza	28	84
Corcega	17	51
Villa Olarte	12	36

Población total. 10877

ARTICULO 40. CUENCAS.

Los sistemas ambientales de Vergara pertenecen a la hoya hidrográfica del río NEGRO, código 2306 y cuenca Río Pinzaima código 2306-07 Como se presenta en el mapa respectivo, Hídrico. Hace parte de los sistemas ambientales el Cerro de Teresa y Las siguientes Microcuencas: Río Seco, Tolomo, Río Pinzaima, Río Conde, Quebrada el Palmar, quebrada Salsipuedes, quebrada el Tigre, con todas sus afluentes y nacimientos.

**CAPITULO VI
SERVICIOS PUBLICOS**

ARTICULO 41.- SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

El sistema de servicios públicos domiciliarios se encuentra conformado por:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, teléfono.

Acueducto: Con planta de tratamiento que cubre el 100% de la población que ocupa el actual perímetro.

Alcantarillado: La red de alcantarillado es de sistema mixto.

Recolección de Basuras: Recolección motorizada.

Energía: Suministrada por la empresa de energía eléctrica de Cundinamarca.

El esquema de ordenamiento territorial en esta materia fija como un proyecto indispensable el tratamiento de aguas residuales de la cabecera municipal por el gran estrago ambiental que está ocasionando.

Parágrafo: El matadero municipal y plaza de mercado por estar ubicados dentro del perímetro urbano es preciso optimizarlo y establecer un manejo adecuado y disposición de residuos.

ARTICULO 42. POLITICAS ORIENTADAS A LA ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto y Alcantarillado

La política general de servicios públicos será:

- Cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y alcantarillado, será obligatorio vincularse como usuario.
- Todo predio o edificación nueva deberá dotarse de redes e instalaciones interiores separadas e independientes para aguas lluvias y aguas negras, de conformidad con las especificaciones técnicas vigentes.
- Para obtener la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado, el inmueble deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a. Estar ubicado dentro del perímetro de servicios.
 - b. Contar con la licencia de construcción cuando se trate de edificaciones por construir, o la cédula catastral en el caso de obras terminadas.
 - c. Estar ubicado en zonas que cuenten con vías de acceso o espacios públicos y redes de acueducto o alcantarillado requeridas para adelantar las redes locales y las conexiones domiciliarias que permitan atender las necesidades del inmueble.
 - d. Estar conectado al sistema público de alcantarillado, cuando se pretenda la



conexión al servicio de acueducto.

e. Contar con un sistema de tratamiento y disposición final adecuada de aguas residuales debidamente aprobado por la autoridad ambiental competente, cuando no obstante, ser usuario o suscriptor de la red de acueducto, no existe red de alcantarillado en la zona del inmueble.

f. Contar con tanque de almacenamiento de agua, el cual deberá disponer de los elementos necesarios para evitar los desperdicios y la contaminación del agua y deberá ajustarse a las normas sobre ubicación establecidas por Planeación.

g. En edificaciones de tres (3) o más pisos, contar con los sistemas necesarios para permitir la utilización eficiente de los servicios.

- La construcción de las redes locales y demás obras necesarias para conectar uno o varios inmuebles al sistema de acueducto o de alcantarillado será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores; no obstante, la Secretaría de Servicios Públicos podrá ejecutar estas obras, en cuyo caso el costo de las mismas será asumido por los usuarios del servicio.
- Las demás normas generales, incluyendo las que tratan sobre sanciones y terminación del servicio, serán las determinadas en el Decreto 302 de 2000 o la norma que lo adicione, corrija o sustituya.

Aseo

La política general de servicios públicos será:

- La entidad prestadora del servicio deberá elaborar el programa para la prestación del servicio, el cual deberá contener al menos:
 - a. Las rutas y horarios para la recolección.
 - b. Manual de operación, tratamiento y disposición final.
 - c. Programa de entrenamiento del personal y las medidas de seguridad industrial.
 - d. Mecanismos de información a los usuarios sobre la presentación de los residuos.
 - e. El plan de manejo y mitigación del impacto ambiental ya sea que la disposición se haga en sitio propio o en un botadero relleno regional.
 - Los residuos sólidos que se presenten para recolección deberán estar presentados y almacenados de forma tal que se evite su contacto con el medio ambiente y las personas encargadas de la recolección.
 - Para las urbanizaciones se deberá tener un área destinada para el depósito



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

de los residuos sólidos, la cual deberá:

a. Permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general e impedir el acceso de insectos, roedores y otras clases de animales.

b. Ser diseñada con la capacidad suficiente para almacenar los residuos producidos acorde con las frecuencias de recolección establecidas por la entidad prestadora.

c. Permitir el fácil acceso de los vehículos recolectores de la entidad prestadora del servicio de aseo y facilitar el traslado de los residuos sólidos a los mismos.

- La recolección deberá efectuarse de modo tal que se minimicen los efectos ambientales, en especial el ruido y la caída de residuos en la vía pública.
- La entidad prestadora del servicio deberá contar con equipos de reserva para garantizar la normal prestación del servicio de aseo urbano en caso de averías.
- Deberán adoptarse medidas especiales para la recolección de los residuos provenientes del barrido de las calles y de la poda de árboles, así como para la recolección de los residuos de la plaza de mercado y del hospital.
- El municipio deberá determinar, de forma técnica, lo sitios en los cuales se podrán depositar desechos de construcción o tierra con fines de relleno.

TITULO II

COMPONENTE URBANO DEL PLAN

ARTICULO 43. REVISION.

La revisión de las normas de los componentes urbanos o rurales deberá realizarse, en general, de acuerdo a las condiciones y en los tiempos que fije la Ley. Habrá lugar a revisiones especiales cuando se desarrollen proyectos de infraestructura y obras de mejoramiento y adecuación vial, en el marco de lo definido en el EOT, que potencien el cambio de uso, o cuando se propongan desarrollos mediante planes parciales que requieran de incrementos de densidad o índices, siempre y cuando exista un equilibrio de cargas y beneficios, en especial en lo que refiere a áreas verdes y paisajismo.

ARTÍCULO 44.- DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO.

El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas

ARTICULO 45. POLÍTICAS ESPECÍFICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE ÁREAS DE EXPANSIÓN.

Las políticas de ocupación y uso de suelo urbano y de expansión urbana que se desarrollaran conforme a lo dispuesto en el componente de este Plan de Ordenamiento Territorial se orientara con los siguientes criterios.

- Será política general del municipio, estimular la construcción de vivienda en áreas libres, localizadas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal.
- Las licencias de construcción seguirán los procedimientos y sanciones de acuerdo a la normatividad generada por el plan de ordenamiento territorial.
- Será política del municipio incentivar la construcción de vivienda de interés social.
- Todo proyecto que se desarrolle deberá consultar las normas generales y políticas de desarrollo del Esquema de Ordenamiento territorial. E.O.T.
- Incentivar el desarrollo de áreas vacantes, el uso más intenso de zonas subutilizadas y localización de centros de servicio para la comunidad.
- Establecer prioridades en la ejecución de sistemas viales proyectados; evitando generar problemas socio-económicos.
- Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio.
- Controlar el crecimiento de los asentamientos Urbanos desarrollados.

ARTÍCULO 46.- OBJETIVOS.

Los objetivos del ordenamiento del suelo urbano y de expansión urbana son los siguientes:

- Reglamentación del uso del suelo Urbano.
- Identificación de predios con destino a vivienda de interés social.
- Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social.
- Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio de VERGARA.
- Ordenar las actividades urbanas.
- Definir el perímetro urbano del municipio.
- Tratamiento de aguas residuales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 47.- METAS.

Son metas del ordenamiento territorial municipal en el mediano plazo las siguientes:

- Desarrollar el área de expansión urbana.
- Aplicar la normatividad en las nuevas urbanizaciones y licencias de construcción que se lleven a cabo.
- Fortalecer la oficina de planeación como el organismo técnico y regulador de la actividad constructora.
- Legalización de proyectos urbanísticos ajustados a normas que se deriven de este plan de ordenamiento.
- Organizar el tráfico y estacionamiento del transporte urbano e intermunicipal.
- Plan Maestro de alcantarillado.
- Adecuación de lotes para vivienda de interés social.
- Estudio para planta de tratamiento de aguas residuales.
- Remodelación y adecuación de ancianato municipal.

ARTÍCULO 48.- ESTRATEGIAS.

Para lograr los objetivos del plan, la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias.

- Propiciar vínculos estrechos de mercadeo y relaciones culturales cabecera municipal, caseríos Cerinza, Córcega, Guacamayas Villa-Olarte y los municipios vecinos.
- Desarrollo del área de expansión Urbana aplicando criterios de las cargas y beneficios establecidos por la ley 388.
- Conservación del equipamiento de servicios como apoyo al proceso productivo.
- Estimular la ocupación ordenada en las áreas no desarrolladas de la zona urbana.
- Pavimentación vía Nocaima Vergara, Nimaima -Vergara.

**CAPITULO VII
PLAN VIAL Y DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTICULO 49. POLITICAS GENERALES

Para las intervenciones en el espacio público se deberá tener en cuenta:

- Las afectaciones viales deberán ser determinadas en planos precisos, incluyéndose una memoria económica de costos de adquisición de predios y construcciones. Serán registradas de acuerdo a como fije la Ley.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- La subterranización del cableado del sistema de servicios públicos en las vías arterias (calles 2 y 3) y principales (anillo de la Calle 1), una vez se vayan a adecuar o construir.
- Para efectos de garantizar la adecuada restitución del espacio público, el municipio podrá exigir pólizas o exigir el pago de derechos, de acuerdo con el tipo de intervención.
- Para los andenes, la sección transversal deberá ser diseñada a un solo nivel. En cuanto a la sección longitudinal, y para evitar altas pendientes, se podrá recurrir al diseño de escalones, los cuales estarán localizados, de preferencia, en la zona que demarca los límites de dos predios, siempre y cuando en esta no existan puertas.
- El Alcalde, mediante Decreto, determinará los horarios para efectos del cargue y descargue de productos, en zonas de uso múltiple.
- Para el transporte público intermunicipal y veredal no se permitirá el estacionamiento en vía, debiendo acordarse con los prestadores del servicio, el patio de estacionamiento o el sitio que eventualmente servirá de terminal. La asignación de áreas y el funcionamiento en general del patio podrá ser determinado mediante Decreto cuando se trate de un terreno del municipio.

ARTICULO 50. SISTEMA VIAL.

El Sistema vial general en el área urbana que corresponde al conjunto global de las vías de uso público construidas y las zonas de reserva de futuras vías, estará clasificado así:

VIAS LOCALES

VU0. Vía de Penetración Urbana. Su función es permitir el ingreso y salida del área urbana como continuación de las vías regionales, constituyéndose estas en las vías más transitadas y de mayor especificación.

VU1. Vía urbana de primer orden. Cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios. Son vías principales de penetración de la población por volúmenes de tránsito.

VU2 Vía urbana de segundo Orden. Son vías de penetración secundaria a las zonas de vivienda, su uso es vehicular y peatonal medio, Cuya función será la de la penetración en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades..

VU3. Vía urbana de tercer Orden (Uso Compartido) Vías de penetración a las zonas de nuevos desarrollo de vivienda, tienen la función de servir de enlace entre generadores de tráfico de menor perfil. conecta los barrios entre si, su



característica importante es que son periféricas al centro urbano.

VU4. Vía Urbana peatonal Son vías destinadas para el uso de servicio de peatones y ocasionalmente vehicular, su función es dar acceso a los diferentes predios y unirlos con la red de vías urbanas

ARTICULO 51. ESPECIFICACIONES VIALES.

Las especificaciones mínimas de las vías que le competen al municipio regular son las siguientes.

CLASIFICACION VIA	ESPECIFICACIONES
Vía de Penetración Urbana VU0	Calzada: Ancho mínimo de 8m Andenes: Mínimo 1 m y máximo 2 m, para zonas de nuevos desarrollo los andenes tendrán como mínimo 2.00m, (zona dura 1.50m y zona verde de 0.5m)
Vía Urbana de primer Orden VU1	Calzada: Ancho mínimo de 7m (se puede presentar parqueos a lo largo de la vía cuando sea necesario). Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 2.0m (zona dura 1.50m y zona verde de 05m)
Vía Urbana de segundo Orden VU2	Calzada: Ancho Mínimo de 6m Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo de 2.0m (zona dura 1.50 y zona verde de 05m)
Vía Urbana de Uso Compartido	Calzada: Ancho mínimo de entre 4 y 5m Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 2m, (zona dura 1.5m y zona verde 05m.)
Vía Urbana Peatonal VU4	Calzada: Ancho mínimo 3m y máximo 5.

ARTICULO 52. NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA VIAL.

Para utilizar correctamente el sistema vial y con base en este poder realizar los diseños y ajustes necesarios, se tendrá en cuenta las siguientes normas:

- La Oficina de Planeación Municipal elaborará el proyecto de diseño de las vías proyectadas en el presente acuerdo.
- La Oficina de Planeación Municipal señalará las obras viales a cobrar por el sistema de valorización.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo. Se consideran obras viales la Apertura, Ampliación, Rectificación, Pavimentación o Regularización de las vías.

ARTÍCULO 53. LICENCIAS.

La licencia de obras de urbanismo o de construcción será expedida para predio afectado con la contribución de valorización, cuando el urbanizador o constructor responsable presenta los documentos necesarios que demuestran encontrarse a paz y salvo con el Municipio por este concepto.

ARTÍCULO 54. AFECTACIONES.

Cuando el terreno en proceso de urbanización o de loteo se encuentre afectado por una vía proyectada en el presente acuerdo, el urbanizador o propietario deberá construir y ceder gratuitamente esta mediante escritura pública al Municipio.

ARTICULO 55. SENTIDOS VIALES.

