

**ACUERDO NÚMERO 016
SEPTIEMBRE 15 DE 2000**

**Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial
del Municipio de Marulanda - Caldas**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE
MARULANDA - CALDAS**

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

ACUERDA:

ARTÍCULO 1°.- ADOPCIÓN: Apruébase y adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Marulanda - Caldas, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

ARTÍCULO 2°.- DEFINICIÓN : El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Marulanda, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

PARTE I

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

TÍTULO UNICO

**GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO
DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

CAPITULO I

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ARTÍCULO 3°.- CONCEPTO. El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes emprendidas por el Municipio de Marulanda, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación, y transformación de su espacio físico.

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

ARTÍCULO 4°.- OBJETO. El ordenamiento del territorio del Municipio de Marulanda tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las

reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

ARTÍCULO 5°.- PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. El ordenamiento territorial del Municipio de Marulanda, en las definiciones de ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

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

ARTÍCULO 6°. PRINCIPIOS GENERALES. El ordenamiento del Municipio de Marulanda se fundamenta en los siguientes principios generales:

1. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.** Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.
2. **PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.
3. **PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.** En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
4. **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO.** El ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, que legitima al municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.

ARTÍCULO 7°.- AUTORIDADES DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el Municipio de Marulanda:

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

ARTÍCULO 8°.- INSTANCIAS DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del Municipio de Marulanda:

1. El Concejo Municipal.
2. El Consejo Municipal de Planeación.

CAPÍTULO II

DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 9°.- COMPONENTES. El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Marulanda, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 10°.- COMPONENTE GENERAL. El componente general del plan está constituido por políticas, objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del Municipio de Marulanda y prevalece sobre los demás componentes.

SUBCAPÍTULO I

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 11.- POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de ordenamiento territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano - rural y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física. Son políticas de ordenamiento territorial en el Municipio de Marulanda, las siguientes.

ARTÍCULO 12.- PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE MARULANDA. Planificación del municipio que incluya, a más del ordenamiento de las suelos urbanos y de densificación urbana, también el de las suelos rurales y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

ARTÍCULO 13.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente.

ARTÍCULO 14. CLASIFICACION DEL SUELO: Las clases de suelo en los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

SUELO URBANO
SUELO RURAL
SUELO SUBURBANO
SUELO DE EXPANSION URBANA
SUELO DE PROTECCION

ARTÍCULO 15. SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial.

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

ARTÍCULO 16. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

PARAGRAFO: En el municipio de Marulanda no se contempla suelo de expansión urbana por las siguientes razones:

Marulanda presenta un decrecimiento poblacional

Presenta en algunos sectores baja densidad en la ocupación del suelo.

Las zonas que bordean el perímetro urbano en su mayoría forman parte del suelo de protección ambiental, dadas las características topográficas y de erosión del suelo.

ARTÍCULO 17. SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

ARTÍCULO 18. SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin

que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

PARAGRAFO: En el municipio de Marulanda no se encuentra establecido el suelo suburbano por lo que el perímetro urbano está muy definido y presenta características eminentemente urbanas.

ARTÍCULO 19. SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 20.- PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO. Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquella como la planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.

ARTÍCULO 21.- INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del planeamiento físico:

- a) El plan vial general del municipio;
- b) El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación;
- c) El plan de servicios públicos y de obras públicas, que integra, tanto los planes maestros de cada servicio público, como las especificaciones técnicas de las redes,

obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarilla dos, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores;

d) Los programas de inversiones en el espacio público, y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos, y

e) La actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes de uso público.

ARTÍCULO 22. - CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas, y su entorno, u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana. Se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Toda actividad que se desarrolle dentro del municipio de Marulanda que genere impacto en los recursos naturales o en el medio ambiente debe cumplir con la normatividad ambiental vigente. En cualquier caso la autoridad ambiental se reserva el derecho de solicitar la presentación de un Plan de Manejo Ambiental, un Plan de Cumplimiento, un Permiso, una Autorización o una Concesión, si la obra, proyecto o actividad que se adelante en el Municipio demanda y/o afecta los recursos naturales o el medio ambiente o introduce modificaciones considerables al paisaje.
- Existe la obligatoriedad de tramitar la respectiva licencia ambiental, aún después de aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial, para la realización de los proyectos que se listan en el artículo 8 del Decreto 1753 de 1994 del ministerio del Medio Ambiente.
- De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2655 de 1989 (Código de Minas) están prohibidas las actividades mineras en el área urbana del Municipio.
- Toda explotación minera, con excepción de la minería de subsistencia, requiere Título Minero otorgado por la Oficina de Asuntos Mineros y Licencia Ambiental otorgada por la Corporación Autónoma Regional de Calas – CORPOCALDAS.
- A nivel rural toda vivienda o establecimiento pecuario o granja integral, o parcelación debe contar con un sistema adecuado de disposición de aguas y residuos sólidos aprobado por la Corporación Autónoma Regional de Calas – CORPOCALDAS y legalizar la concesión de aguas.

- De acuerdo con la Ley 373 de 1997 el Municipio y/o Empresas Administradoras de Acueductos deben presentar un Plan para el uso eficiente del agua, incluido el componente de educación ambiental.
- Toda edificación que se construya debe contar con los implementos de bajo consumo de agua de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 310.2 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico.
- El Municipio tiene la responsabilidad de dar cumplimiento al artículo 65 de la Ley 99 de 1993, en lo referente a materia ambiental.
- Se debe dar aplicación a lo establecido en la Ley 99 de 1993, artículo 111 y su parágrafo, con relación a la adquisición de áreas de interés ambiental para acueductos municipales y áreas estratégicas para conservación de los recursos hídricos que surten los distritos de riego.
- Por reñir con los usos urbanos, no se pueden permitir actividades correspondientes al suelo rural dentro del suelo urbano.
- Dentro del suelo urbano, para el manejo de huertas caseras, sólo se permitirán el uso de insumos de origen biológico tales como: DIPEL, BACTOSPEINE, THURICIDE (nombre científico: *Bacillus thuringiensis*), BASSIANIL, CONIDIA (nombre científico: *Beauveria bassiana*), METARRHIZIUM SP, BACULOVIRUS. Dicha restricción será supervisada por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria – UMATA.
- Se debe dar aplicación a las normas sobre residuos y desechos hospitalarios, y los residuos tóxicos, peligrosos e industriales.
- El Municipio debe actualizar las zonas de amenaza y riesgo con una periodicidad bianual.

SUBCAPÍTULO II

OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 23.- OBJETIVOS. Para alcanzar las políticas trazadas se requiere formular los siguientes objetivos territoriales en cuanto a los aspectos normativos, administrativos, financieros y presupuestales.

ARTÍCULO 24.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son aspectos normativos de las políticas de ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del Municipio de Marulanda. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de los suelos urbanos y rurales.
2. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.
4. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:
 - a) Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico;
 - b) Observancia rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias;
 - c) Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados;
 - d) Observancia del ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en los suelos urbanos y rurales.

- e) Observancia de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.
 - f) Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
5. Sujeción al plan y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, en especial las siguientes:
- a) Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal;
 - b) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos;
 - c) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes;
 - d) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquéllos que son bienes de uso público;
 - e) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura;
 - f) Las actividades de explotación en usos agrícolas y pecuarios de los suelos rurales;
 - g) Las actividades de construcción y demolición de edificios;
 - h) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas, y
 - i) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

ARTÍCULO 25.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico - administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

1. Eficiencia de las instituciones y organismos de control, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el agotamiento de la legalización, a fin de que se convierta en actuación urbanística de excepción.
2. Reforma de la administración municipal para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los servidores públicos, de manera que se garantice la adecuada realización de los planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las acciones con templadas por las disposiciones sobre ordenamiento territorial vigentes, sin que se presente dualidad de funciones.
3. Culminación de las actuaciones y gestiones para la legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 26.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las políticas de ordenamiento territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del Esquema de Ordenamiento Territorial. Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.