Los sentidos viales podrán ser reglamentados por el Alcalde, de acuerdo con parámetros e indicadores de tráfico y seguridad vial. En los casos de vías de sentido único se deberá garantizar la existencia de un par vial.

ARTICULO 56. VIAS NUEVAS.

Las vías nuevas o que requieren adecuación, ampliación o corrección del trazado serán las determinadas de forma general en el Plan Vial Urbano. Sin embargo los trazados y geometría precisos, así como la valoración económica de los costos de obra y de adquisición y gestión de predios y construcciones afectados, deberán ser realizados por la oficina de planeación en un plazo no mayor a doce meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 57. EJECUCION.

Para la ejecución del presente plan vial, la adquisición de predios y la venta o permuta de los sobrantes de los mismos que no llegaren a utilizarse, deberá efectuarlos el Banco Municipal Inmobiliario o el Alcalde Municipal previo concepto del consejo Territorial de planeación de acuerdo a los procedimientos establecidos por las leyes vigentes en la materia, ley 9 de 1991 y ley 388 de 1997.

Parágrafo. Sobrante es el área resultante de descontar el área afectada por obras del sistema vial y que no tiene posibilidad de desarrollo. Estas áreas deberán ser adquiridas por el municipio.

ARTÍCULO 58. VIGILANCIA.

La Oficina de Planeación Municipal ejercerá vigilancia directa sobre las áreas afectadas por el sistema vial establecido en el presente acuerdo, para evitar la ubicación de construcciones en las mismas.

ARTICULO 59. CONTROL.

La Oficina de Planeación Municipal será la entidad encargada en la Planeación,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Coordinación, Control y Evaluación en la materia a que se refiere el presente acuerdo.

ARTICULO 60. TRÁFICO Y ESTACIONAMIENTOS.

La Alcaldía Municipal debe establecer las regulaciones del tráfico en las calles del Sector Centro, y el estacionamiento no reglamentado de vehículos en las calles.

Para el estacionamiento de vehículos de servicio público, se dará prioridad para la ubicación del terminal o patio de trabajo a los predios no construidos, ubicados en la zona institucional o de infraestructuras, y que cuenten con suficientes garantías de accesibilidad.

ARTICULO 61. REGLAMENTACIÓN PARA EL ESTACIONAMIENTO CON FINES DE CARGA Y DESCARGA.

El Alcalde Municipal deberá reglamentar los horarios de carga y descarga para las zonas ya desarrolladas. En las zonas por desarrollar del área urbana se deberán prever espacios para estos fines cuando se trate de usos múltiples.

ARTICULO 62.-SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.

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

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

- a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en decreto 1504 de 1998(reglamentación del manejo del espacio público).

Además del sistema vial, el sistema municipal del espacio público está compuesto por los siguientes elementos:

- a) La plaza
- b) Los parques
- c) Zonas con tratamiento de conservación ambiental, rondas de ríos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo: En todo caso, el espacio público que constituya en adelante deberá estar acorde con la densidad de población prevista para las áreas y el área verde resultante deberá ser al menos de 15 metros cuadrados por habitante.

ARTÍCULO 63. TRAZADO URBANO.

En el área Urbana debe preservarse el trazado urbano existente y el contorno de las manzanas que lo conforman.

ARTICULO 64. INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.

Las intervenciones en calzadas y andenes en el área urbana deben ceñirse a las especificaciones diseñadas en el plan vial. Las intervenciones deben contar con la aprobación de Planeación municipal.

ARTICULO 65. CALZADAS.

Por razones de instalación de redes de servicios o similares fuere necesario romper la calzada, esta tendrá que ser reconstruida por el contratista, el usuario o empresa de servicios públicos, con el mismo material y dejarlo en las condiciones encontradas.

ARTICULO 66. ANDENES.

Todo proyecto de adecuación, ampliación o construcción nueva, tanto de entidades oficiales como de particulares, debe contemplar la reparación obligatoria de los elementos del espacio público que se deterioren durante la ejecución de la obra o a causa de ella.

Parágrafo 1. La reparación de andenes debe mantener la continuidad en la altura y tratamiento, sin cambios de nivel ni de dimensión.

Parágrafo 2. Para facilitar el acceso de vehículos al interior de predios que lo requieran, se deben estudiar soluciones que no impliquen la construcción de tramos que alteren en forma brusca la continuidad en los andenes.

ARTICULO 67. ARBORIZACIÓN.

Se debe conservar la arborización existente en las zonas de protección ambiental y de espacio público.

Parágrafo 1 Cuando una ampliación o una construcción nueva afecten la arborización existente en el predio, se debe solicitar a la Oficina de Planeación del Municipio o la entidad competente el permiso para su tala. Este se otorgará siempre y cuando se encuentre justificación plena del hecho. Este es un requisito indispensable para la expedición de la licencia.

Parágrafo 2 La tala sin permiso de un árbol que hace parte del conjunto paisajista en el área urbana ocasionará las sanciones determinadas por la entidad competente y las entidades departamentales encargadas de la conservación de los recursos naturales. En caso de que la arborización sea un peligro para el inmueble



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

o impida su desarrollo interior, puede ser talada con la autorización de la entidad competente.

ARTICULO 68. AMOBLAMIENTO URBANO.

El amoblamiento urbano comprende elementos de señalización, bancas, teléfonos públicos, canecas para la basura, postes de iluminación, pérgolas de protección solar y otros elementos destinados a facilitar el uso de los espacios públicos. Se permite su localización en plazas, parques, calles peatonales y andenes, siempre y cuando no se obstaculice la libre circulación de peatones y responda a proyectos de mejoramiento de los espacios públicos del área urbana

ARTICULO 69. INFRAESTRUCTURA Y REDES DE ENERGÍA Y TELÉFONOS.

Se recomienda que las redes aéreas contemplen las normas mínimas de seguridad, se colocaran evitando la tala y mutilación de árboles, además la ubicación de postes y cajas no debe incomodar el tráfico de peatones y vehículos.

ARTICULO 70. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.

En todo proyecto debe contemplarse la colocación de iluminación exterior de la fachada. Esta iluminación debe colocarse sobre el plano de fachada o suspendida del alero.

ARTICULO 71. SEÑALIZACIÓN VIAL.

La señalización de pared sobre el sentido vial se adosará a las fachadas y será ordenada por la Alcaldía Municipal a través de la Oficina de Planeación.

Se dará prioridad a la señalización de piso sobre la señalización vertical, teniendo cuidado de que se mantenga siempre en buen estado y reforzándola, cuando sea posible, con tratamientos de texturas o materiales.

ARTICULO 72. COLOCACIÓN DE POSTES, VALLAS, AVISOS Y SIMILARES.

Se permite la colocación de avisos siempre y cuando estos se adhieran a la fachada, no excedan el área de 0.60 metros cuadrados por predio y no se coloquen contra vanos de puertas o ventanas, bardas, ni suspendidos de los aleros, balcones y/o cubiertas. La altura máxima del borde superior del aviso es de 2.50 metros, medidos desde el nivel del andén. Además la ubicación de postes y cajas de inspección no debe incomodar el tráfico de peatones y vehículos.

Parágrafo 1 Sólo se permite la colocación de un aviso por establecimiento comercial o institucional. En los predios de esquina se permitirá la colocación de dos avisos, uno en cada cara del inmueble.

Parágrafo 2. La alcaldía municipal se reserva la autorización para colocar pancartas y pasacalles en sitios fijados por la administración, cumpliendo con los requisitos de ser removibles, área no mayor de cuatro (4) metros cuadrados, de ocupación temporal, que no atenten contra el bienestar de la comunidad



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 73. BARDAS Y CERRAMIENTOS.

Los solares y los lotes sin construir en la zona Urbana se cerraran con bardas cuya altura no exceda la de las construcciones de un piso colindantes, o cuando no las hay, la de 2.50 metros.

Parágrafo En las nuevas construcciones, las bardas y cerramientos se debe dar preferencia a la continuidad de los paramentos con la localización sobre ellos del cuerpo principal de las nuevas edificaciones.

**CAPITULO VIII
AREAS DE RESERVA**

ARTICULO 74. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

El plan de servicios públicos tendrá los siguientes componentes así:

- El mejoramiento y la actualización de las redes existentes.
- La ampliación de la cobertura del alcantarillado al 100% del área urbana.
- La optimización de la planta de potabilización de agua para el consumo humano.
- La construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- La proyección y determinación de las características técnicas del sistema de servicios públicos para la totalidad del área de expansión en un plan por etapas.
- La adecuación de un sistema independiente de recolección de aguas lluvias.

ARTICULO 75. PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

El sistema de equipamientos colectivos estará orientado tanto a proveer de servicios a la zona urbana como a la integración de los centros poblados con esta. Con el fin de consolidar las zonas de uso y de evitar los conflictos que se deriven de la construcción de nuevos equipamientos de carácter municipal, estos deberán estar localizados en la zona delimitada como de uso institucional.

ARTICULO 76. ÁREAS DE PROTECCIÓN, RESERVA Y RIESGO

Zonas de riesgo. Son zonas para el mejoramiento morfológico y ecológico, en las cuales se requiere eventualmente de la reubicación de población y de la implementación de medidas tendientes a evitar la ocupación.

Zonas de Reserva. Son las zonas o terrenos afectados al interés público ya sea para la provisión de espacios públicos o para la proyección de vías.

Zonas de Protección. Corresponde a las rondas de quebradas cuyo cauce se encuentra dentro del perímetro urbano, las cuales están demarcadas en el mapa de usos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

CAPITULO IX VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 77. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

El programa de vivienda de interés social tiene por objeto establecer los mecanismos para incentivar la oferta hacia los hogares más pobres del municipio.

La totalidad del área de expansión **AEU1** será destinada para Vivienda de Interés Social.

El Municipio podrá, para efectos del control del manejo de los recursos y de la asesoría urbanística gratuita, tratarse de vivienda nueva o de mejoramiento integral, conformar una oficina especial para tal fin.

ARTICULO 78. FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. OBJETIVO.

Disminuir el déficit cuantitativo de vivienda subsidiable por medio de programas y proyectos con prioridad en la atención a la población domiciliada en Vergara con fecha anterior a la sanción del siguiente acuerdo.

ARTICULO 79. DÉFICIT.

El déficit de vivienda nueva es de 36.22% según censo realizado por la encuesta SISBEN 2003 VERGARA, equivalente a 1046 viviendas. Lo cual se requiere sea reducible a mediano y largo plazo con la participación del sector privado, programas de autoconstrucción y con la gestión directa de la administración municipal.

La unidad de planeación municipal establecerá el déficit cualitativo de las viviendas de mejoramiento.

ARTÍCULO 80. LOCALIZACION.

La vivienda de interés social se localizara en las siguientes áreas: zona de expansión urbana y zona urbana.

ARTICULO 81. ESTRATEGIAS.

Las estrategias para la solución de vivienda de interés social subsidiables serán:

- Proyecto de autoconstrucción por parte de la comunidad organizada.
- Programa de mejoramiento integral.
- Proyectos nuevos por parte del sector privado o la administración municipal.

ARTICULO 82: INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS.

Los instrumentos para la ejecución de programas y proyectos de vivienda de interés social serán:

- Creación del banco de tierras.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Declaratoria de predios de desarrollo prioritario.
- Canalización de los recursos provenientes de la plusvalía, cesión de proyectos urbanísticos y cargas de obligaciones y beneficios.
- Las determinaciones de los planes parciales.

ARTICULO 83: AREAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

En todos los casos los desarrollos de vivienda de interés social se localizarán en el área de expansión 1 determinada para tal fin, y en los sectores zonificados para VIS dentro del perímetro urbano.

ARTICULO 84: CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos; las viviendas de interés social se constituyen en soluciones las cuales son subsidiadas y cuyo valor de adquisición y adjudicación se ubica dentro de los límites que señalados por la ley vigente.

ARTICULO 85: LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan decisiones administrativas con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento, barrio y dar la aprobación a los planos correspondientes y expedir las licencias respectivas.

ARTICULO 86. CRITERIOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

Los criterios para el control de procedimientos para la legalización de asentamientos en el municipio de Vergara serán:

- De orden legal. Estipularse a lo contenido en la ley 9ª de 1989 y 388 de 1997.
- De orden ambiental, de espacio público y de estética. No se legalizara ningún asentamiento ubicados sobre bienes de uso público, zonas de protección forestal, rondas de ríos, zonas de riesgo por inundaciones o deslizamiento, por afectaciones viales y de servicios públicos, así como bienes fiscales destinados a salud y educación.

ARTICULO 87. PROCEDIMIENTOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

Los procedimientos a seguir para la legalización de asentamientos será:

Estudios cartográficos.

Se deberán efectuar los procedimientos pertinentes para la consolidación de información cartográfica de suelos, sismicidad, inundación, deslizamiento, vías y urbanismo con la coordinación de la unidad de planeación municipal a fin de determinar la viabilidad de las acciones de legalización.

Pruebas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Corresponde a la existencia y habitación del asentamiento, así como de las razones jurídicas de los pobladores del asentamiento en el proceso de la legalización del mismo, se anexara los siguientes. Mapa que señale ubicación exacta del asentamiento con respecto al municipio, Inspección ocular de autoridad competente y cualquier otro tipo de prueba contundente que lo avale.

Participación en el proceso.

Podrán hacer parte del proceso. 1 las personas de derecho privado sin animo de lucro, instituciones de utilidad común, asociaciones cívicas y/o juntas de acción comunal que pretendan participar en el mejoramiento del asentamiento. 2. Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles o cualquier título, así como los titulares de derechos derivados de promesa de venta de los cuales se infieren la obligación de transferir la propiedad, la tenencia o la posesión. 3. cuando se trate de asentamientos surgidos después de 1988 se realizara según procedimiento consignado en el artículo 53 de ley 9 de 1989 y el artículo 68 de ley 388 de 1997. y/o otras disposiciones vigentes.

ARTICULO 88: REUBICACIÓN.

Para realizar un proyecto o programa de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

- Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenaza de deslizamiento o inundación, opinión que tendrá que estar respaldada por un estudio de la autoridad competente.
- Que la zona sea requerida para la ejecución de una o mas obras publicas previstas en el esquema de ordenamiento territorial.
- Que la zona sea declarada como zona de reserva forestal.

ARTICULO 89. DEFINICIÓN DE UN PROGRAMA O PROYECTO DE REUBICACIÓN.

Un programa o proyecto de reubicación consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona de intervención, hacia otro u otros sitios del municipio con capacidades físicas y económicas para soportarla.

ARTICULO 90. MECANISMOS PARA REUBICACIÓN.

Todo programa o proyecto de reubicación deberá prever los mecanismos de carácter institucional que garanticen la no ocupación de las áreas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que en el evento presente, permitan el desalojo inmediato.

ARTICULO 91. PRINCIPIOS PARA REUBICACIÓN.

Para adelantar procesos de reubicación, siendo esta una función de carácter público se deberán tener en cuenta los siguientes principios:

- Legalidad. Cada uno de los participantes, tanto del sector privado, público,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

empresarial y comunitario.

- Transparencia. Las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso.
- Equidad. Las entidades que aborden los procesos de reubicación deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

ARTICULO 92: FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. CREACION.

Créese el fondo de vivienda de interés social del municipio de Vergara. El Fondo de vivienda de interés social se manejará como un fondo-cuenta especial del presupuesto, con unidad de caja y sin personería jurídica, sometido a las normas presupuestales y fiscales de la entidad territorial correspondiente.

ARTICULO 93. OBJETO.

El Fondo de Vivienda de Interés Social tendrán como objeto desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbanas y rurales, aplicar la Reforma Urbana en los términos previstos por la Ley 9a de 1989 y demás disposiciones concordantes, especialmente en lo que hace referencia a la vivienda de interés social y promover las organizaciones populares de vivienda. Además actuará de forma coordinada con el Banco Inmobiliario del Municipio; esto como fin ultimo de regular el precio de la tierra y de la vivienda en aras de garantizar su acceso y disfrute a la población con menores ingresos, nivel socioeconómico bajo y en condiciones de vulnerabilidad que amerite una protección especial por parte del Estado.

ARTICULO 94. FUNCIONES DEL FONDO.

Son funciones del Fondo de Vivienda de Interés Social, sin perjuicio de las otras que le asigne el Concejo Municipal y que sean concordantes con su objeto, las siguientes:

- a) Coordinar acciones con entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas. Especialmente coordinará con el Departamento la ejecución de programas de soluciones de vivienda de interés social en el sector rural;
- b) Canalizar recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda para aquellos programas adelantados con participación del municipio.
- c) Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social;
- d) Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o expropiación por vía judicial, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de viviendas de interés social;

- e) Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda;
- f) Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social;
- g) Innovar, asimilar, desarrollar y transferir tecnologías constructivas y urbanísticas, que permitan la solución de construcciones económicas y dignas;
- h) Obtener, administrar y aplicar los recursos financieros necesarios para la realización de los planes de vivienda de interés social;
- i) Otorgar subsidios y créditos a la población mas necesitada, focalizada conforme a la ley, las disposiciones del gobierno nacional, la política local y las reglamentaciones internas que adopte el Fondo.

ARTICULO 95. DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

El fondo tendrá los siguientes órganos de dirección y administración:

- Una junta de vivienda de interés social
- Un gerente.

ARTICULO 96. CONFORMACIÓN.

La junta directiva estará conformada por:

- El alcalde, quien lo presidirá.
- El jefe de planeación municipal, quien actuara como gerente.
- El jefe de la unidad de hacienda.
- El jefe de la sección de servicios públicos domiciliarios.
- Tres (3) representantes o sus suplentes de las organizaciones de vivienda, entendidas en los términos establecidos en el artículo 62 de la ley 9ª de 1989, que se encuentren registradas en el municipio y cuya elección y designación será reglamentadas por el alcalde.

Parágrafo 1. Los miembros de la junta directiva en el ejercicio de las funciones que les competen estarán sometidos al régimen disciplinario único.

ARTICULO 97. FUNCIONES DE LA JUNTA.

La junta directiva tendrá las siguientes funciones:

- Formular la política general del fondo y establecer los planes y programas de vivienda de interés social conforme a las reglas prescritas por las autoridades de planeación y presupuesto del municipio.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Adoptar su reglamento interno.
- Determinar la conveniencia de realizar los estudios y la ejecución de proyectos, teniendo como parámetro la magnitud del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, el volumen de los recursos financieros para inversión por año y la existencia de otros entes públicos o privados que desarrollen programas de vivienda de interés social en el municipio.
- Adoptar su propio plan de acción.
- Aprobar y hacer las recomendaciones pertinentes en torno a la realización de las operaciones de adquisición por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o expropiación por vía judicial, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de viviendas de interés social.
- Dictar los reglamentos necesarios en torno a políticas de subsidio y líneas de crédito para vivienda de interés social dentro del marco establecido por la ley.
- Presentar un informe anual de gestión y resultados al concejo municipal dentro del cuarto periodo de cesiones ordinarias.

ARTICULO 98. RECURSOS.

Los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social, estarán constituidos por:

- a) El producto de las multas previsto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.
- b) El cinco por ciento (5%) de los ingresos provenientes del impuesto predial unificado.
- c) El cinco por ciento (5%) de los ingresos provenientes del impuesto de industria y comercio.
- d) Mínimo el diez por ciento (10%) de la participación en plusvalía que recaude el municipio.

ARTICULO 99: CONTROL FISCAL.

El control del Fondo será ejercido por la Contraloría General de Cundinamarca y Personería Municipal de acuerdo a las funciones dadas por la Ley 617 de 2000.

ARTICULO 100: ORGANIZACIONES DE VIVIENDA.

En procura de la solución de vivienda de interés social, podrán crearse organizaciones que asocien beneficiarios con el cumplimiento respectivo de todos los requisitos establecidos por la ley para esta actividad, los proyectos podrán ser propuestos por:

- Organizaciones populares de vivienda, que se han establecido como



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

organizaciones sin ánimo de lucro, en donde su sistema financiero sea de economía solidaria y desarrollen proyectos y programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria, tales como cooperativas, asociaciones, fundaciones y demás que puedan asimilarse según la ley lo prevea.

- Empresas o asociaciones que deseen desarrollar programas de vivienda para sus empleados o beneficiarios directos.

Parágrafo 1. En cualquiera de los casos el organismo proponente del proyecto debe comprometerse a mantener control durante el desarrollo que permita garantizar la adecuada habitabilidad de las soluciones de vivienda.

Parágrafo 2. Las soluciones de vivienda deberá ser completas en cuanto a la formación volumétrica del espacio público y podrán ser de desarrollo progresivo solamente en la parte posterior de los predios.

ARTICULO 101. TERMINO.

El alcalde municipal, dispondrá de un término no superior a tres (3) meses para poner en funcionamiento el fondo y hacer las gestiones pertinentes, para que sea tenido en cuenta como una sección dentro del presupuesto general de rentas y gastos del municipio para el año 2004.

CAPITULO X TRATAMIENTOS

ARTÍCULO 102.- TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

Los tratamientos son los mecanismos normativos que permiten enfatizar y orientar la aplicación de las normas urbanísticas y arquitectónicas en las diferentes zonas de la ciudad, con miras a consolidar su homogeneidad y a preservar las características ambientales, urbanas y de entorno, de manera que a través de las operaciones estratégicas propias de cada uno de ellos se logre la materialización del Modelo Territorial de Ordenamiento adoptado en este Plan.

Los tratamientos hacen relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico, susceptibles de cualificación, gradación, restricción y ordenación y, en general, a aquellos aspectos que admitan diversas formas de regulación del desenvolvimiento de las actividades urbanas, el desarrollo y la actualización de áreas que poseen valores y estructuras.

Los tratamientos que se adoptan para el presente Esquema de Ordenamiento Territorial son los siguientes: y se delimitan en el mapa respectivo.

- Tratamiento Desarrollo
- Tratamiento Consolidación.
- Tratamiento de Rehabilitación o Mejoramiento Integral

Parágrafo 1. Será objeto del tratamiento de conservación la iglesia del municipio,



localizada en el Parque Principal.

Parágrafo 2. No se describe el tratamiento de conservación como tal, puesto que solo existe un inmueble al cual aplicaría.

ARTÍCULO 103. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo consiste en la incorporación de predios urbanizables no urbanizados y de lotes urbanizados no construidos en las zonas urbanas, suburbanas y de expansión. En el primer caso se da el desarrollo por urbanización y en el segundo el desarrollo por construcción.

El proceso de urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social, para su construcción.

Serán objeto de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los inmuebles que cumplan con las siguientes características:

-Predios aptos para el desenvolvimiento de los usos urbanos, identificados como grandes vacíos urbanísticos en el mapa de usos, susceptibles de ser sometidos al proceso de urbanización, con el fin de que se provean de la infraestructura urbanística necesaria para su edificación.

-Predios clasificados con otros tratamientos, que no hayan realizado las cesiones de espacio público ni construido las obras de infraestructura. Mediante el proceso de urbanización se les dotará de estos elementos, correspondiéndole como normas urbanísticas y arquitectónicas las del tratamiento donde se encuentren.

-Predios ubicados en las áreas previamente programadas como suelo de expansión, cuyo desarrollo sea concertado o determinado en los programas de ejecución que conforman el Plan de Ordenamiento. Serán considerados dentro de las previsiones del crecimiento de la ciudad y provistos de la dotación urbanística, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo, mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios.

-Los suelos suburbanos, siempre que se cumplan las restricciones de uso, intensidad y densidad y se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 104. DE LAS URBANIZACIONES. DEFINICIÓN

Se entiende por urbanización la subdivisión de un globo de terreno, ubicado dentro del perímetro urbano, en áreas de uso público, comunal y privado. El área privada



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

está conformada por lotes destinados principalmente para la vivienda y dotados de servicios públicos, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la respectiva zonificación reglamentada en el presente acuerdo.

ARTICULO 105. CONDICIONES.

El proceso de Urbanización en el municipio dentro del perímetro urbano deberá diseñarse teniendo en cuenta las siguientes condiciones básicas.

- 1) Que el terreno donde se proyecte realizar la urbanización esté dentro del perímetro de servicios y perímetro urbano, o en su defecto en áreas de expansión urbana definidas en el Plan de ordenamiento territorial.
- 2).Que sus especificaciones sean compatibles con la zonificación reglamentada en el presente Acuerdo.
- 3) Estar alejado de las rondas de ríos y quebradas, de sitios insalubres y terrenos pantanosos, inundables, erosionables y áreas de protección.
- 4) Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene el municipio y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente, drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicio públicos.
- 5) Para la conformación de la red vial y del sistema de manzanas se deberán prever distancias mínimas de 80m y máximas de 200m.
- 6) El lote de las manzanas deberá cumplir con las siguientes características:
 - a. Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior.
 - b. Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.
 - c. Formas fácilmente deslindables.
 - d. El área destinada a escuelas o preescolar, deberá vincularse preferencialmente al área verde.
 - e. El Urbanizador está obligado a ceder al Municipio, todas las áreas que comprenda las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas.
 - f. Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.
 - g. Los lotes de esquina tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más de la superficie del lote



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

tipo).

h. Un lote se puede subdividir en dos o mas partes cuando los lotes resultantes cumplen con las normas de “frentes y áreas” correspondiente al uso, a la zona y a la densidad, en la cual se encuentra ubicado

7) El anteproyecto al igual que el proyecto urbanístico deben ser diseñados y ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto y/o ingeniero quien deberá acreditar grado y matricula profesional además de estar inscritos ante la Oficina de Planeación Municipal. y se cumplirán estos requisitos mínimos

a. Dentro del límite del Municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.

b. Solamente se podrá iniciar obras de urbanismo o urbanización, después de haber obtenido la aprobación del proyecto de urbanización y la respectiva licencia de construcción de las obras de urbanismo.

c. Ningún urbanizador podrá iniciar la venta de lotes sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción, como también el “permiso de venta” expedido por la Alcaldía, debidamente registrado y protocolizado en la Notaria Municipal.

d. Para todas las urbanizaciones se deberá consultar con la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazo, la colocación en su predio las placas de coordenadas de segundo orden, que esta Entidad exija. Si por cualquier motivo, estas deberán removerse, se deberá notificar a Catastro su incumplimiento será motivo de multa.

e. En algunas zonas especiales, donde no existe la posibilidad de servicios de acueducto, se podría autorizar el uso de otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes y con el indispensable visto bueno de las empresas de Servicios Públicos Municipales.

Todo urbanizador, deberá poner en conocimiento de los posibles compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo, aclarando las especificaciones de estas; la fecha de terminación, si es por etapas y la limitación y el estado legal, de las áreas de cesión.

ARTICULO 106. DENSIDAD.

Las urbanizaciones podrán desarrollarse por el sistema de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. La densidad será aquella que resulte de la aplicación del porcentaje de cesiones sobre el suelo urbano.

Parágrafo. Se considerarán desarrollos por urbanización, en los cuales se exigirá cesión tipo A, los proyectos de cuatro o más viviendas.



ARTÍCULO 107. CESIONES.

Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio de deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comunal, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:

TIPOS DE CESION	DESTINACION
TIPO A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
TIPO B	ZONAS DE USO COMUNAL PRIVADO

ARTÍCULO 108. CESIONES TIPO A.