2. Implementación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9ª de 1989.
4. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos, para fomentar la realización de las políticas de ordenamiento territorial.
5. Elaboración del presupuesto de inversión del municipio con sujeción al programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

SUBCAPÍTULO III

ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 27.- ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de largo plazo:

- 1) Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios.
- 2) Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.

ARTÍCULO 28.- ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL. La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

- Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria.

- Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del municipio.
- Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.
- Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
- Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.
- Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los planes de desarrollo municipal y en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad, los sectores de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
- Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el municipio, a través de la creación de incentivos tributarios, en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.

ARTÍCULO 29.- ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL. La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

- Ordenar y encauzar el desarrollo físico del municipio, determinando los suelos urbanos y rurales, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
- Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización y construcción.
- Elaborar y adoptar el plan vial municipal, como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en el suelo urbano como en el suelo rural.

- Incluir en el plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos y de las obras de infraestructura física, a cargo del municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública.
- Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
- Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.
- Elaborar, promover y adoptar un plan de mejoramiento integral de zonas subnormales, que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura, legalizándose de esta forma.

ARTÍCULO 30.- ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de mediano plazo:

- 1) Concertar el desarrollo y participación ciudadana y comunitaria.
- 2) Adecuar la administración para una mejor presentación de los servicios.

ARTÍCULO 31.- ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA. La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el municipio. Está se efectuará por medio de las siguientes acciones:

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

- Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes, con énfasis en las zonas subnormales.
- Promocionar la participación ciudadana a nivel de juntas de acción comunal, agremiaciones, organizaciones civiles, asociaciones, juntas administradoras de servicios públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.
- Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas con objetivos claros y precisos en el municipio.

ARTÍCULO 32.- ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN. La estrategia de adecuación de la administración para una mejor prestación de los servicios públicos estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del municipio, por medio de las siguientes acciones:

- Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
- Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
- Fortalecer la integración Interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.

ARTÍCULO 33.- PERÍMETROS. Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas.

Los perímetros que delimitan los suelos urbanos de los suelos rurales se denominan "perímetros urbanos".

ARTÍCULO 34. - PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS. Adóptase los siguientes planos, según las escalas señaladas, referidos a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como parte integrante del presente Acuerdo, planos en los cuales figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros los suelos urbanos y rurales del municipio:

- a) El plano a escala 1 : 2.000 denominado "PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS URBANOS - CABECERA MUNICIPAL" .
- b) El plano a escala 1 : 1.000 denominado "PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS DEL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTEBONITO " .
- c) El plano a escala 1 : 25.000 denominado "PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS RURALES"

ARTÍCULO 35.- PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL. Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio dicha modificación se hace necesaria.

CAPÍTULO III

DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 36.- DEFINICIÓN. El componente urbano del plan, está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

SUBCAPÍTULO I

SUELOS URBANOS

ARTÍCULO 37. SUELOS URBANOS. Son aquéllos cuyo desarrollo debe definirse en los usos urbanos que se adopten para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación, o mixtos.

ARTÍCULO 38.- DESARROLLO EN USOS URBANOS. La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a:

- Definición de los usos urbanos.

- La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
- La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad calidad y cobertura requeridas para tales usos.
- La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
- El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
- Las características del espacio público, en general.
- Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
- Las características del equipamiento comunal privado.

ARTÍCULO 39.- PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS. Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

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

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

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

ARTÍCULO 40.- USOS URBANOS. Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no rurales, o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.

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

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

Todos los usos permitidos en las suelos urbanos se consideran usos urbanos.

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

Se prohíbe la tenencia de cerdos, y desarrollo de actividades pecuarias dentro del suelo urbano y los centros poblados de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986 del Ministerio de Salud. En un término de tres (3) años a partir de la legalización del presente acuerdo, deben estar erradicadas, del suelo urbano de la Cabecera Municipal y el centro poblado del Corregimiento de Montebonito, las porquerizas existentes.

Se prohíbe la ubicación de polvoreras, envasadoras o almacenamientos de gas en la zona residencial o de actividad mixta, dentro del suelo urbano.

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

SUBCAPÍTULO II

POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

ARTÍCULO 41.- RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial.

ARTÍCULO 42.- CONSOLIDACIÓN DE SECTORES. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

ARTÍCULO 43.- DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

ARTÍCULO 44. - POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL. Promoción del potencial industrial y comercial del municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas, mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados.

SUBCAPÍTULO III

DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTICULO 45. SUELO DE PROTECCION DE LA CABECERA MUNICIPAL. En la Cabecera Municipal pertenecen a esta zona los siguientes sectores:

Las laderas que conforman la cancha de fútbol: Situada a 2.820 m.s.n.m., orientación sur este, presentándose en un costado un área en pradera (pasto Kikuyo), con pendientes fuertes superiores al 80% y con una extensión aproximada de 100 metros cuadrados.

La zona del lote contiguo a la Iglesia NUESTRA SEÑORA DE LAS MERCEDES: con cotas entre 2.840 y 2.850 m.s.n.m. y un área aproximada de 450 metros cuadrados, cubierta en pasto Kikuyo; con pendiente moderada (del 50% al 60%).

La parte posterior de la manzana ubicada entre Calles 5ª y 6ª con Cra 6ª (presenta problema de humedal): con ubicación entre los 2.820 y 2.830 m.s.n.m., cubierta en un 75% en pasto Kikuyo, y el otro 25% en rastrojo y bosque, presentando pendientes superiores al 65%; con una superficie de 6.400 metros cuadrados.

La parte posterior de la manzana comprendida entre Cras 5ª y 6ª con Calle 8ª (presenta problema de humedal): con ubicación de 2.820 m.s.n.m., cubierta en un 95% en pasto Kikuyo, y el otro 5% en rastrojo, presentando pendientes moderadas que van desde el 40% al 60%, con una superficie de 4000 metros cuadrados.

En las laderas ubicadas en la parte posterior de las viviendas comprendidas entre la calle 8ª y la calle 4ª con Cra 4ª: se sitúan en la parte noreste del Municipio con cotas comprendidas entre 2.800 m.s.n.m. y 2.820 m.s.n.m., con pendientes superiores al 70%, en una superficie de 1,4 hectáreas, cubierta en un 80% en: pasto Kikuyo, cultivos de maíz, frijol y papa; y el otro 20% en zonas de rastrojo.

(Ver mapa de suelo de protección Cabecera Municipal, Nº. 12)

ARTICULO 46. SUELO DE PROTECCION DEL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTEBONITO. Al Centro Poblado del Corregimiento de Montebonito pertenecen a esta zona los siguientes sectores:

Area delimitada, Hacia el norte del corregimiento a 1950 m.s.n.m., con pendientes superiores al 80%, suelo inestable, en donde ya se han presentado deslizamientos y

señalado en el mapa de protección del centro poblado del corregimiento de Montebonito, N.º. 24.

Talud correspondiente a zona contigua a viviendas, ubicado hacia la parte media del corregimiento, salida carretera vía a Mesones, a 1940 m.s.n.m., en un área de 850 metros cuadrados y pendientes entre el 80% y 100%.

Terreno aledaño a la cancha de fútbol hacia la salida a Mesones, a 1.945 m.s.n.m., en un área de 950 metros cuadrados y pendientes entre el 80% y 90%.

ARTÍCULO 47. - DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. De acuerdo al Estudio Geológico dentro del suelo urbano del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

ÁREA	RIESGO
Vía Marulanda – Manzanares	Deslizamiento
Centros Educativos:	Incendio
- Escuela General Cosme Marulanda	
- Escuela Simón Bolívar	
- Colegio Instituto Efrén Cardona	
Chica	
Area Urbana	Incendio

CAPÍTULO IV

NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 48. DEFINICION. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran Áreas Metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

ARTICULO 49. OBJETIVOS. Elaboración de las normas urbanísticas y el código de construcciones para el municipio mediante el proceso participativo y de concertación democrática que la ley considera para el ordenamiento del territorio.
Ser un instrumento continuo, eficiente ,flexible y concertado para planificar el desarrollo y la toma de decisiones en el uso y ocupación del territorio.
Corregir y prevenir la sobreexplotación y subutilización de los recursos naturales.
Corregir y prevenir la ubicación de asentamientos humanos en áreas consideradas como de riesgos naturales.