Las áreas de cesión tipo A serán las porciones de terreno transferidas por el urbanizador al municipio a título gratuito mediante una escritura, llamada de cesión, según la normatividad del Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

En los proyectos de vivienda, el espacio público deberá ser como mínimo de 15m² por habitante, es decir que serán proporcionales a la densidad. Así:

Cesión A: 8 mts 2 por habitante

Cesión B 7 mts 2 por habitantes

La cesión Tipo A se exigirá para proyectos que contemplen 4 o mas viviendas, las cuales para efectos del presente acuerdo contendrán como mínimo 3 habitantes por vivienda.

Parágrafo. En los proyectos urbanísticos que no sean de vivienda la cesión tipo A será del 25% del área bruta del terreno. Para la cesión tipo A se tendrá en cuenta la siguiente distribución:

- Áreas recreativas de uso público: 13%
- Zona de equipamiento comunal: 6%
- Zona de complementación del sistema vial: 6%

ARTÍCULO 109. CARACTERÍSTICAS.

Las áreas de cesión tipo A deben cumplir con las siguientes características.

a) Que el 50% o más del área total de la cesión, este englobada en un solo terreno y el área restante forme globos de terreno mayores de 300 m².

b) Estar servidas por vías vehiculares de uso público que garanticen el libre acceso a estas áreas.

c) La zona de localización de las áreas de cesión no deben estar afectadas por el Plan Vial, no ser consideradas ronda de río, ni ser áreas inundables, erosionables e inestables y además la topografía del terreno deberá presentar condiciones favorables para la construcción del equipamiento comunal.



ARTÍCULO 110. AMOJONAMIENTO.

Las áreas de cesión tipo A deberán estar claramente definidas y amojonadas. Cuando vayan a ser destinadas al equipamiento comunal deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos.

ARTÍCULO 111. OBLIGACIONES.

Cuando las áreas de cesión estén destinadas a zonas verdes deberán ser empedradas y arborizadas por parte del urbanizador.

ARTÍCULO 112. PAGOS COMPENSATORIOS.

Cuando las áreas de cesión tipo A sean inferiores a 300 m², se podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente a razón del 70% del valor comercial determinado por un perito evaluador.

ARTICULO 113. CESIONES TIPO B

Como equipamiento comunal privado entiéndase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- Recreativos.
- Servicios comunales y administrativos.
- Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.

Estas áreas se denominan genéricamente como “Cesiones Tipo B”, y se exigirán en lotes mayores de 1200 m²

ARTICULO 114. PROPORCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos urbanísticos, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, en las proporciones indicadas en el cuadro No 1.

Cuadro No. 1
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

USO	PROPORCIÓN DEL AREA DE CESION TIPO B
Residencial	De acuerdo a lo estipulado para la cesión tipo B; para conjuntos cerrados 8 metros cuadrados por habitante, para conjunto abierto 7 metros cuadrados por habitante.
Institucional y Múltiple	8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
CONCEJO MUNICIPAL
VERGARA

ARTICULO 115. DISTRIBUCION.

La distribución de las zonas de cesión tipo B entre los diferentes usos comunales será indicada en el cuadro No 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

Cuadro No. 2
DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL
(% de las Zonas de Cesión Tipo B)

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAM. ADICIONALES
Residencial	20-40	10-40	10-40
Institucional y Múltiple	30-40	Max. 20	30-50

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia.:

ARTICULO 116. ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos son de dos clases:

Los estacionamientos privados de las unidades residenciales y establecimientos comerciales o institucionales, destinados al uso exclusivo del propietario o usuario. Los estacionamientos de servicio al público, destinados al uso de los visitantes de las unidades residenciales o los clientes de los establecimientos de uso múltiple.

Todo desarrollo tendrá en cuenta las exigencias de estacionamientos consignadas en el cuadro No 3.

Las exigencias contempladas en el cuadro podrán ser menores en las zonas de uso múltiple y en las zonas de vivienda de interés social y vivienda popular. Se podrá aceptar una menor dotación de estacionamientos para servicio al público en zonas no residenciales, según la intensidad de uso debidamente justificada por el constructor, especialmente en aquellos negocios o establecimientos que impliquen baja utilización permanente por el público.

Las dimensiones mínimas de los parqueos individuales para vivienda serán de 4.50 m. x 2.20 m.

Cuadro No. 3
ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO AL PUBLICO
-----	---------------------------	---



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Residencial	1 por unidad	1 por cada 10 unidades
Múltiple	1 por unidad	1 por cada 60 m ² de local
Institucional	1 cada unidad	1 por cada 60 m ² de construcción privada

En las zonas de Vivienda de Interés Social la norma para estacionamientos privados será de 1 por cada 5 unidades de vivienda y para uso público de 1 por cada 10 unidades.

ARTÍCULO 117. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por las normas.

Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

Dentro de este tratamiento la definición de usos del suelo responderá, en primer lugar, al modelo de ordenamiento adoptado por el presente Acuerdo y, en segundo lugar, a las características de las áreas, pudiendo retomarse los usos originales en casos específicos. Este tratamiento permite una gama más amplia de usos, incluyendo las exigencias para controlar el impacto que generen sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre los otros.

Es aplicable a las zonas con desarrollo urbano incompleto o incipiente, y las cuales han sido legalizadas previamente por el municipio.

ARTÍCULO 118. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN O MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Son áreas urbanas que a pesar de estar desarrolladas, merecen ser rehabilitadas, complementadas en servicios públicos, andenes, densidad, altura de construcciones y vías. Generalmente estas áreas fueron construidas sin ningún tipo de planeación y es preciso desarrollar proyectos para su mejoramiento.

**CAPITULO XI
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

ARTICULO 119. ACCESO A LOS PREDIOS.

No se permiten subdivisiones que dejen predios sin acceso directo desde la calle.

ARTÍCULO 120. CULATAS.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Las culatas resultantes de la diferencia de alturas entre edificaciones ocasionada por la topografía o de la separación volumétrica de las mismas deben ser tratadas con los mismos materiales de las fachadas de la edificación.

ARTÍCULO 121 FACHADAS.

La alcaldía municipal ordenará el enlucimiento de las fachadas fijando las normas, plazos y sanciones.

ARTÍCULO 122. TANQUES DE AGUA.

Los tanques de agua de los inmuebles deben localizarse de tal manera que no sobresalgan de la cubierta y que no sean visibles desde la calle. Para ello es necesario estudiar su localización al interior del predio sin perjuicio de su buen funcionamiento.

ARTÍCULO 123. ANTENAS.

Las antenas aéreas deben localizarse en la parte interior de los predios y no deben ser visibles desde la calle.

ARTÍCULO 124 ESTACIONAMIENTOS COMUNALES Y PÚBLICOS.

Las necesidades de estacionamiento de los residentes y visitantes pueden ser resueltos en forma comunal o en estacionamientos de servicio público localizados en predios sin construir, localizados en el área. Estos estacionamientos deben ser aprobados previamente, deben tener una fachada completamente tratada, una sola puerta de ingreso y salida, tratamiento interior del piso. El servicio de vigilancia es opcional.

**TITULO XII
AREAS DE ACTIVIDAD**

ARTÍCULO 125.- DE AREAS DE ACTIVIDAD.

Se entiende por áreas de actividad la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según sus usos y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa, que tendrán las siguientes características:

- a) Área de Actividad Institucional Especializada.
- b) Área de Actividad Múltiple.
- c) Área de Actividad Residencial
- d) Área de Protección
- e) Área de VIS

ARTICULO 126. NORMAS ESPECÍFICAS.

Las normas para cada área de actividad serán las determinadas en las fichas generales normativas.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Normativa Ajustada	Institucional	Múltiple	Residencial			
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Urbanizaciones
Usos	Principal	Institucional II y III	Comercial I y II. Institucional I y II	Vivienda		
	Compatible	Institucional I	-----	Institucional I. Comercial I. Industrial I		
	Condicionado	Industrial I	Vivienda Comercial III. Institucional III	Comercial II. Institucional II		
	Prohibido	Comercio II y III. Industrial II y III	Industrial II y III	Comercial III e Industrial II y III		
Lote mínimo	300	100	72	120	300	1000
Frente mínimo	9	6		8	12	20
Aislamiento anterior	3	0			2	3
Aislamiento posterior	3	2		3		
Ocupación	0,5	0,7	Resultante de aislamientos	0,45		0,4
Voladizos	0,7					
Altura	3					
Construcción	Resultante					
Cesiones						
Parqueos	Las determinadas para el tratamiento de desarrollo					
Ruido	Hasta 65 dB en áreas receptoras			Hasta 60 dB en áreas receptoras		
Avisos	Hasta el 30% de la fachada			Sujeto a autorización del municipio		
Tratamiento aislamiento anterior	Opcional zona verde o dura	Opcional zona verde o dura cuando exista	Zona verde cuando exista	Zona verde		

Normativa Ajustada	Vivienda de Interés Social				
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Urbanizaciones	
Usos	Principal	Vivienda			
	Compatible	Inst. C e Ind. I			
	Condicionado	Comercio e Inst. II			
	Prohibido	Comercial III e Industrial			
Lote Mínimo	60	110	200	1000	
Frente Mínimo	4,5	8	10	20	
Aislamiento Anterior	0		2	3	
Aislamiento Posterior	2	3			
Ocupación	0.70	0.60	0.55	0.5	
Voladizos	0.7				
Altura	3				
Construcción	Resultante				
Cesiones					
Parqueos	Lo determinado para el tratamiento de desarrollo				
Ruido	Hasta 65 dB en áreas receptoras				
Avisos	Hasta el 30% de la fachada				
Tr. Aislamiento Anterior	Opcional zona dura o verde				

CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:

Los proyectos localizados en la zona de uso múltiple no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; por ruido los niveles de ruido deben estar dentro del rango permitido para área comercial; visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual, para lo cual deberá ceñirse a la normatividad vigente los locales comerciales deberán cumplir con los requisitos sanitarios, tales como condiciones higiénicas adecuadas según su uso y las demás normas de la Ley 9/79, o Código Sanitario Nacional y Decretos reglamentarios. Los propietarios deberán realizar el mantenimiento de sus fachadas y antejardines para evitar su deterioro,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo 1. Para las zonas de Vivienda de Interés Social se podrá autorizar la construcción de un piso adicional a la altura máxima permitida siempre y cuando se deje un 5% de área libre adicional.

Parágrafo 2: Los voladizos deberán tener como mínimo una altura libre de 2.30 mt desde el nivel del andén, hasta el inicio de la placa o voladizo

**TITULO XIII
LICENCIAS Y SANCIONES**

ARTÍCULO 127. 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.

ARTÍCULO 128. CLASES DE LICENCIAS.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 129. 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 o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

ARTÍCULO 130. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

ARTÍCULO 131. OBLIGATORIEDAD.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rural, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

autoridad competente antes de la iniciación.

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

ARTÍCULO 132. 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 133. SOLICITUD DE LICENCIAS.

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

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente 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 1º. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

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

ARTÍCULO 134. DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

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

Parágrafo 2º. Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 3º. La administración municipal a la fecha de publicación del presente decreto no hayan señalado los requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de interés social, deberán hacerlo a más tardar el 30 de junio de 1998, los cuales serán enviados al Ministerio de Desarrollo Económico para revisión y aprobación.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 135. 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 10 del presente decreto deben acompañarse.

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

b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTÍCULO 136. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del presente decreto, 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 137. NORMAS DE SISMORESISTENCIA.

Exigencia y vigilancia de las normas de construcción sismorresistente. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 138. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

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 139. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.

El municipio será el encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la curaduría o en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, 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 persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.

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

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 entidad o persona encargada de la expedición de licencias, 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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será sólo de tres (3) años.

ARTÍCULO 140. TRÁNSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.

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

ARTÍCULO 141. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.

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

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

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

ARTÍCULO 142. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.

Las entidades competentes, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y 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 143. CONTENIDO DE LA LICENCIA.

La licencia contendrá:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 144. OBLIGACIONES.

La entidad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán 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 de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO 145. SUJECIÓN AL PLAN 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 Plan 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 sus reglamentos. No se



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

A partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 146. NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.

Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

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

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

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

ARTÍCULO 147. VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.

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

ARTÍCULO 148. 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.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

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 149. 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 autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

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

ARTÍCULO 150. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios 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 desarrollen.

ARTÍCULO 151. 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.

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 152. COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES MUNICIPALES.

Las entidades municipales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

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 153. LEGALIZACIONES.

Corresponde exclusivamente a la administración municipal, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio 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.

ARTÍCULO 154. CONTROL.

En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales 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 entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

ARTICULO 155. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal 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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

ARTICULO 156. SANCIONES URBANÍSTICAS.

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de la alcaldía municipal, quien las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado 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 demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a 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 prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

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

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo 1. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997.

Parágrafo 2. El producto de las multas ingresara al Tesoro Municipal.

ARTÍCULO 157. ADECUACIÓN A LAS NORMAS.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo anterior del presente Acuerdo, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y 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, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

ARTICULO 158. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término en dos meses contados a partir de la providencia que impongan la sanción.

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

ARTICULO 159. PROCESOS DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refiere el presente Acuerdo no



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

serán aplicables tratándose de poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo que adelanten la administración municipal, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 160. OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES.

Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad de planeación municipal.

Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

ARTICULO 161. LICENCIAS PARA CERRAMIENTOS DE OBRA Y REPARACIONES LOCATIVAS.

Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

ARTÍCULO 162. ADOPCION DE REGLAMENTACIONES.

Facúltese al Alcalde Municipal, por periodo de un (1) año, contado a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo, para que adopte por Decreto las reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional en lo referente con condiciones, requisitos y características relacionadas con las infracciones urbanísticas, de conformidad con el Parágrafo del Artículo 7 de la Ley 810 de 2003.

CAPITULO XIV



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

PLANES PARCIALES

ARTICULO 163. CONCEPTO.

Los planes parciales son el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del esquema de ordenamiento territorial para las áreas de suelo urbano y de expansión, su desarrollo se realiza a través de unidades de actuación urbanística y macroproyectos.

Será objeto de planes parciales, los cuales deberán ser desarrollados tal y como lo establece el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997:

- a. Las zonas con tratamiento de desarrollo
- c. Las zonas con tratamiento de mejoramiento integral.

ARTICULO 164. CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES.

Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos y deberá ser compatible con el contenido estructural del esquema de ordenamiento territorial acuerdo No 13 de 2000.

- Objetivos y directrices de la intervención urbanística
- Políticas y estrategias territoriales para llevar a cabo la intervención
- Definición de la estructura del sistema de espacio público, principalmente en cuanto a: espacio público y las vías, redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos de interés público o social, áreas recreativas de uso público y áreas de protección.
- Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, determinando: asignación de usos principales, compatibles, condicionados e incompatibles; tipología de edificaciones, ocupación máxima y área construible en los predios; volumetrías de las edificaciones, área edificable total, capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- Estrategia de gestión, la cual deberá incluir los sistemas de gestión, las estrategias financiera e institucional, los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y programa de ejecución y financiamiento.
- Descripción general, a nivel de perfil, de los programas y proyectos a ejecutar en desarrollo de la intervención urbanística, con la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- Cronograma general de la intervención, detallando las etapas a cumplir, plazos de ejecución de cada programa y proyecto, plazos para el cumplimiento de las obligaciones de cesión, reparto y urbanización y tiempo total de ejecución.
- Simulación urbanística-financiera, la cual consiste en la modelación y balance de los escenarios de ocupación del espacio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado, y de los



costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir así el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a emplear que permitan dar viabilidad al plan parcial.

- Proyecto (s) de delimitación de las unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en caso necesario.
- Normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación o para el área objeto del plan, en cuanto a usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTICULO 165. FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Los planes parciales podrán ser propuestos por la administración municipal, unidad de planeación, o por iniciativa de los particulares.

ARTICULO 166. ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

La adopción de un plan parcial constara de cinco etapas:

a. Etapa preliminar, o proceso de análisis previo de las condiciones para su elaboración y ejecución ulterior, el cual debe conducir a determinar la factibilidad y sostenibilidad de elaborar y llevar a cabo el plan.

b. Etapa de diagnóstico, o evaluación analítica de los siguientes aspectos, entre otros:

- Políticas y estrategias de ordenamiento aplicables
- Sistemas estructurantes urbanos que influyen en el área objeto del plan
- Condiciones ambientales
- Condiciones sociodemográficas y sus tendencias
- Infraestructura
- Usos del suelo, forma de ocupación y tenencia y características del espacio público
- Actividades económicas y sus tendencias
- Estrategia integral de desarrollo espacial del área y análisis de los instrumentos para su aplicación.

c. Etapa de formulación, o elaboración del plan, el cual deberá contener los elementos descritos en el literal a del presente artículo y tener la siguiente estructura:

-Documento técnico, con la siguiente información:

- Diagnóstico: justificación, pertinencia y procedencia del plan parcial, resultados del diagnóstico, estrategias territoriales aplicables
- Objetivos y criterios del plan propuesto
- Presentación y descripción de la solución adoptada: estrategia territorial, sistema de espacio público, forma de ocupación al interior del área del plan, manzanas y usos del suelo, junto con un análisis de las alternativas



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

consideradas.

- Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos, los instrumentos a aplicar y las estrategias financiera e institucional
- Cuantificación de las características físicas de la intervención y de sus costos

-Proyectos de decreto:

- Proyecto de decreto de plan parcial, con sus normas urbanísticas
- Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias
- Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, si fuese necesario

La cartografía se presentará a escala 1:2.000 a 1:5.000 para los temas del diagnóstico y formulación

d. Etapa de aprobación, la cual se cumplirá el siguiente trámite:

- Presentación del proyecto ante la Oficina de Planeación
- Evaluación del proyecto por la Oficina de Planeación y concepto correspondiente sobre la viabilidad del plan.
- Presentación para concepto ante la autoridad ambiental, en caso necesario, la cual tendrá ocho días de plazo para aprobarlo o improbarlo
- Presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para su concepto y recomendaciones pertinentes, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles. - Paralelamente se informará al público sobre el plan, mediante convocatoria a los propietarios y vecinos, para que expresen sus recomendaciones y observaciones.
- Expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan.

e. Etapa de implementación y seguimiento, la cual comprende las acciones necesarias para la ejecución del plan, en especial:

- Decisiones administrativas necesarias para lograr la participación de las diversas entidades, empresas y particulares interesados.
- Adecuación financiera para la financiación y ejecución de la intervención propuesta.
- Promoción y divulgación y posibles interesados de los bienes o servicios de la actuación.
- Institucionalización o generación de las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia entre las entidades y personas participantes en la ejecución del plan.
- Legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística contempladas en el plan.



ARTICULO 167. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con el artículo 36 de la ley 388 de 1997, son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por gestión individual de un solo propietario, por gestión asociativa de un grupo de propietarios, o por iniciativa del sector público a través de las entidades. Según la iniciativa, los procedimientos y formas de ejecución se desarrollarán a través de sistemas de gestión privada, pública o mixta.

Una unidad de actuación urbanística es un área conformada por uno o más inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el plan de ordenamiento, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento destinada a promover el uso racional del suelo.

ARTICULO 168. ELEMENTOS DE UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:

- Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el plan de ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.
- Identificar con precisión los inmuebles vinculados
- Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan.
- Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTICULO 169. OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y PARTÍCIPES. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:

- Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente plan de ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.

El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.

Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:

- Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación).
- La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones.
- Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

ARTICULO 170. PROCEDIMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

a. De acuerdo con el artículo 41 de la ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística se determinarán con base en los siguientes criterios:

- Deben estar ubicadas en suelo urbano y/o dentro del perímetro de los centros poblados locales.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Su ejecución debe corresponder a la vigencia de mediano y largo plazo del plan de ordenamiento territorial.
- Deben corresponder a unidades territoriales de ejecución del plan parcial correspondiente.

b. La caracterización, delimitación e incorporación de las unidades de actuación urbanística deberá hacerse de acuerdo con los siguientes procedimientos y criterios:

- Su delimitación debe hacerse de acuerdo con los criterios señalados en el literal a) del presente artículo y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios en la forma señalada en el literal b).
- La caracterización de las unidades de actuación será realizada en función de los siguientes criterios:
- Condiciones físico-ambientales y urbanísticas actuales.
- Tipo de tratamiento a aplicar: desarrollo por urbanización, construcción, actualización, renovación o consolidación.
- Conformación del espacio público, segregación del espacio privado y afectaciones, en tratamientos de urbanización y consolidación, con lo establecido en el presente acuerdo.
- Normas sobre volumetría, equipamiento comunal privado, estacionamientos, redes internas, especificaciones constructivas y regímenes de propiedad aplicables, en los tratamientos de construcción, actualización, renovación y consolidación, de acuerdo con lo establecido en este acuerdo.
- Usos permitidos principal, compatibles, condicionados.

En todo caso, la delimitación y caracterización deberá hacerse con base en los estudios de factibilidad previos.

c. Para la incorporación de las unidades de actuación urbanística se cumplirá el siguiente proceso:

El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística será elaborado por los particulares interesados o por las autoridades competentes, con base en los parámetros establecidos en este acuerdo y siempre que esté aprobado el plan parcial al que correspondan.

Una vez delimitadas y caracterizadas, la Oficina de Planeación pondrá el proyecto de actuación urbanística en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre los terrenos de la actuación propuesta y sus vecinos. Para este efecto, se hará la publicación del anuncio del proyecto en dos oportunidades, en un diario de amplia circulación local, con intervalo de una semana, o, en su defecto, en una emisora de cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

publicación, con el objeto de exponer el proyecto de unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. Paralelamente a estos anuncios, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública. Las autoridades competentes y/o los interesados dejarán constancia de estos hechos en el expediente que la Oficina de Planeación abrirá al proyecto de actuación.

La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la audiencia pública o, en su defecto, mediante comunicación escrita dirigida a la Oficina de Planeación dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la finalización de la audiencia.

La Oficina de Planeación tendrá un plazo de quince (15) días contados a partir del vencimiento del término anterior para contestar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar. Luego presentará el proyecto de delimitación al Alcalde municipal para su aprobación.

El Alcalde municipal contará con un plazo de tres (3) meses para impartir su aprobación definitiva, la cual se hará por acto administrativo. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si cumplido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de audiencia pública. El silencio administrativo positivo no se aplicará si la delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento territorial.

El acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad, la Alcaldía municipal podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que incluya, entre otros, los siguientes aspectos: condiciones al tránsito vehicular, organización de la seguridad del sector, normas de paisajismo y condicionamientos especiales a los constructores. Esta nueva reglamentación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman el sector.

ARTICULO 171. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con el artículo 44 de la ley 388 de 1997, el desarrollo de las unidades



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en el corto plazo contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese llegado al acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VIII de la ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

El municipio podrá igualmente, al tenor del artículo 36 de la ley 388 de 1997, participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo 32 de la ley 80 de 1993.

Para la ejecución de programas, proyectos y obras que, de acuerdo con el presente plan de ordenamiento o los planes parciales que lo desarrollen, corresponda desarrollar a entidades públicas en el marco de una actuación urbanística, el municipio podrá crear entidades de carácter público o mixto, sin perjuicio de su realización material por particulares, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en las leyes 388 de 1997 y 142 de 1994.

CAPITULO XV INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO

ARTICULO 172. COOPERACIÓN ENTRE PARTICÍPES

Mediante el sistema de cooperación entre partícipes se pueden repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados del desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garanticen la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de planeación

ARTICULO 173. REAJUSTE DE TERRENOS.

Se entiende por el sistema de reajuste de tierras aquel que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos. Este proceso se podrá adelantar en áreas, zonas e inmuebles clasificados de desarrollo, rehabilitación o mejoramiento



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

integral.

El municipio efectuará estos proyectos mediante acuerdos de asociación o por contratos de sociedad, con otras entidades públicas o privadas, con particulares o con los propietarios de las tierras que se vean afectadas con el proyecto.

Una vez se acuerden las bases de la actuación, se constituirá una unidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Oficina de Planeación municipal el proyecto de reajuste de tierra o integración inmobiliaria, el cual deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.
- Determinar claramente las reglas para la valoración de las tierras o inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
- Determinar el sistema de restitución de tierras, la cual se hará con los lotes resultantes, a prorrata de los aportes, o, en los casos en que ello no fuere posible, por medio de la correspondiente compensación económica.

Una vez aprobado el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, éste se elevará a escritura pública, en la cual constará la siguiente información:

- Nombre e identificación de cada uno de los partícipes de la actuación, con los correspondientes terrenos o inmuebles aportados, debidamente identificados con la matrícula inmobiliaria y cédula catastral y su área, y constancia del englobe correspondiente.
- Sistema de cesiones urbanísticas gratuitas para la conformación del espacio público
- Subdivisión resultante en manzanas, supermanzanas y lotes, debidamente numerados de acuerdo con las normas de la Oficina de Planeación.
- Distribución de los lotes resultantes entre los partícipes, señalando su valor y la correspondencia con los predios o inmuebles aportados.

ARTÍCULO 174. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.

Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad:

La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la Ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración y los propietarios de inmuebles o



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.

La Enajenación Forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en la venta en pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre que el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por la Ley.

La Expropiación por Vía Judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.

La Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente ante las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e, h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios.

La Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente Esquema de Ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997. Vencido dicho plazo sin que se cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa o expropiación.

ARTICULO 175. INMUEBLES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Serán Declarados inmuebles de utilidad pública aquellos destinados para la adecuación de infraestructuras y zonas verdes:

01- 021- 005- 000
01- 021- 006- 000
01- 019- 006- 000
01- 006- 002- 000
01- 006- 003- 000
01- 006- 019- 000
01- 002- 001- 000

Parágrafo 1. El municipio evaluará la conveniencia de adquirir de forma parcial cada uno de los predios, cuando en estos existan construcciones en buen estado, para lo cual podrá llegar a acuerdos con los propietarios de los inmuebles.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo 2. En caso de que se haya registrado como de utilidad pública un predio matriz, se entenderán afectados al interés público los predios existentes que resultaron de la subdivisión del mismo.

ARTÍCULO 176. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Son instrumentos financieros.

Fondos de Cofinanciación: Para la compra de terrenos para acueductos veredales y/o predios que tienen relación directa con fuentes de abastecimiento.

Multas: Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores de la normatividad urbanística, ambiental o de policía, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.

La Participación en Plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, 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 el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente Esquema o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

**CAPITULO XVI
DE LA PLUSVALÍA**

ARTICULO 177. CONCEPTO DE PLUSVALÍA.

Es el mayor valor comercial en los inmuebles que se genera por la realización y/o puesta en marcha de las acciones urbanísticas dentro del territorio municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 178. HECHOS GENERADORES.

Son hechos generadores de la plusvalía de conformidad con el artículo 74 de la ley 388 de 1997 y el Artículo 2 del decreto nacional 1599 de 1998 las siguientes acciones urbanísticas:

- La incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o de la zonificación del uso del suelo.
- El mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el de construcción o bien sea los dos.
- La ejecución de obras publicas para las cuales no se haya utilizado la contribución de valorización.

Parágrafo 1. Serán áreas beneficiadas por plusvalía, las determinadas en el mapa adjunto.

ARTICULO 179. EFECTO PLUSVALÍA PRODUCTO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.

Se estimara de acuerdo a:

Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de el hecho generador de plusvalía, esta se realizara una vez se haya expedido el acto administrativo que defina la nueva clasificación del suelo correspondiente.