Adecuar el marco institucional ,normativo e instrumental para la regulación del territorio.

SUBCAPITULO I

NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

ARTICULO 50. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES. Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la Conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación.

ARTICULO 51. SUELO URBANO DE MARULANDA Constituido por medio del acuerdo N.004 de Noviembre 4 de 1987 por el cual se establece para todos los efectos legales un único perímetro urbano de acuerdo con la siguiente descripción:

POLIGONAL URBANA

El punto N.1 se sitúa en la iniciación del camino que de Marulanda conduce a Pensilvania (vía hacia los tanques del acueducto municipal) .Se sigue en dirección este en una distancia aproximada de 150 metros ,lindando con los predios rurales Nros. 00-01-003-0059 , de propiedad del municipio, hasta el punto N°. 2, situado en la parte posterior de la escuela urbana "Cosme Marulanda". De aquí la línea se orienta en dirección sur este en aproximadamente 100 mts, lindando con el predio rural 00-01-003-0062 de propiedad de José Fabio Marín Blandón, hasta encontrarse la carretera que de Marulanda conduce a Manzanares, donde se sitúa el punto N.3. Continúa la línea en dirección sur este por la citada carretera abajo en una extensión aproximada de 220 mts, lindando con los predios rurales 00-01-003-0062 (ya citado de José Fabio Marín Blandón) y 00-01-003-0063 ,propiedad de Dorance Vidal Trujillo, hasta el punto N.4 en la misma carretera, Desde aquí la línea gira en dirección Sur oeste en una distancia aproximada de 60 metros, hasta encontrar el punto N.5. A partir de aquí la línea toma dirección Sur Este. En una extensión de 60 metros hasta encontrar el punto N°.6, para girar de nuevo en dirección Nor Este en un recorrido aproximado de 60 metros donde se sitúa el punto N.7 .Desde aquí la línea gira en dirección Sur este en una extensión de 40 metros, marcando siempre el lindero con el predio rural No.00-01-003-0064 de propiedad de Eliseo López Jaramillo hasta tocar la intersección de la calle 4 con la carrera 2. donde se sitúa el punto N.8. Desde aquí la línea sigue en dirección Nor Este sobre una distancia aproximada de 60 metros, marcando linderos con el mismo predio 00-001-003-0064 del propietario ya citado hasta el punto N°. 9. A partir de éste punto la línea gira en dirección Sur Este en aproximadamente 40 metros de distancia para tocar el punto N.10. continúa la línea en dirección Sur Oeste por aproximadamente 40 metros de distancia hasta la base del punto N.11 sigue en dirección Sur Este en una distancia de 50 metros, lindando siempre en éste recorrido con el predio rural No 00-01-003-0065 de propiedad de la junta central de acción comunal, allí se localiza el punto N. 12 sobre el camino viejo que de Marulanda conduce

al río Hondo. Continúa la línea en dirección Sur Oeste por la calle 3 en una distancia de 30 metros, hasta encontrar la intersección con la carrera 2ª, girando luego en dirección Sur Este sobre una distancia aproximada de 50 metros, que marca linderos con el predio N.00-01-003-0088 de José Antonio González Patiño y alcanzado el punto N.13. Desde aquí la línea continúa en dirección general Sur Oeste en el mismo sentido de la calle 2 en una distancia aproximada de 280 metros y estableciendo linderos con los predios rurales Números. 00-01-003-0089 de la parroquia de Marulanda y 00-01-003-0090 de Alvaro Osorio hasta encontrar el punto N.14, situado en la parte posterior de la cancha municipal de balón pié. Desde aquí la línea gira hacia el occidente en un recorrido de 50 metros, marcando linderos con el predio N. 00-01-003-0131 de Abercio Cañas López hasta encontrar el punto N.15 situado en la intersección de la carrera 6ª con la calle 2, inicio del antiguo camino real a Montebonito. De aquí la línea continúa hacia el Nor Oeste incluyendo dentro de zona urbana los solares de las edificaciones que dan frente a la carrera 6ª, en una extensión aproximada de 470 metros, recorrido en el cual se establecen linderos con los predios Nros.00-01-003-0091 de Alvaro Giraldo Vasquez, 00-01-003-0109 y 00-01-003-0110 (rurales) de Alvaro Giraldo Vasquez, 00-01-003-0092 de Julia Maya viuda de Franco, 00-01-003-0094 de Ramiro Martínez Blandón, hasta encontrar el punto Nro.16. En éste punto la línea gira en dirección Nor Este haciendo un recorrido de 140 metros y determinando linderos con los predios Nro.00-01-003-0095 de Julio Molina Zapata hasta encontrar el punto N. 17 situado en el cruce de la carrera 5ª con calle 9, partida de la carretera a San Felix junto a la subestación de la CHEC. La línea continúa en dirección Nor Oeste por la carretera en una distancia de 40 metros, lindando con el predio rural 00-01-003-0009 de Julio Molina Zapata hasta encontrar el punto Nro 18 situado en la misma carretera. Gira la línea en dirección Nor Este haciendo un recorrido de 20 metros, cambia su dirección al Nor Oeste en una distancia de 60 metros y finalmente en dirección Norte (80 metros), determinando en éste recorrido linderos con el predio rural Nro .00-01-003-0058 de propiedad de Nelly Alvarez de Patiño y otros, hasta encontrar el punto de partida.

ARTICULO 52. CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE MONTEBONITO. El perímetro del Centro Poblado del Corregimiento de Montebonito se encuentra definido de la siguiente manera:

El punto "1", se sitúa en la carretera salida hacia mesones parte posterior de la obra matadero nuevo del Corregimiento, se sigue en dirección Este en una distancia aproximada de 100 metros haciendo linderos con el predio rural Nº 00.2.002.0395 propiedad de la señora Ana Debora Rivera de Grisales hasta el punto "2", situado en la parte posterior de la casa de la señora Leopoldina Quiceno de aquí se sigue la línea siempre en dirección Este en una extensión de 200 metros aproximadamente haciendo

linderos con los predios 02.0.0007.0007 propiedad de la señora Leopoldina Quiceno, se sigue la línea haciendo linderos con el predio 02.0.007.006 propiedad del señor Luis Roberto Pinzón Giraldo, luego se sigue la línea haciendo linderos con el predio 02.00.007.0005 propiedad del señor Abel Blandón, se continua la línea haciendo linderos con el predio 02.0.007.0004 propiedad del señor Alonso Hernandez Usma, se continua linderos con el predio 02.0.0007.003 propiedad del señor Bertino Gallego se continua haciendo linderos con el predio 02.0.0007.002 propiedad del señor Ruben Dario Duque Gutiérrez, se sigue la línea siempre en dirección Este haciendo linderos con el predio 00.2.002.0272 propiedad del señor Fidel Antonio Quintero, se sigue la línea hasta el punto "3". Que se ubica en la parte posterior de la vivienda del señor Lázaro Gómez, continua la línea en dirección Sur haciendo linderos con el predio 00.2.002.0273 propiedad del señor Fidel Antonio Quintero, se sigue esta línea hasta el punto "4", ubicado en la parte posterior de la vivienda del señor Vicente Parra, se voltea en una extensión de unos 20 metros en dirección Este donde se sitúa el punto "5", haciendo linderos con el predio 00.2.002.0009 propiedad del señor Vicente Parra, se sigue en dirección Norte en una extensión de unos 80 metros hasta el punto "6", situado en la esquina de un solar propiedad del Municipio de Marulanda siempre haciendo linderos con el predio 00.2.002.0009 del mencionado Parra, se sigue en dirección Este en una extensión de unos 30 metros hasta el punto "7" situado en la parte posterior del edificio del Comité de Cafeteros haciendo linderos con el predio 00.2.002.0341 propiedad del Municipio de Marulanda, se continua la línea hasta el punto "8", situado en la parte posterior del Centro de Salud de Montebonito haciendo linderos con el predio 00.2.002.0342 propiedad del señor Luis Angel Alzate se sigue la línea hasta el punto "9". Situado en la parte posterior de la vivienda del señor Evangelista Muñoz en una extensión de unos 30 metros; se continua en dirección de Este hasta el punto "10". En una extensión de unos 20 metros ubicado donde termina la calle pavimentada en la salida hacia la vereda Santa Clara, se sigue la línea en dirección Este hasta el punto "11", ubicado a un lado de la casa de la señora Ana Blandón en una extensión de 220 metros haciendo linderos con los predios 00.2.0002.0006 propiedad del señor Eliseo Salazar Gómez; 00.2.002.005 propiedad del señor Sebastián Hernandez; 00.2.002.0003 propiedad del señor Francisco Javier García Cardona. Del punto (11) se orienta la línea en dirección Norte en una extensión de unos 120 metros hasta el punto "12" situado a un lado de la casa del señor Francisco Blandón parte baja del camino que conduce a la vereda los Cristales haciendo linderos con el predio 00.2.002.0094 propiedad del señor Gilberto Jiménez, de allí se sigue la línea en dirección Oeste hasta el punto "13". Situado en el filo mayor en una distancia de unos 130 metros haciendo linderos con los predios 00.2.0002.0096 propiedad de Agustín Guillermo Gómez Quintero y otros, 00.2.0002.0403 propiedad del señor Jesús Antonio Gómez. Se continua la línea en dirección Oeste hasta el punto "14" situado en la parte posterior del

bar Andaluz, haciendo linderos con los predios 00.2.002.0406 propiedad del señor José Nacianceno Castaño y parte del predio 00.2.02.0331 propiedad del señor Luis Heli Castaño en una extensión de unos 100 metros, de allí se sigue la línea en dirección Norte hasta el punto "15". Situado en la parte posterior de la vivienda de la señora Flor de María Henao en una extensión de unos 100 metros haciendo linderos con los predios 00.2.002.0331 propiedad del señor Luis Heli Castaño, y el predio 00.2.00.20409 propiedad del mismo señor castaño tobar. De allí se sigue la línea en dirección Oeste en una extensión de unos 20 metros hasta el punto "16" situado en la parte superior de la carretera que conduce a la vereda La Suecia, de allí se sigue la línea en dirección un poco Sur hasta la entrada al vivero en una extensión de unos 80 metros y haciendo linderos con el predio 02.00.0001.0001 propiedad del Municipio de Marulanda. De allí se continúa la línea en dirección Oeste hasta el punto "17", situado en la parte posterior de la Y donde se encuentra la carretera que viene de Mesones y el camino que viene de la vereda La Laguna en una extensión de unos 120 metros y haciendo linderos con el predio 00.2.002.0170 propiedad del señor José Bianor Giraldo Gutiérrez. Se continúa la línea en dirección Oeste en una extensión de unos 200 metros hasta el punto "18". Situado a un lado de la vivienda de la señora Teresa Londoño Villa haciendo linderos con los predios 00.2.002.0398 propiedad de la señora Ana Isabel Duque Ospina, 00.2.002.0399 propiedad del señor José Edilberto Blandón Arenas, 00.2.002.0315 propiedad del señor Elías Duque Arango. Del punto (18) se sigue la línea en dirección Sur hasta llegar nuevamente al punto "1" situado en la parte posterior del Matadero nuevo del Corregimiento de Montebonito en una distancia aproximada de 100 metros, y haciendo linderos con el predio 00.2.002.0378 propiedad del señor Jhon Henry Gonzalez Castaño punto de partida".

PARAGRAFO: El centro poblado del corregimiento de Montebonito no es considerado como suelo urbano ya que carece de instituciones estatales como: Registraduría, Notaría, Juzgado, Banco Agrario, entre otros; no tiene una dinámica de desarrollo urbano. Por lo anterior es considerado como suelo rural.

SUBCAPITULO II

ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS "ZMH"

ARTICULO 53. DEFINICION. Las áreas homogéneas son las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original. Para la definición de éstas se tuvieron en cuenta los siguientes criterios entre otros:

Epoca en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
Características y unidad de la trama urbana.
Homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
Tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

ARTICULO 54. ZONAS. Las zonas Morfológicas que se establecen en el Municipio de Marulanda son:

ZONA CENTRO HISTORICO
ZONA RESIDENCIAL MIXTA
Subzona residencial 1
Subzona residencial 2

PARAGRAFO: Las zonas se encuentran definidas en el plano No 65

ARTICULO 55. ZONA CENTRO HISTORICO: Esta zona está conformada por el Parque Bolívar, ganador de un premio al parque más lindo de Caldas en 1986, y las construcciones con valor histórico que forman el marco de la plaza. Cabe anotar que se encuentran dentro de la cabecera municipal unas construcciones puntuales que por su tipología y conservación arquitectónica son de valor histórico, estas construcciones deberán ser estudiadas por la Oficina de Planeación Municipal y los entes competentes para establecer si son patrimonio histórico como son: La Iglesia del Sagrado Corazón, La Escuela General Cosme Marulanda y la vivienda ubicada en la esquina de la Calle 6ª, con Cra 4ª.

PARAGRAFO: Los predios que conforman el marco de la plaza (Cra 5ª y Cra 6ª entre Calles 6ª y 7ª, Calle 6ª y 7ª entre Cras 5ª y 6ª.). Los predios ubicados en la Cra 6ª entre Calles 4ª y 6ª. (Entre estos La Alcaldía y la Escuela Simón Bolívar). * Vr. plano N°. 65

ARTICULO 56. ZONA RESIDENCIAL MIXTA: Corresponde prácticamente a toda la cabecera municipal del municipio de Marulanda, donde existen construcciones y suelo urbanizado con total cobertura de servicios públicos. Se caracteriza por tener una

tipología de Comercio y Vivienda tradicional, y su Trama Urbana además de ser tradicional esta muy bien definida.

PARAGRAFO: Los predios comprendidos entre la Calle 9ª inclusive y la Calle 3ª y las Cras 6ª y la Cra 4ª hasta los límites con la zona de protección ambiental, la manzana ubicada entre las calles 3ª y 4ª y la Cra 4ª y la futura Cra 3ª, excluyendo la Zona Centro Histórico, La subzona residencial 1 y la subzona residencial 2. Vr. Plano N°. 65

ARTICULO 57. SUBZONA RESIDENCIAL 1: Corresponde igualmente a una Zona Residencial donde existen Construcciones y suelo urbanizado con total cobertura de servicios públicos. En esta zona la tipología de sus Viviendas es de una construcción de un solo piso, y no corresponden a la Tipología del pueblo.

Obedece a la reconstrucción de vivienda fecha posterior al incendio en donde se destruyó toda la vivienda existente en la manzana. En la parte posterior de estas casas existe el trazado de la vía peatonal y se encuentra la prolongación de las redes de servicios públicos con el fin de construir otras 14 viviendas iguales a las existentes, este es un proyecto aprobado por acuerdo

PARAGRAFO: Está conformado por 11 casas ubicadas en la carrera 6ª entre calles séptima y octava. Son llamadas "Casas Nuevas". Están construidas en lotes de 6mts de ancho por 12 mts de fondo.

ARTICULO 58 . SUBZONA RESIDENCIAL 2: Zona donde no se encuentra definido su desarrollo pues solo existen seis casas construidas en lotes de 6.50 mts de frente por 13 metros de fondo. Todas las construcciones presentan solar o patio posterior y su tipología es acorde con las Características de vivienda propias del municipio. Son conocidas como el Barrio San Vicente. Además en esta zona se encuentran unas 8 casas aisladas .

PARAGRAFO: Es la zona de la Calle 3ª comprendida entre las Cras 5ª y Cra 2ª a construir , y la manzana comprendida entre la Calle 3ª y 4ª y las Cras 3ª y Cra 2ª a construir .

Esta zona es en donde se presentan terrenos óptimos para el desarrollo nuevo de Marulanda y donde se puede contemplar la construcción de Vivienda de interés social.