Una vez aprobado el plan parcial o las normas especificas de las zonas o subzonas, mediante los cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinara el nuevo precio comercial de los terrenos comprometidos en las correspondientes zonas y subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado (m²) de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominara nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado (m²) se estimará con la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes del hecho generador, al tener lo establecido en los numerales 1 y 2 de este articulo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado (m²) multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en plusvalía.

En este mismo procedimiento se aplicara para el evento de clasificación de parte del suelo rural como suburbano.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTICULO 180. EFECTO DE LA PLUSVALÍA PRODUCTO DEL CAMBIO DE USO.

Cuando se autorice el cambio de uso del suelo a uno más relevante, se estimara de acuerdo al siguiente procedimiento:

Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes del hecho generador de plusvalía.

Determinara el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base al cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas como equivalente al precio por metro cuadrado (m²) de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denomina el nuevo precio de referencia.

El mayor valor generado por metro cuadrado (m²) se estimara como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 181. EFECTO DE LA PLUSVALÍA PRODUCTO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto se estimara de acuerdo al siguiente proceso.

Se determinara el precio comercial por metro cuadrado (m²) de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes del hecho generador de plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado (m²).

El número total de metros cuadrados que se estimara con objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.

El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado (m²) será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 182. EFECTO DE LA PLUSVALÍA PRODUCTO DE OBRAS PUBLICAS.

En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerá los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

ARTÍCULO 183. AREAS BENEFICIADAS.

En el Municipio de Vergara Serán áreas beneficiadas por plusvalía:

- Las incluidas en el área de expansión urbana, excepción hecha de aquellas destinadas para VIS.
- Aquellas cuyos usos más rentables o índices de ocupación o construcción se hayan incrementado en virtud de la revisión del EOT.

Parágrafo. Los beneficios derivados de las obras públicas serán cobrados por el sistema de valorización.

ARTÍCULO 184. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El número total de metros cuadrados (m²) que se considera como objeto de participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontando la



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 185. AVALUOS.

A partir de la aprobación de este Acuerdo se deberán, en los términos de Ley, realizar los avalúos para el cálculo del mayor valor con el fin de determinar el impacto que tendría la aprobación de la tasa, la cual deberá ser acordada posteriormente por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 186. HECHOS SIMULTANEOS.

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

ARTÍCULO 187. AJUSTE DEL MONTO.

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará, de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTICULO 188. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.

El instituto geográfico Agustín Codazzi- IGAC, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado (m²) de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o actuación urbanística y determinaran el correspondiente precio de referencia tomando como base el calculo de parámetros establecidos en este acuerdo.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) hábiles siguientes a la adopción del esquema de ordenamiento, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en plusvalía, el alcalde solicitara se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado (m²) en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contara con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este termino y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

ARTICULO 189. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado (m²) calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo anterior, el alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará la tasa correspondiente.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiarios con las acciones urbanísticas. Contará con treinta (30) días para expedir el acto administrativo que la determina.

La administración municipal notificará a los propietarios o poseedores por medio de tres (3) avisos por emisora y por edicto en la cartelera municipal.

Para fin de publicación frente a terceros, una vez firmado el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTICULO 190. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto de la plusvalía por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y la decisión de los recursos de reposición la administración contará con un mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto para dicha solicitud los demás recursos que se hayan interpuesto.

ARTICULO 191. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.

La participación en plusvalía solo 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 en cualquiera de las siguientes situaciones:

- solicitud de licencia de urbanización o construcción, por cualquiera de los hechos generadores.
- Cambio efectivo del uso del inmueble.
- Actos que impliquen transferencia de dominio.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se habla en el artículo 88 de la ley 388 de 1997.

Parágrafo: para el otorgamiento de licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia de dominio, sujetos a la participación en la plusvalía, será necesario y obligatorio acreditar su pago.

ARTICULO 192. FORMAS DE PAGO DE LA PLUSVALÍA.

La participación en plusvalía podrá pagarse mediante una de las siguientes formas:

- Dinero efectivo.
- Transfiriendo a la administración municipal una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente previo acuerdo entre el propietario o poseedor y la administración municipal sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración municipal tendrá en cuenta el avalúo.
- El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas del área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- Reconociendo formalmente a la administración municipal una valor accionario o interés social equivalente al mismo, con el fin de que conjuntamente se desarrolle un proyecto de urbanización o construcción determinado sobre el predio respectivo.
- mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo a la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Parágrafo 1: El numeral sexto del artículo 84 de la ley 388 de 1997 no se hará efectivo por un periodo de 2 años en el municipio dando prevalencia a la efectiva conformación del banco de tierras y evitar gastos de trámite para la administración municipal.

Parágrafo 2: en los eventos que trata el numeral 2 y 4 se reconoce al propietario un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado.

Parágrafo 3: las modalidades de pago de las 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 de la plusvalía se destinara para:

- Compra de predios o inmuebles para el desarrollo de planes o proyectos de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

vivienda de interés social.

- Construcción o mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
- Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
- Pago de precios o de indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

ARTÍCULO 194. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan en la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización.

ARTÍCULO 195. INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

Las compensaciones: Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial. En el caso de los inmuebles incluidos en las zonas de protección y conservación urbanística, se aprobarán compensaciones tributarias las cuales se mantendrán siempre y cuando subsistan las condiciones en las cuales se otorgaron. Los montos y procedimientos para hacer efectiva la compensación serán determinados mediante Acuerdo.

El aprovechamiento urbanístico: Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

La Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción: Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

Unidades de Actuación Urbanística: Corresponde a áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalará explícitamente en los respectivos planes parciales, las cuales deberán ser urbanizadas o construidas en suelos urbanos y de expansión urbana, o en tratamientos de renovación urbana o



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTICULO 196. EXPEDIENTE URBANO

De conformidad con el Artículo 112 de la Ley 388 de 1997, y para efectos tanto del control urbanístico y del desarrollo, así como de realizar un seguimiento que sustente la definición de políticas y la formulación de planes y proyectos, se deberá organizar un expediente urbano el cual estará constituido, entre otros, por:

- Certificados de uso del suelo por zonas.
- Estadísticas sobre oferta y demanda de vivienda, aparte la Vivienda de Interés Social.
- Planos de aprobación y legalización de construcciones o proyectos urbanísticos.
- Estadísticas de procesos y sanciones.
- Planos de redes de las infraestructuras de servicios públicos.
- Planos de espacios públicos adecuados, incluyendo el sistema vial.
- Documentos y planos del EOT y de sus revisiones o ajustes.
- Documentos y planos de los Planes Parciales aprobados.
- Planos de formación y actualización catastral.

Parágrafo. El Municipio deberá diseñar un plan en el cual se consignen las funciones e información, así como los indicadores, que deberán llevarse en cada una de las dependencias.

CAPITULO XVII BANCO MUNICIPAL INMOBILIARIO

ARTICULO 197. FUNCION DEL BANCO.

La función principal del Banco Municipal Inmobiliario, será intervenir en el área urbana, de expansión o en los centros poblados con el fin de generar tierra disponible para los proyectos de interés social, principalmente aquellos relacionados con la Vivienda de Interés Social, de infraestructura y equipamientos, a través de la enajenación voluntaria, la expropiación o la extinción del dominio.

ARTICULO 198. PATRIMONIO.

El patrimonio del Banco Municipal Inmobiliario estará constituido por:

- Los inmuebles localizados en suelo urbano, de expansión o suburbano que adquiera a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren en las áreas urbana, de expansión o en los centros poblados.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones.
- Los terrenos ejidales.
- Los aportes, apropiaciones y traslados que le efectúen otras entidades públicas.
- Los recursos de su capital, constituido con fondos públicos comunes, así como los productos de ellos o el rendimiento de impuestos, tasas o contribuciones de destinación especial que se le asignen.

ARTICULO 199. CONDICIONES.

Cuando el Banco Municipal Inmobiliario adquiera inmuebles a cualquier título, deberá aplicarlos a lo fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa lo anterior.

ARTICULO 200. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.

Serán motivos de utilidad pública o interés social:

- Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial.
- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.
- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluido el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.
- Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

- El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

ARTICULO 201. DERECHO DE PREFERENCIA.

Mientras se constituye el Banco Municipal Inmobiliario, el derecho de preferencia lo ejercerá el Alcalde.

ARTICULO 202. PRECIO DE COMPRA DE INMUEBLES.

El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989.

ARTICULO 203. ACTUACIONES.

El municipio, a través del Banco Municipal Inmobiliario, podrá asociarse con otras entidades públicas y con los particulares por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir y englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos. De igual forma serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.

ARTICULO 204. PAGOS.

En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes.

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Decreto 1420 de 1998. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

TITULO III

COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 205 POLÍTICAS PARA LAS ÁREAS RURALES.

La política para las áreas rurales del municipio se fundamenta en los siguientes principios:

- El proceso de desarrollo económico y social en las áreas rurales deberá orientarse de acuerdo con el modelo de desarrollo sostenible establecido en la Constitución Política, la ley 99 de 1993, las normas que los desarrollan y complementan y en los documentos de política oficialmente establecidos por el Gobierno Nacional.
- En la utilización de los recursos hídricos el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso.
- El Paisaje por ser patrimonio común deberá ser protegido.
- La prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.
- Las zonas de nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos y los humedales son objeto de protección especial.
- Será política del municipio estimular los sistemas de explotación agropecuaria que permitan evitar la tala y quema por parte de los agricultores.

**CAPITULO XVIII
PLAN VIAL**

ARTICULO 206. PLAN VIAL PARA LA ZONA RURAL.

Las vías rurales del municipio se clasifican de la siguiente manera y se encuentran identificadas en el mapa vial.

Vía Regional Primaria - (VRP) V1



CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Es aquella que por su función de interconectar centros urbanos, permite el tráfico de vehículos livianos y pesados, así mismo vincula el área urbana con otros centros de servicio de municipios vecinos, conecta entre sí los centros urbanos cuya población urbana sea mayor de 20000 habitantes o con los centros urbanos que fluctúen entre 5000 y 20000 habitantes.

Vía Regional Secundaria - (VRS) V2

Conecta entre sí los centros Urbanos cuya población urbana fluctúe entre 5000 y 20000 habitantes con los centros urbanos cuya población sea menor de 5000 habitantes y con las vías Regionales secundarias VRP.

Vía de penetración rural (VPR)

Su función principal es conectar el casco urbano con las veredas y/o caseríos del Municipio, conectando así las vías VRP y VRS con las veredas municipales.

Vía Secundaria Rural (VSR)

Su función es servir de enlace a sitios de interés de las veredas con las vías de penetración rural, o enlazar dos vías de penetración rural VPR

ARTICULO 207. CLASIFICACION.

La clasificación de las vías en el área rural y sus especificaciones estarán reguladas así:

CLASIFICACION VIA	ESPECIFICACIONES
VIAS REGIONALES	
Vía Regional Primaria VRP	Según especificación Mins. Transportes
Vía Regional Secundaria VRS	Calzada 7m más cunetas y zonas de retiro Berma: 1m La distancia mínima para los cultivos es de un metro a partir del borde de la vía y 10m para construcción de vivienda..
Vía de penetración Rural VPR	Calzada: ancho mínimo 6m. Berma: 1m Cuneta: 0.50m. La distancia mínima para la construcción de vivienda será de 10m medidos desde el centro de la vía.
Vía Secundaria Rural VSR	Calzada: Ancho mínimo 5m. Berma: 1m Cuneta: 0.50 cm La distancia mínima para la construcción de vivienda será de 10m medidos desde el centro de la vía.

ARTÍCULO 208. CAMINOS.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Los caminos hacen parte de la malla de comunicaciones de Vergara y por ende se deben proteger, conservar, esta red de caminos tendrán las siguientes Normas Generales:

Un metro de Aislamiento lateral, medido del borde del camino, para cultivos.
3 metros medidos del borde del camino, para vivienda.

Se fomentará la adecuación de un anillo vial veredal cuya sección será al menos la determinada para las VRS, y el cual está demarcado en el mapa respectivo.

ARTICULO 209. CAMINOS ECOLOGICOS.

Para los caminos ecológicos, los cuales deberán señalarse en el plan turístico del municipio, y sobre los cuales se potenciará el aprovechamiento, para fines investigativos de los recursos naturales del municipio, se aplicarán las siguientes normas:

- No podrán tener más de 1.5m de ancho.
- No podrán existir construcciones a lo largo de los mismos, excepto cuando se trate de infraestructuras que los complementen.
- Deberán estar debidamente señalizados.
- Será deber del municipio, adecuarlos y efectuar el mantenimiento de los mismos, así como velar por la protección, recuperación o conservación de las áreas que atraviesen.

CAPITULO XIX ASIGNACION DE USOS

ARTICULO 210. CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

Las áreas que forman parte del suelo rural, que se señalan y delimitan en el mapa, quedan reglamentadas de la siguiente manera:

ARTICULO 211. AREAS FORESTALES PROTECTORAS

Uso Principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Uso Compatible: Recreación contemplativa, Rehabilitación Ecológica e investigación controlada.

Usos Condicionados: Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas u otros para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas.

Usos Prohibidos: Agropecuarios, mineros, industriales, urbanísticos, institucionales, y actividades como quema y tala de vegetación nativa, caza, pesca, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Parágrafo. Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de viviendas ni subdivididos por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar (UAF) que determine el municipio.

Puesto que el uso legal permitido en dichas áreas es el forestal, no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores acogidos al artículo anterior.

ARTICULO 212. AREAS FORESTALES PROTECTORAS- PRODUCTORAS

Uso Principal: Conservación y establecimiento forestal.

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

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

Usos Prohibidos: Agropecuarios, minería, industriales, urbanización, tala y pesca

ARTICULO 213. AREAS DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDRICO

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 mínima de apoyo para actividades de recreación contemplativa.