SUBCAPITULO III

TRATAMIENTOS

ARTICULO 59. DEFINICION. Los Tratamientos Urbanísticos están definidos por la Ley como "Decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, por medio del cual se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión asociados a las Áreas Morfológicas Homogéneas una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la acción pública o privada. Estableciendo para estos, tratamientos particulares en cuanto a Localización, usos principales, complementarios y compatibles, densidades, índices de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real."

Bajo estos parámetros los tratamientos se constituyen en la concreción de un conjunto de políticas de desarrollo urbano: Conservar lo que se considere valioso, desarrolla y estimula el desarrollo donde resulta más aconsejable por cuanto se presenta la mayor aptitud y/o las mejores condiciones, Renovar zonas que se encuentran deterioradas, Mejorar Integralmente zonas deprimidas y/o de desarrollo incompleto, consolidar zonas que ya tengan desarrollo, entre otros.

PARAGRAFO: Para el caso de Marulanda se establecen los siguientes tratamientos:

- ≥ TRATAMIENTO DE CONSERVACION
- ≥ TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION
- ≥ TRATAMIENTO DE DESARROLLO
- ≥ TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Los cuales serán especificados en el plano No. 66

ARTICULO 60. TRATAMIENTO DE CONSERVACION Tratamiento Urbanístico que por razones Ambientales, Históricas y Arquitectónicas, limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y elementos constitutivos del espacio público. Tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad y la forma como estos se articulan, posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual. Se subdivide en: Conservación Histórica, Urbanística y Arquitectónica, Conservación Ambiental.

PARAGRAFO 1: Para el caso de Marulanda se plantea en las siguientes zonas homogéneas

ZONA DEL CENTRO HISTORICO - CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTONICA
ZONA RESIDENCIAL MIXTA - CONSERVACION URBAN ISTICA.

PARAGRAFO 2: Para la zonas del Centro Histórico y la Zona Residencial Mixta, la oficina de Planeación Municipal deberá realizar un Plan Parcial donde se realice el inventario y levantamiento predio a predio de las construcciones que ameriten ser declaradas PATRIMONIO HISTORICO, con el apoyo del Ministerio de Colcultura, en un plazo no mayor a 6 meses.

ARTICULO 61. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: Tratamiento Urbanístico que se plantea para las áreas con un desarrollo definido pero incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcciones, usos del suelo y utilización del espacio público. Su aplicación se lleva a cabo a nivel de predios individuales y no implica intervenciones masivas sobre la estructura urbana.

PARAGRAFO: Para el caso de Marulanda se plantea en las Zonas
≥ SUBZONA RESIDENCIAL 1
≥ SUBZONA RESIDENCIAL 2

ARTICULO 62. TRATAMIENTO DE DESARROLLO : El tratamiento general de desarrollo regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas ,determinan su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a éste tratamiento. El tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar a través del proceso de urbanización la incorporación de predios urbanizables no urbanizados al desarrollo urbano de la ciudad .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 social o público.

PARAGRAFO: Para el caso de Marulanda se plantea para la siguiente zona:
≥ SUBZONA RESIDENCIAL 2

ARTICULO 63. TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA: Es un proceso dinámico correctivo y participativo, de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presenten avanzado estado de deterioro físico y social y que se encuentren desarticuladas de la dinámica urbana.

Redesarrollo: Es el proceso de renovación urbana orientado a la sustitución total de las estructuras urbanas y arquitectónicas y de los usos en áreas de la ciudad que por la dinámica urbana se encuentran en avanzado estado de deterioro físico y social.

Reactivación :Es el proceso de renovación urbana orientado a detener el deterioro físico, ambiental y social de un área ,mediante el aprovechamiento de aquellos elementos e infraestructuras urbanas o arquitectónicas que resulten positivas para la futura ocupación racional del espacio, a fin de generar verdes y nuevas construcciones que revaloricen el área en su conjunto.

PARAGRAFO. Para el caso de Marulanda no se plantea este tratamiento

ARTICULO 64. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: Tiene como objetivo el reequilibrio de el espacio público, semipúblico y privado, el reordenamiento ,regularización y dotación de los servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular de áreas de asentamiento urbano de desarrollo incompleto. Es un proceso inducido por el sector de la población en dichas áreas. Se aplica en niveles de :

Desmarginalización
Reubicación y desalojo
Legalización urbanística.

PARAGRAFO: Para el caso de Marulanda se plantea en la siguiente zona:
≥ SUBZONA RESIDENCIAL 1

CUADRO 1. CLASIFICACION DE LAS ZMH SEGÚN GRUPOS

CUADRO RESUMEN AREAS HOMOGENEAS Y TRATAMIENTOS EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE MARULANDA			
ZONAS HOMOGENEAS	LOCALIZACION	CARACTERISTICAS	TRATAMIENTOS
ZONA CENTRO HISTORICO	Marco de la Plaza	En 1986 se ganó el premio al parque más lindo de Caldas	*Tratamiento de conservación histórica y Arquitectónica.
ZONA RESIDENCIAL MIXTA	Se considera casi toda la cabecera Municipal	El municipio de Marulanda no tiene Barrios o zonas destinadas a usos específicos, el comercio, la vivienda y lo institucional se encuentra distribuido en todo el pueblo.	*Tratamiento de conservación urbanística
SUBZONA RESIDENCIAL 1	Sector de vivienda nueva posterior al incendio	Vivienda de un solo piso, su tipología no corresponde al pueblo y son llamadas Casas Nuevas.	*Tratamiento de consolidación *Tratamiento de mejoramiento integral.

SUBZONA RESIDENCIAL 2	Es la zona de la Calle 3ª comprendida entre las Cra 5ª y Cra 2ª a construir , y	La única vivienda existente presenta una tipología muy definida acorde con	*Tratamiento de desarrollo prioritario
-----------------------	---	--	--

	<p>la manzana comprendida entre la Calle 3ª y 4ª y las Cras 2ª y Cra 2ª a construir .</p> <p>Esta zona es en donde se presentan terrenos óptimos para el desarrollo nuevo de Marulanda y donde se puede contemplar la construcción de Vivienda de interés social.</p>	<p>las características del pueblo, el resto de la zona presenta unas viviendas aisladas y terrenos aptos para la construcción de nuevos asentamientos de vivienda.</p> <p>La vivienda se encuentra en regular estado.</p>	<p>*Tratamiento de consolidación</p>
ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL	<p>Las laderas que conforman la Cancha de fútbol</p> <p>Los terrenos adenaños a la vía que conduce a Manzanares.</p> <p>La zona del lote contiguo a la Iglesia Nuestra Señora de las Mercedes .la cual presenta tratamiento ejecutado por Corpocaldas de protección de laderas.</p>	<p>Zonas que presentan riesgo de deslizamientos de taludes.</p> <p>Se encuentra con tratamiento de laderas por parte de CORPOCALDAS</p>	<p>*Tratamiento de conservación y protección.</p>
ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL	<p>La parte posterior de la manzana ubicada entre Calles 5ª y 6ª con Cra 6ª, la cual presenta problema de humedal, al igual que la parte posterior de las viviendas</p>	<p>En éste terreno se encuentra un humedal.</p>	

ubicadas en la manzana comprendida entre Cras 5ª y 6ª con Calle 8ª. Las cuales no son aptas para construir y requieren tratamiento de terreno ,construcción de filtros y siembra de vegetación recomendada por Corpocaldas.

SUBCAPITULO IV

NORMAS PARA LOS TRATAMIENTOS

ARTICULO 65. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: Se aplicará en la subzona residencial 1 y en la subzona residencial 2. Con este tratamiento se busca potenciar y concretar los tipos de Construcciones, usos del suelo, vías, espacio público, sistema vial, etc... dentro de las zonas definidas. Se puede aplicar a predios individuales, sin tenerse que realizar masivamente. Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Para obras nuevas serán lotes sin edificar o donde se realicen demoliciones, se debe cumplir con los Indices de Construcción y Ocupación, así como con la Volumetría establecidas para estas zonas.

Para Remodelaciones serán edificaciones en las que se realicen intervenciones para su transformación como adecuaciones, reconstrucciones, ampliaciones, subdivisiones o mantenimiento en donde se debe cumplir con los Indices de Construcción y Ocupación, así como con la Volumetría establecidas para estas zonas.

En la subzona residencial 1 se dan todos los elementos necesarios para la construcción de vivienda de las mismas características existentes. Este tipo de vivienda se edificó después del incendio de 1992 y por acuerdo con el Municipio se construyeron casas en lotes de 6mts de frente por 12 mts de fondo ya que el resto del predio fue cedido a Este con el fin de construir otras viviendas iguales a cambio de la ejecución de estas.

Con este tratamiento se busca que las viviendas de esta subzona puedan llegar a tener la misma altura que tienen las edificaciones vecinas existentes con el fin de conservar el mismo perfil y recuperar el alero que caracterizan las viviendas del pueblo.

ARTICULO 66. TRATAMIENTO DE DESARROLLO: Se aplicará a la subzona residencial 2, Con este tratamiento se busca regular el desarrollo urbanístico, determinando los usos, las características volumétricas, los espacios públicos, el

equipamiento, la infraestructura vial y las redes de servicios públicos. Respetando los Índices de Construcción y Ocupación establecidos para estas zonas.

Se pretende igualmente incorporar zonas y predios no urbanizados al desarrollo urbano de la cabecera municipal, establecidos ya en la clasificación de Areas Homogéneas.

ARTICULO 67. TRATAMIENTO DE CONSERVACION: Se aplicará a la zona Centro Histórico, Zona residencial mixta, y a la zona de Protección Ambiental. Con este tratamiento se busca preservar los sectores que poseen valor paisajístico, Histórico, Arquitectónico, Urbanístico o Cultural. Igualmente aquellas áreas que presentan riesgos para la población y por tanto no deben ser urbanizadas.

Se tendrán en cuenta para este tratamiento los siguientes criterios:

1.1. TRATAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTONICA: Se aplicará a la zona del centro histórico, en donde se presentan áreas e inmuebles de valor histórico, cultural y arquitectónico, buscando mantener la unidad de las áreas del municipio. Se deben considerar dentro de este tratamiento las siguientes intervenciones:

Si es Obra Nueva se dará en los predios que no están urbanizados o que hayan sido demolidos por no presentar ningún valor para la zona, o por desastre natural en donde se deben respetar todas las características volumétricas, los Índices de Construcción y Ocupación establecidos para dicha zona. Además se debe respetar el continuo urbano.

Si es Restauración se dará para los inmuebles que poseen un gran valor histórico y/o arquitectónico y deban preservarse dentro de la memoria urbana de la ciudad, respetando sus valores arquitectónicos, volumétricos y espaciales en busca de su conservación y permitiendo condiciones de habitabilidad manteniendo las características de la zona.

Si es Remodelación se dará en los bienes que conservan valores para la zona pero ya han sufrido algún tipo de transformación con respecto a su concepción original, en donde se deben respetar las características volumétricas y los Índices de Construcción y Ocupación establecidos para dicha zona. Se puede dar la transformación del inmueble en su totalidad o en una de sus partes, buscando nuevas condiciones de habitabilidad y funcionamiento pero conservando sus valores arquitectónicos e históricos.

1.2. TRATAMIENTO DE CONSERVACION UR BANISTICA: Se aplicará a la zona Residencial mixta. Con este tratamiento se busca además conservar las características urbanísticas de las zonas en donde se aplicará con el fin de mantenerse dentro de la memoria urbana de Marulanda.

Además se deberá tener en cuenta la conservación de los centros de manzana, característica propia de la cabecera municipal, conformado por los patios interiores de las viviendas, creando unas zonas verdes al interior de las manzanas, los cuales no se podrán construir y deberán ser regulados por la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 68: TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL : Se aplicará en la zona definida como de Conservación Ambiental. Con este tratamiento se busca conservar zonas de gran valor paisajístico para el municipio y las áreas que no deben ser urbanizadas por presentar riesgos para la población. Se busca mantener las características paisajísticas y ambientales de las zonas de Protección Ambiental, además de la protección de las áreas definidas por CORPOCALDAS como áreas de riesgo para la comunidad antes descritas en la localización de la Zona de Conservación Ambiental en las Areas Morfológicas.

En el cuadro anexo No 2 se puede apreciar la aplicación de estos tratamientos en cada una de las Areas Homogéneas ya definidas.

SUBCAPITULO V

USOS DEL SUELO

ARTICULO 69. DEFINICION. Se considera como el uso a la destinación asignada a una zona o área que conforman la estructura urbana . El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos Principal , Compatible y Complementario, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas.

Los usos destinados al suelo urbano del territorio del municipio de Marulanda corresponden al empleo continuado y habitual que los habitantes de este suelo han asignado a los diferentes zonas, se clasifican así:

PARAGRAFO La permisividad de estos usos para la cabecera urbana del municipio de Marulanda, se asignarán de acuerdo a la clasificación de las Areas Homogéneas y los tratamientos planteados, así: Principal, Complementaria, Compatible. Como aparece en el cuadro anexo No 2.

ARTICULO 70. CLASIFICACION DE USO. Se clasifica de acuerdo con su actividad específica:

Residencial
Comercio y servicios
Industrial
Institucional
Conservación ambiental.

ARTICULO 71. RESIDENCIAL : Uso destinado a los terrenos en donde las edificaciones tienen como función principal la habitación permanente o temporal de una o más personas, se clasifica en:

VIVIENDA UNIFAMILIAR . Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado. Se presenta en las siguientes zonas:

Zona Centro Histórico
Zona Residencial Mixta:
Subzona Residencial 1
Subzona Residencial 2

VIVIENDA BIFAMILIAR . Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

En el Municipio de Marulanda no se presenta la vivienda bifamiliar

MULTIFAMILIAR : Conformada por dos o más viviendas en un mismo predio.
En el municipio de Marulanda no presenta construcciones multifamiliares.

VIVIENDA COMPARTIDA Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

En el Municipio de Marulanda se presenta en las siguientes zonas.
Zona Centro Histórico.
Zona Residencial Mixta

ARTICULO 72. COMERCIAL Y DE SERVICIOS: Uso destinado a los espacios o inmuebles para comprar, vender o permutar géneros o mercancías, o a la prestación de servicios, se clasifica en:

COMERCIO 1 Aquel comercio que tiene un cubrimiento local de barrio, son aquellos establecimientos comerciales y o de servicios por ello es permitido en la zona centro histórico en la zona residencial mixta, en la subzona residencial 1 y en la subzona residencial 2. A este tipo de comercio pertenecen: Tiendas de Barrio, Revuelterías, Panaderías, Carnicerías, Droguerías, Peluquerías, Heladerías, Cafeterías, Modisterías, Floristerías, Marqueterías, Fotocopias, Zapaterías, Alquiler de Películas, Almacenes pequeños y similares.

COMERCIO 2: Es aquel comercio que tiene un mayor cubrimiento ya sea de todo un sector o toda una Zona Homogénea, puede presentarse en la Zona Centro Histórico, y en la Zona Residencial Mixta. A este tipo de comercio pertenecen: Abundancias, Minimercados, Almacenes de Ropa, Electrodomésticos, Ferreterías, Materiales para Construcción, Vidrios, Repuestos, Joyerías, Relojerías, Almacenes Agrícolas y Veterinarios, Gimnasios, Pensiones, Residencias, Bancos, Corporaciones, Parquederos, Fuentes de Soda, griles, Bares, Cantinas, Discotecas, Restaurantes y Hoteles.

COMERCIO 3: Es aquel comercio que tiene un cubrimiento más global dentro de la cabecera municipal, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental porque puede generar tráfico pesado y generar efectos de impacto social y ambiental negativos, puede presentarse en: la zona residencial mixta. A este tipo de comercio pertenecen: Centros de Acopio, Depósitos de Materiales de construcción, Distribuidoras de Aceites, lubricantes y combustibles, Compras de Café al por mayor, Estaderos, billares, Diagnosticentros, Talleres Automotores, Talleres de Motos, Funerarias, Centros médicos y similares. Dentro de este comercio se pueden incluir las casas de lenocinio pero la Secretaria de Planeación Municipal hará un análisis de su ubicación para permitir su funcionamiento.