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

ARTICULO 214. AREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL

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, este 20% puede estar representado por cercas, áreas específicas del predio con valor ambiental.

Usos Compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras..



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Usos Condicionados: Silvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y cuónículas, embalses, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales para construcción de vivienda campestre siempre y cuando estas subdivisiones no sean menores a las autorizadas por el municipio.

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, anteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda

ARTICULO 215. AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO

Uso Principal: Agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal se debe dedicar el 15% del predio para uso forestal protector productor para promover la malla vial ambiental

Usos Compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas, vivienda del propietario.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, embalses, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales para vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a la autorización por parte del municipio para tal fin.

Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Parágrafo: Para todos los cultivos que se desarrollen bajo invernadero requieren presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de La C.A.R. En Cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

- a. Área cubierta por invernaderos y sus complementarios 60%
- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos Forestales 10%.
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo Globo 30%

ARTICULO 216. ZONAS DE RESERVA.

En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1986, no se admitirán parcelaciones

ARTICULO 217. PLAN TURISTICO.

El municipio deberá reconocer e inventariar los sitios de interés antropológico,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

paisajístico, ambiental, arquitectónico e histórico localizados en la zona rural, y diseñar el Plan Turístico, incluyendo los caminos ecológicos, en un plazo no mayor a 12 meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo. Formarán parte de tal plan:

- Charco de Las Golondrinas, y Charco Los Curas.
- Charco El Escobo y en general toda la Quebrada El Palmar.
- Cerro de Teresa.
- Hacienda La Granada.

ARTICULO 218. AREAS DE RECUPERACION MORFOLOGICA Y ECOLOGICA

Uso Principal: Adecuación de minas a cielo abierto, canteras, gravilleras y similares, con fines exclusivos de rehabilitación morfoecológica.

Usos Compatibles: Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación ecológica y ambiental.

Usos Condicionados: Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y embalses.

Usos Prohibidos: Durante la etapa de adecuación morfológica se prohíbe la recreación general y cultural, centros vacacionales, servicios, urbanos y suburbanos y vías.

ARTICULO 219. SUELOS SUBURBANOS.

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. Para el municipio de Vergara se delimitan como suelos suburbanos a: Córcega, Cerinza, Guacamayas y Villa-Olarte.

Los centros poblados no serán objeto de planes parciales, aunque sí de una norma general, la cual será determinada a partir de procesos de concertación con sus pobladores. De igual forma el municipio deberá tomar las medidas necesarias para la provisión de los servicios públicos o para la adecuación de sistemas alternativos que no afecten el medio ambiente ni coloquen en situación de riesgo a las poblaciones.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

NORMAS PRELIMINARES

Propuesta Normativa	Guacamayas	Cerinza	Corcega	Villa Olarte
Usos	Principal	Vivienda		
	Compatible	C e Inst. I		
	Condicionado	C e Inst. II y III		
	Prohibido	Industrial II y III		
Lote Mínimo	78	96	250	72
Frente Mínimo	6		10	6
Aislamiento Anterior	0		2	0
Aislamiento Posterior	3	3	5	3
Ocupacion	0.6	0.5	0.4	0.6
Voladizos	0.5			
Altura	2			
Construcción	Resultante			

De igual forma deberá construir la infraestructura necesaria para el fortalecimiento de la presencia institucional, en especial en cuanto a saneamiento básico y fortalecimiento del agro.

Las áreas Suburbanas previstas en el EOT, se someterán a la normatividad y reglamentación que tienen la finalidad de establecer directrices y normas para el mejoramiento integral, delimitación y amojonamiento y planificación de la actividad constructiva de conformidad con las normas superiores, teniendo en cuenta la prioridad de proteger el borde rural.

ARTICULO 220. AREAS DE CORREDORES VIALES DE SERVICIOS.

Son áreas aledañas a las vías rurales 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 en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: En franjas de 50 metros de ancho a lado y lado de la vía, a partir del borde de la vía, Calzada de desaceleración y parque, Aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada.

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

Uso Principal: Servicio 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 ciclo vías.

Usos Condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria,



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la en la ley 140 de 1997.

Usos Prohibidos: Minería y parcelaciones.

ARTICULO 221. - AREAS DE PROTECCION PARA LA PROVISION DE SERVICIOS PUBLICOS.

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

El municipio previo estudio, como estrategia alternativa al proyecto regional para el manejo de residuos sólidos, debe comprar un predio que ofrezca garantías técnicas para su establecimiento y que se ubicará en un área demarcada en el mapa de usos del suelo.

Serán declaradas áreas de protección las partes altas de las cuencas y las zonas de nacimiento de aguas.

ARTICULO 222. CERTIFICADO DE USO.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos condicionados de este Acuerdo, deberá solicitar al municipio la certificación de factibilidad de uso y entender lo correspondiente a entidades de orden superior sin perjuicios de los tramites que deba cumplir ante otras instituciones y sin que se exima de la obtención de permisos y licencias otorgadas por autoridades competentes.

Parágrafo 1. La expedición de la certificación de factibilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no podrá iniciar la construcción de las obras.

Parágrafo 2. La certificación de la factibilidad de uso no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.

ARTICULO 223. SANCIONES.

Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo certificado de factibilidad de uso, el responsable será sancionado de acuerdo a la ley.

Parágrafo. En materia de notificaciones, recursos y pruebas se aplicarán las disposiciones del Código Contencioso Administrativo Decreto 01 de 1984 y demás disposiciones que regulen la materia.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

**CONCEJO MUNICIPAL
VERGARA**

**CAPITULO XX
NORMAS PARA LA SUBDIVISION Y CONSTRUCCION EN LA ZONA RURAL**

ARTICULO 224. INDICES DE OCUPACION.

En la zona rural se podrán dar desarrollos por construcción cuya ocupación máxima se determinará a partir del área del predio así:

En lotes de hasta 10.000 metros cuadrados:	500 m2
De 10.001 a 20.000 metros cuadrados:	600 m2
De más de 20.001 metros cuadrados	800 m2

Parágrafo. La altura máxima para las construcciones será de dos pisos, debiendo dejarse los aislamientos respectivos sobre el sistema vial y de caminos.

ARTICULO 225. AISLAMIENTOS.

Sin detrimento de lo determinado para los corredores viales, en la zona rural se deberán dejar aislamientos tal y como se establece en la tabla.

USO	AISLAMIENTOS MÍNIMOS
Residencial individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.
Institucionales	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.

ARTICULO 226. SUBDIVISIONES.

Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de Una (1) Hectárea.

ARTICULO 227. APLICACION DE OTRAS NORMAS.

Cuando no este determinado el procedimiento a seguir para el desarrollo de las diferentes acciones señaladas en este Acuerdo se tendrán en cuenta los parámetros determinados en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 o en los Decretos y Resoluciones que modifiquen, revisen o ajusten las normas sobre las cuales se fundamenta.

TITULO IV

PROGRAMA DE EJECUCION

ARTÍCULO 228. METAS.

Además de lo determinado en el programa de ejecución, en el cual se definen tanto las prioridades, como las entidades y los recursos, son metas del ordenamiento territorial municipal las siguientes



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

Metas de largo Plazo:

- Amojonamiento suelos de protección.
- Construcción de Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Plan de vivienda de Interés social
- Plan maestro de acueducto y alcantarillado.

Metas de mediano plazo

- Compra de tierras en áreas de protección.
- Ampliación de cobertura de servicios en la zona de expansión urbana.
- Ampliación y remodelación ancianato municipal.
- Compra de predios para vivienda de interés social.
- Mejoramiento vial Vergara-Córcega-Cerínza- Guacamayas

Metas de corto plazo.

- Implementar el estatuto de zonificación urbano y rural.
- Concertación con propietarios de predios en áreas de protección para hacer un uso adecuado del suelo.
- Definición exacta a nivel predial de la zonificación rural.
- Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
- Levantamiento topográfico urbano como referencia para abordar proyectos como el Plan maestro de alcantarillado.
- Estudios y diseños planta de tratamiento de aguas residuales.
- Legalización de proyectos urbanos de acuerdo a las especificaciones y normatividad establecida en el presente Esquema de Ordenamiento territorial. E.O.T.

TITULO V

DEFINICIONES

ARTICULO 229. INTERPRETACION DE NORMAS.

Para efectos de la interpretación de las normas y de la aplicación de las mismas se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones.

Afectación. Franja de terreno de uso restringido, determinada para efectos de la provisión de infraestructuras viales y de servicios públicos.

Aislamiento Lateral. Es el espacio libre comprendido entre los límites laterales de la edificación y los linderos del lote.

Aislamiento Posterior. Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación posterior de la edificación y el lindero posterior del lote.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
CONCEJO MUNICIPAL
VERGARA

Altura de la Edificación. Es la distancia vertical entre el nivel oficial del terreno y el punto más alto de la cubierta.

Altura de Piso. Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos. La altura máxima permitida es de 3.00 metros.

Área Bruta. Es aquella equivalente al total del globo de terreno que se pretende urbanizar.

Área Neta. Área resultante de descontar del área bruta las afectaciones correspondientes.

Área Útil. Es el área resultante de descontar del área neta las zonas de cesión.

Avalúo Comercial. Es el valor comercial que se le define a un inmueble mediante un estudio realizado por peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz u otras entidades expertas en la materia.

Calzada. Superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Cesión Tipo A. Área transferida por el urbanizador al municipio, a título gratuito, mediante escritura, con destino a uso público de conformidad con los parámetros establecidos en este Acuerdo.

Cesión Tipo B. Parte de predio transferida por el constructor

Contribución por Valorización. Es un instrumento financiero que permite la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere dicha obra en determinado sector de la ciudad.

Cuneta. Es la zanja que sirve para desagüe de una vía.

Demarcación. Técnicamente es la fijación de la línea que determina el límite de un lote y las zonas de uso público, la línea fijada se llama línea de demarcación. Desde el punto de vista de la gestión, es el acto administrativo por medio del cual el Municipio define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas de un predio y las especificaciones técnicas de las construcciones.

Índice De Construcción. Cociente que resulta de dividir el área total construida en el área del lote.

Índice De Ocupación. Cociente que resulta de dividir el área cubierta, en primera planta, en el área del lote.

Motivos de Utilidad Pública. Son los fundamentos que soportan la adquisición de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

inmuebles con el fin de contribuir con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, en concordancia con el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular.

Paramento. Es la línea recta que limita la fachada de una edificación en un contexto urbano.

Terreno Urbanizado. Es el globo de terrero urbano con áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, apto para construir edificaciones de conformidad con la zonificación.

Tratamiento. Decisión administrativa del componente urbano del plan, mediante la cual se asigna a un determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

ARTICULO 230. VIGENCIA.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción, y deroga en su totalidad el Acuerdo 013 de 2000 y las demás normas que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho del Honorable Concejo a los veintiséis (26) días del mes de Diciembre de 2003.

ADELIO IGNACIO ARIAS
Presidente H. Concejo

NELLY M. HERNANDEZ C.
Secretaria H. Concejo



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

TABLA DE CONTENIDO

ARTÍCULO 1. ALCANCE.....	1
TITULO I.....	2
COMPONENTE GENERAL DEL PLAN.....	2
CAPITULO I.....	2
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS.....	2
ARTÍCULO 2. CARACTER DE LAS NORMAS.....	2
ARTÍCULO 3. DEFINICION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	2
ARTÍCULO 4. DEFINICIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	2
ARTÍCULO 5. NORMAS QUE SUSTENTAN LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GLOBALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	2
ARTÍCULO 6. NORMAS QUE SUSTENTAN CONTENIDOS, CRITERIOS, Y MÉTODOS ESPECÍFICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:.....	2
ARTICULO 7. PRINCIPIOS.....	3
ARTICULO 8. OBJETIVO GENERAL.....	3
ARTICULO 9. OBJETIVOS ESPECIFICOS:.....	3
ARTICULO 10. ESTRATEGIAS.....	5
ARTICULO 11. POLITICAS PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO Y LOS RECURSOS NATURALES.....	6
CAPITULO II.....	7
CONTENIDOS ESTRUCTURALES.....	7
ARTICULO 12. SISTEMAS DE COMUNICACIÓN REGIONAL Y URBANO RURAL.....	7
ARTICULO 13. AREAS DE RESERVA Y MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE.....	8
ARTICULO 14. ZONAS DE RIESGO.....	8
ARTICULO 15. COMITÉ LOCAL DE ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE DESASTRES, CLOPAD.....	8
ARTICULO 16. IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES E INFRAESTRUCTURAS PARA LA ADECUADA RELACION ENTRE ASENTAMIENTOS Y LA ZONA RURAL Y URBANA.....	8
CAPITULO III.....	8
CLASIFICACION DEL SUELO.....	8
ARTICULO 17.- CLASIFICACION DEL SUELO.....	9
ARTICULO 18.- SUELO URBANO.....	9
ARTICULO 19.- SUELOS DE EXPANSION URBANA.....	10
ARTICULO 20.- SUELO RURAL.....	10
ARTICULO 21.- SUELOS SUBURBANOS.....	10
ARTICULO 22. SUELO DE PROTECCION.....	11
ARTICULO 23. ZONIFICACION.....	11
CAPITULO IV.....	11
USOS DEL SUELO.....	11
ARTICULO 24. USOS.....	11
ARTICULO 25 .SUELOS DE PROTECCION.....	12
ARTÍCULO 26.SUBZONA FORESTAL.....	12
ARTÍCULO 27. ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS ARROYOS, LAGOS LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS Y EMBALSES.....	13
ARTICULO 28. ZONAS AGROPECUARIAS.....	13
ARTICULO 29. AREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL.....	13