PARAGRAFO Los establecimientos anteriores por su impacto urbano social y ambiental son clasificados como de uso restringido y para el caso deberán acogerse a las normas pertinentes.

La secretaria de Planeación Municipal conceptuará con base en el análisis y estadísticas del grado de saturación en el sector sobre la viabilidad de usos de los anteriores establecimientos, deberá cumplir con los servicios mínimos de baño, cocineta, vestier, depósito y administración.

ARTICULO 73 : INDUSTRIAL : Uso destinado de los espacios para la transformación de materiales en productos comerciales. Se Clasifica en:

INDUSTRIA 1: Industria destinada a la fabricación de productos artesanales, por esto se puede presentar en todas las zonas de la cabecera municipal exceptuando la zona de conservación ambiental. A este tipo de Industria pertenecen: Cerámicas, Artesanías, Cobijas ,Alimentos, Sombreros, Marqueterías y similares.

INDUSTRIA 2: Es aquella industria liviana y mediana que no produce grandes impactos, se puede presentar en las salidas de la cabecera municipal y en la zona ubicada entre calles 8 y 9 y entre carreras 4 y 6. A este tipo de industria pertenecen: Carpinterías de Madera, Metálicas y de Aluminio, Tuberías de Cemento, Trilladoras de Café, Metalmecánica y similares.

Requisitos para su funcionamiento:

Debe cumplir con los espacios mínimos de servicios para funcionar normalmente así:

Zona de baño, vestier y depósito.

Zona de trabajo, de parqueo, de circulación y de maniobra de vehículos.

Zona de administración y atención al cliente.

En ningún caso podrá ocupar el andén, antejardín o la vía pública como zona de trabajo del taller, la violación a ésto causará suspensión del permiso o licencia de funcionamiento.

Aislamiento: serán especificados según sea el caso en la licencia.

Debe señirse a las normas vigentes sobre salubridad y seguridad industrial.

ARTICULO 74 : INSTITUCIONAL : Uso destinado a los establecimientos o sedes utilizados para la prestación de servicios a la comunidad, de tipo Administrativo, Social, Cultural, de Culto, Recreativo, Asistencial, y Educación. Se clasifican en:

INSTITUCIONAL 1: Aquellas instituciones que la población requiere a nivel local, por ello se pueden presentar en todas las zonas de la cabecera municipal. A este tipo de instituciones pertenecen: Capillas, Iglesias, Puestos y centros de salud, Parques de barrio, canchas deportivas, Escuelas, Colegios de enseñanza media, Guarderías, Inspecciones de policía, Casetas comunales y similares.

INSTITUCIONAL 2 Aquellas instituciones que prestan sus servicios a nivel de sectores o zonas homogéneas o a nivel regional, puede presentarse en la zona residencial mixta y en la zona del Centro Histórico . A este tipo de Instituciones pertenecen: Unidades intermedias de Salud, Polideportivos, Coliseos, Estadios, Centros de Desarrollo Tecnológico, Centros de Capacitación, Centros Administrativos municipales, Terminales,, Plazas de Mercado, Casas de la Cultura, Policía, Plaza de ferias y similares. Además de las zonas destinadas a servicios públicos que se localizarán donde la Secretaría de Planeación Municipal lo crea conveniente. Como un caso excepcional, el matadero se considera como institucional 2, teniendo en cuenta que su funcionamiento actual es el mismo, y dado que en la cabecera del municipio de Marulanda se da decrecimiento poblacional, no justifica la construcción de un nuevo matadero fuera del perímetro urbano, lo cual se debe hacer en el momento en que cambie alguna de las condiciones antes mencionadas. De cumplir con las normas mínimas de seguridad y salubridad, tratamientos de aguas residuales y desperdicios.

ARTICULO 75 : CONSERVACIÓN : Uso destinado a los sectores que por su valor Paisajístico, Arquitectónico, Urbanístico y Cultural, requieren de una conservación especial. Además de las zonas que presentan riesgos para la comunidad. Se clasifican en:

1.1 CONSERVACIÓN AMBIENTAL: Aquellas zonas de conservación que por su valor paisajístico o el riesgo que presentan para la comunidad deben ser protegidas, se presenta en la zona de Conservación Ambiental. A este tipo de Uso pertenecen: Aquellas zonas que según los estudios de CORPOCALDAS son de riesgo para la comunidad, Zonas que poseen gran valor paisajístico para el municipio, zonas con restricciones topográficas y geotécnicas.

1.2 CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA: Aquellas zonas de conservación que por su valor Arquitectónico y Urbanístico merecen una protección especial, se presenta en la Zona del Centro Histórico y en la zona residencial mixta. A este Tipo de Uso pertenecen: Aquellos inmuebles que poseen valor Arquitectónico, Histórico o Cultural.

CUADRO N°. 2

CLASES DEL SUELO	ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS	NORMAS URBANISTICAS GENERALES																			
		TRATAMIENTO URBANISTICO	USOS DEL SUELO								Aprovecham.			Volumetria							
			* Principal * Complementario * Compatible								LO	LC	D.	Alturas	Achim	Achil	Achism				
			VIVEN.	COMER.	IND.	INST.	M2	M2	M2	M2											
Indicador	Biom.	Comun.	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Indicador 1	Indicador 2	Indicador 1	Indicador 2	M2	M2	M2	M2								
SUELO URBANO	ZONA CENTRO HISTORICO	DE CONSERVACION HISTORICA Y ARQUITECTONICA	*	*										.45	1	.02	3				3.4
	ZONA RESIDENCIAL MIXTA	DE CONSERVACION URBANISTICA	*	*										.45	1	.02	3	6			3.4
	SUBZONA RESIDENCIAL 1	CONSOLIDACION MEJORAMIENTO INTEGRAL	*	*										.70	2	.05	2				3
SUBZONA RESIDENCIAL 2	DESARROLLO CONSOLIDACION	*	*										.70	2	.05	3	2				6.4

ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL	CONSERVACION AMBIENTAL Y PAISAJISTICA																				
---------------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

SUBCAPITULO VI

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 76 : DEFINICION Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Por consiguiente otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

INDICES

ARTICULO 77: INDICE DE OCUPACION: Es la relación que existe entre el área máxima a ocupar con la construcción en el primer piso y el área del lote, después de haber descontado las cesiones públicas exigidas. No diciendo con esto nada de su forma, altura, volumen y dimensiones, concretas estas se definirán más adelante.

Los índices de Ocupación para la zona urbana del municipio de Marulanda están definidos para las siguientes Areas Homogéneas como aparece en el cuadro anexo.

Área Homogénea	INDICE CONSTR	INDICE OCUPAC
ZONA CENTRO HISTORICO	1.0	0.45
ZONA RESIDENCIAL MIXTA	1.0	0.45
SUBZONA RESIDENCIAL 1	2.0	0.70
SUBZONA RESIDENCIAL 2	2.0	0.70

ARTICULO 78: INDICE DE CONSTRUCCION: Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

Los índices de Construcción para la zona urbana del municipio de Marulanda están definidos para cada Area Homogénea como aparece en el cuadro anterior.

ARTICULO 79 : DENSIDADES

DENSIDAD POBLACIONAL: Es el índice que mide el volumen de población con respecto al territorio.

Las densidades para la zona urbana del municipio de Marulanda se expresarán dividiendo el número de viviendas por el área considerada medida, la cual fue de una Hectárea. El resultado será en Hab. / Ha teniendo en cuenta que por cada vivienda se tuvo un promedio de 5 Habitantes.