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTICULO 30. AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO.	13
ARTICULO 31. AREAS CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA.	13
ARTICULO 32. ZONAS SUBURBANAS.	13
ARTICULO 33. ZONAS URBANAS.	13
ARTICULO 34. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EL USO COMERCIAL.	16
ARTICULO 35. SUELO DE EXPANSION.	16
CAPITULO V	16
ASPECTOS GENERALES	16
ARTICULO 36. CONTEXTO REGIONAL.	16
ARTÍCULO 37. JURISDICCION TERRITORIAL.	16
ARTICULO 38. POBLACION RURAL Y URBANA.	17
ARTICULO 39. CENTROS POBLADOS.	18
ARTICULO 40. CUENCAS.	18
CAPITULO VI	18
SERVICIOS PUBLICOS	18
ARTICULO 41.- SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.	18
ARTICULO 42. POLITICAS ORIENTADAS A LA ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS.	19
TITULO II	21
COMPONENTE URBANO DEL PLAN	21
ARTICULO 43. REVISION.	21
ARTÍCULO 44.- DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO.	21
ARTICULO 45. POLÍTICAS ESPECÍFICAS SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE ÁREAS DE EXPANSIÓN.	22
ARTÍCULO 46.- OBJETIVOS.	22
ARTÍCULO 47.- METAS.	23
ARTÍCULO 48.- ESTRATEGIAS.	23
CAPITULO VII	23
PLAN VIAL Y DE ESPACIO PÚBLICO	23
ARTICULO 49. POLITICAS GENERALES.	23
ARTICULO 50. SISTEMA VIAL.	24
ARTICULO 51. ESPECIFICACIONES VIALES.	25
ARTICULO 52. NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA VIAL.	25
ARTÍCULO 53. LICENCIAS.	26
ARTÍCULO 54. AFECTACIONES.	26
ARTICULO 55. SENTIDOS VIALES.	26
ARTICULO 56. VIAS NUEVAS.	26
ARTÍCULO 57. EJECUCION.	26
ARTÍCULO 58. VIGILANCIA.	26
ARTICULO 59. CONTROL.	26
ARTICULO 60. TRÁFICO Y ESTACIONAMIENTOS.	27
ARTICULO 61. REGLAMENTACIÓN PARA EL ESTACIONAMIENTO CON FINES DE CARGA Y DESCARGA.	27
ARTICULO 62.-SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.	27
ARTÍCULO 63. TRAZADO URBANO.	28
ARTICULO 64. INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.	28
ARTICULO 65. CALZADAS.	28
ARTICULO 66. ANDENES.	28
	96



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTICULO 67. ARBORIZACIÓN.....	28
ARTICULO 68. AMOBLAMIENTO URBANO.....	29
ARTICULO 69. INFRAESTRUCTURA Y REDES DE ENERGÍA Y TELÉFONOS.....	29
ARTICULO 70. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.....	29
ARTICULO 71. SEÑALIZACIÓN VIAL.....	29
ARTICULO 72. COLOCACIÓN DE POSTES, VALLAS, AVISOS Y SIMILARES.....	29
ARTÍCULO 73. BARDAS Y CERRAMIENTOS.....	30
CAPITULO VIII.....	30
AREAS DE RESERVA.....	30
ARTICULO 74. PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	30
ARTICULO 75. PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.....	30
ARTICULO 76. ÁREAS DE PROTECCIÓN, RESERVA Y RIESGO.....	30
CAPITULO IX.....	31
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	31
ARTICULO 77. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	31
ARTICULO 78. FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. OBJETIVO.....	31
ARTICULO 79. DÉFICIT.....	31
ARTÍCULO 80. LOCALIZACION.....	31
ARTICULO 81. ESTRATEGIAS.....	31
ARTICULO 82. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS.....	31
ARTICULO 83: AREAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	32
ARTICULO 84: CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	32
ARTICULO 85: LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.....	32
ARTICULO 86. CRITERIOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.....	32
ARTICULO 87. PROCEDIMIENTOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.....	32
ARTICULO 88: REUBICACIÓN.....	33
ARTICULO 89. DEFINICIÓN DE UN PROGRAMA O PROYECTO DE REUBICACIÓN.....	33
ARTICULO 90. MECANISMOS PARA REUBICACIÓN.....	33
ARTICULO 91. PRINCIPIOS PARA REUBICACIÓN.....	33
ARTICULO 92: FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. CREACION.....	34
ARTICULO 93. OBJETO.....	34
ARTICULO 94. FUNCIONES DEL FONDO.....	34
ARTICULO 95. DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.....	35
ARTICULO 96. CONFORMACIÓN.....	35
ARTICULO 97. FUNCIONES DE LA JUNTA.....	35
ARTICULO 98. RECURSOS.....	36
ARTICULO 99: CONTROL FISCAL.....	36
ARTICULO 100: ORGANIZACIONES DE VIVIENDA.....	36
ARTICULO 101. TERMINO.....	37
CAPITULO X.....	37
TRATAMIENTOS.....	37
ARTÍCULO 102.- TRATAMIENTOS URBANISTICOS.....	37
ARTÍCULO 103. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.....	38
ARTÍCULO 104. DE LAS URBANIZACIONES. DEFINICIÓN.....	38
ARTICULO 105. CONDICIONES.....	39
ARTICULO 106. DENSIDAD.....	40
ARTÍCULO 107. CESIONES.....	41
ARTÍCULO 108. CESIONES TIPO A.....	41
ARTÍCULO 109. CARACTERISTICAS.....	41
ARTÍCULO 110. AMOJONAMIENTO.....	42



CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 111. OBLIGACIONES.....	42
ARTÍCULO 112. PAGOS COMPENSATORIOS.....	42
ARTICULO 113. CESIONES TIPO B.....	42
ARTICULO 114. PROPORCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.....	42
ARTICULO 115. DISTRIBUCION.....	43
ARTICULO 116. ESTACIONAMIENTOS.....	43
ARTÍCULO 117. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.....	44
ARTÍCULO 118. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN O MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	44
CAPITULO XI.....	44
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....	44
ARTICULO 119. ACCESO A LOS PREDIOS.....	44
ARTÍCULO 120. CULATAS.....	44
ARTÍCULO 121 FACHADAS.....	45
ARTÍCULO 122. TANQUES DE AGUA.....	45
ARTÍCULO 123. ANTENAS.....	45
ARTÍCULO 124 ESTACIONAMIENTOS COMUNALES Y PÚBLICOS.....	45
TITULO XII.....	45
AREAS DE ACTIVIDAD.....	45
ARTÍCULO 125.- DE AREAS DE ACTIVIDAD.....	45
ARTICULO 126. NORMAS ESPECÍFICAS.....	45
TITULO XIII.....	47
LICENCIAS Y SANCIONES.....	47
ARTÍCULO 127. DEFINICIÓN DE LICENCIAS.....	47
ARTÍCULO 128. CLASES DE LICENCIAS.....	47
ARTÍCULO 129. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.....	47
ARTÍCULO 130. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.....	47
ARTÍCULO 131. OBLIGATORIEDAD.....	47
ARTÍCULO 132. TITULARES DE LICENCIAS.....	48
ARTÍCULO 133. SOLICITUD DE LICENCIAS.....	48
ARTÍCULO 134. DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.....	48
ARTÍCULO 135. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.....	50
ARTÍCULO 136. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	50
ARTÍCULO 137. NORMAS DE SISMORESISTENCIA.....	50
ARTÍCULO 138. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.....	50
ARTÍCULO 139. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.....	51
ARTÍCULO 140. TRÁNSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE.....	52
ARTÍCULO 141. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.....	52
ARTÍCULO 142. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.....	52
ARTÍCULO 143. CONTENIDO DE LA LICENCIA.....	52
ARTÍCULO 144. OBLIGACIONES.....	53
ARTÍCULO 145. SUJECIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	53
ARTÍCULO 146. NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.....	54
ARTÍCULO 147. VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.....	54
ARTÍCULO 148. VIGENCIA Y PRÓRROGA.....	54
ARTÍCULO 149. TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	55
ARTÍCULO 150. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.....	55
ARTÍCULO 151. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.....	56
ARTÍCULO 152. COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES MUNICIPALES.....	56



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTÍCULO 153. LEGALIZACIONES.....	57
ARTÍCULO 154. CONTROL.....	57
ARTICULO 155. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	57
ARTICULO 156. SANCIONES URBANÍSTICAS.....	58
ARTÍCULO 157. ADECUACIÓN A LAS NORMAS.....	60
ARTICULO 158. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.....	60
ARTICULO 159. PROCESOS DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.....	60
ARTICULO 160. OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES.....	61
ARTICULO 161. LICENCIAS PARA CERRAMIENTOS DE OBRA Y REPARACIONES LOCATIVAS.....	61
ARTÍCULO 162. ADOPCION DE REGLAMENTACIONES.....	61
CAPITULO XIV	61
PLANES PARCIALES	62
ARTICULO 163. CONCEPTO.....	62
ARTICULO 164. CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES.....	62
ARTICULO 165. FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	63
ARTICULO 166. ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	63
ARTICULO 167. ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	65
ARTICULO 168. ELEMENTOS DE UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	65
ARTICULO 169. OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y PARTÍCIPES. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	65
ARTICULO 170. PROCEDIMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	66
ARTICULO 171. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	68
CAPITULO XV	69
INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO	69
ARTICULO 172. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.....	69
ARTICULO 173. REAJUSTE DE TERRENOS.....	69
ARTÍCULO 174. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.....	70
ARTICULO 175. INMUEBLES DE UTILIDAD PÚBLICA.....	71
ARTÍCULO 176. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	72
CAPITULO XVI	72
DE LA PLUSVALÍA	72
ARTICULO 177. CONCEPTO DE PLUSVALÍA.....	72
ARTÍCULO 178. HECHOS GENERADORES.....	73
ARTICULO 179. EFECTO PLUSVALÍA PRODUCTO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.....	73
ARTICULO 180. EFECTO DE LA PLUSVALÍA PRODUCTO DEL CAMBIO DE USO.....	74
ARTICULO 181. EFECTO DE LA PLUSVALÍA PRODUCTO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.....	74
ARTÍCULO 182. EFECTO DE LA PLUSVALÍA PRODUCTO DE OBRAS PUBLICAS.....	74
ARTÍCULO 183. AREAS BENEFICIADAS.....	75
ARTÍCULO 184. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.....	75
ARTÍCULO 185. AVALUOS.....	76
ARTÍCULO 186. HECHOS SIMULTANEOS.....	76
ARTÍCULO 187. AJUSTE DEL MONTO.....	76
ARTICULO 188. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	76
ARTICULO 189. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.....	77



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

CONCEJO MUNICIPAL

VERGARA

ARTICULO 190. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.	77
ARTICULO 191. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.	77
ARTICULO 192. FORMAS DE PAGO DE LA PLUSVALÍA.	78
ARTÍCULO 193. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN.	78
ARTÍCULO 194. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.	79
ARTÍCULO 195. INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.	79
ARTICULO 196. EXPEDIENTE URBANO.	80
CAPITULO XVII	80
BANCO MUNICIPAL INMOBILIARIO	80
ARTICULO 197. FUNCION DEL BANCO.	80
ARTICULO 198. PATRIMONIO.	80
ARTICULO 199. CONDICIONES.	81
ARTICULO 200. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.	81
ARTICULO 201. DERECHO DE PREFERENCIA.	82
ARTICULO 202. PRECIO DE COMPRA DE INMUEBLES.	82
ARTICULO 203. ACTUACIONES.	82
ARTICULO 204. PAGOS.	82
TITULO III	83
COMPONENTE RURAL	83
ARTÍCULO 205 POLÍTICAS PARA LAS ÁREAS RURALES.	83
CAPITULO XVIII	83
PLAN VIAL	83
ARTICULO 206. PLAN VIAL PARA LA ZONA RURAL.	83
ARTICULO 207. CLASIFICACION.	84
ARTÍCULO 208. CAMINOS.	84
ARTICULO 209. CAMINOS ECOLOGICOS.	85
CAPITULO XIX	85
ASIGNACION DE USOS	85
ARTICULO 210. CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO	85
ARTICULO 211. AREAS FORESTALES PROTECTORAS	85
ARTICULO 212. AREAS FORESTALES PROTECTORAS- PRODUCTORAS.	86
ARTICULO 213. AREAS DE PROTECCION DEL SISTEMA HIDRICO.	86
ARTICULO 214. AREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL.	86
ARTICULO 215. AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO.	87
ARTICULO 216. ZONAS DE RESERVA.	87
ARTICULO 217. PLAN TURISTICO.	87
ARTICULO 218. AREAS DE RECUPERACION MORFOLOGICA Y ECOLOGICA.	88
ARTICULO 219. SUELOS SUBURBANOS.	88
ARTICULO 220. AREAS DE CORREDORES VIALES DE SERVICIOS.	89
ARTICULO 221. - AREAS DE PROTECCION PARA LA PROVISION DE SERVICIOS PUBLICOS.	90
ARTICULO 222. CERTIFICADO DE USO.	90
ARTICULO 223. SANCIONES.	90
CAPITULO XX	91
NORMAS PARA LA SUBDIVISION Y CONSTRUCCION EN LA ZONA RURAL	91
ARTICULO 224. INDICES DE OCUPACION.	91
ARTICULO 225. AISLAMIENTOS.	91
ARTICULO 226. SUBDIVISIONES.	91



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
CONCEJO MUNICIPAL
VERGARA

ARTICULO 227. APLICACION DE OTRAS NORMAS.....	91
TITULO IV	91
PROGRAMA DE EJECUCION	91
ARTÍCULO 228. METAS.	91
TITULO V	92
DEFINICIONES	92
ARTICULO 229. INTERPRETACION DE NORMAS.	92
ARTICULO 230. VIGENCIA.	94