Las densidades estarán definidas para las siguientes Areas Homogéneas como aparece en el cuadro anexo

	HABI/ M2
ZONA CENTROHISTORICO	0.025
ZONA RESIDENCIAL MIXTA	0.025
SUBZONA RESIDENCIAL 1	0.05
SUBZONA RESIDENCIAL 2	0.04

ARTICULO 80 : ALTURAS: Las alturas permitidas para todas las Areas Homogéneas definidas anteriormente serán las siguientes:

La altura máxima permitida para las zona residencial Mixta y la subzona residencial 1 y la subzona residencial 2 será de dos pisos.

En la zona centro histórico se podrán construir hasta 3 pisos en caso de que las edificaciones vecinas tengan entrepisos muy altos de manera que la nueva edificación al tener 3 pisos mantenga el continuo urbano. Respetando los Indices de Construcción y Ocupación definidos para dicha zona.

Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y /o de las construcciones adyacentes.

ARTICULO 81 : AISLAMIENTOS Y RETROCESOS:

Para las zonas residencial mixta y la subzona residencial 1 no se realizarán retrocesos frontales, para mantener el continuo urbano existente.

Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones.

ALTURA (MT)	DISTANCIA (MT)
De 0 a 3 mts	3 mts
De 3 a 6 mts	4 mts

Aislamientos laterales no se exigirán.

Solo en caso de presentarse voladizos en la zona residencial mixta, y en la subzona residencial 2 se retrocederá en el primer piso una distancia igual al voladizo de manera que se amplíe el andén.

En la subzona residencial 2 se consideran los antejardines para las viviendas nuevas, con un retroceso mínimo de 2 mts y por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.

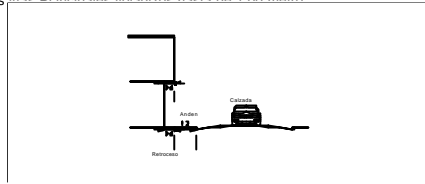
Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones de la oficina de Planeación Municipal en este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes. Se aplicará para la zona Centro Histórica, y la Zona residencial mixta.

ARTICULO 82: VOLADIZOS:

Deberán ser Paralelos al andén existente y con una altura libre mínima de 2.50 metros.

En la zona residencial mixta, en la subzona residencial 2 se podrán dar voladizos así:

Sobre las vías Principales voladizos hasta de 1.00 metro



Se permitirán voladizos de 0.60 metros en edificaciones que guarden una distancia de 4.00 metros desde el eje de la vía al paramento.

Se permitirán voladizos de 0.40 metros en edificaciones que guarden una distancia de 3.00 metros desde el eje de la vía al paramento

En la zona centro Histórico y en las zona residencial mixta, y en la subzona residencial 2 se permitirán balcones hasta de 0.60 mts.

La oficina de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional este todavía preservado si lo juzga conveniente para la protección del Patrimonio Arquitectónico.

ARTICULO 83: BALCONES

Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

ARTICULO 84 : ANDENES:

Se deberán construir andenes en todas las vías públicas conservando las dimensiones de los andenes existentes en las diferentes áreas homogéneas.

La altura desde el nivel de la calzada será de 17,5 centímetros con una pendiente transversal de mínimo de 0.5% y máximo de 1.5%, en los andenes con pendiente mayores al 20% se deberán construir escalinatas con descansos cada 12 contrahuellas.

No podrán construirse ningún tipo de obstáculos sobre los andenes ya sean escalas, rampas, casetas, avisos, etc... Solo se permitirán rampas en el caso de necesitarse para el acceso a parqueaderos.

En las subzona residencial 2 el ancho mínimo para los andenes será de 1.20 metros, con altura desde el nivel de la calzada de 17.5 centímetros conservando todo lo mencionado anteriormente.

ARTICULO 85 : CERRAMIENTOS

En la subzona residencial 2 el jardín solo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 1.80 mts.

ARTICULO 86 : VIAS: Deben tener continuidad con las existentes de manera que se respete el plan vial de la cabecera municipal, conservando las jerarquías y las dimensiones existentes así: (VER PERFILES).

1.1. VIA V.R REGIONAL: Es la vía que va de San Félix a Manzanares y cruza a Marulanda desde la Carrera 4ª hasta la Carrera 5ª por la Calle 9ª y conservará la dimensión actual. Las vías a construir de este tipo deberán tener un ancho mínimo de calzada de 6.0 mts y andenes de 1.20 mts.

1.2. VIA V-1 PRINCIPAL DE ACCESO AL MUNICIPIO : Para esta vía se conservará en general las dimensiones actuales: 5 mts.
Es la vía de acceso principal al centro de Marulanda, por la carrera 5ª entre calles 9ª y 6ª enmarcando la plaza..

1.3 VIA V.C VIAS COLECTORAS: Se encuentran en esta clasificación todas las vías que atraviesan la cabecera municipal .

La carrera 4ª entre calles 9ª y 3ª .
La carrera 5ª entre calles 6ª y 3ª .
La carrera 6ª entre calles 7ª y 8ª y entre calles 4ª y 6ª
La carrera 2ª PROYECTADA
La calle 2ª PROYECTADA
La calle 4ª entre Cra 4ª y Cra 2ª PROYECTADA

Para este tipo de vías proyectadas se considerará un ancho mínimo de 5 mts. de calzada y un andén de un metro.

1.4 VIA V.L LOCAL: Se consideran vías locales las calles:

La calle 8ª
La calle 7ª exceptuando la sección que enmarca la plaza.
La calle 6ª exceptuando la sección que enmarca la plaza.
La calle 5ª .
La calle 4ª.
La calle 3ª.
La carrera 3ª PROYECTADA

Se conservará la misma dimensión de la vía existente, 5 mts de ancho y andenes de 1 mt..

1.5 VIA V.P PEATONALES: Para este tipo de vías se conservará las dimensiones que aparecen en la gráfica, en caso de que la pendiente sea mayor a 20% se deberán construir gradas.

La dimensión mínima para cualquier tipo de calzada será de 3.00 metros por 0.90 mts de andén.

1.6 CAMINOS : El camino que conduce al cementerio y se comunica con la subzona residencial 2. El trazado actual conforma las nuevas manzanas de la subzona residencial 2. Existen caminos en las siguientes zonas: En los sitios en donde topográficamente, es difícil la construcción de una vía con otras especificaciones, y son : Las prolongaciones de la Calles 4ª y 5ª y La Carrera 6ª, y la prolongación de la Calle 9ª, y la vía que conduce al cementerio.

El camino que aparece delimitando la subzona residencial 2 es el trazado inicial de la prolongación de la malla urbana en este sector . Esta vía a construir tendrá las características de una vía colectora la cual se definirá en el plan parcial.

ARTÍCULO 87 - ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas en la subzona residencial 2 para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la oficina de planeación municipal determine como

prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la oficina de planeación municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los planos aprobados.

ARTÍCULO 88- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la oficina de planeación municipal y del diseño de la urbanización o parcelación, incluyendo andenes y separadores de las vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

PARÁGRAFO. - Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su cabalidad con las normas establecidas en este Capítulo la oficina de planeación municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

SUBCAPITULO VII

CESIONES PARA URBANIZAR Y PARCELAR

Los requisitos para parcelar, urbanizar y construir deben cumplir con el decreto 2150 de 1.995.

Todas las nuevas urbanizaciones y parcelaciones deberán ceder áreas verdes y comunales, las cuales quedarán a disposición del municipio de Marulanda con el fin de ser utilizadas para equipamiento comunal y colectivo.

En caso de realizarse parcelaciones y urbanizaciones en conjuntos cerrados las áreas verdes y comunales se deberán ceder a la copropiedad, en donde igualmente se utilizará para el equipamiento colectivo de la propiedad.

Las cesiones se deberán realizar de la siguiente manera:

1,50 M2 por habitante para Zonas Verdes

1,00 M2 por habitante para Zonas Comunales

Para esto se tendrán en cuenta las densidades establecidas para cada una de las áreas homogéneas, sabiendo que el índice utilizado es de 5 habitantes por vivienda.

Se aplicará las siguientes fórmulas:

AREA VERDE = $1,50 \text{ M2/Hab} \times 5\text{Hab/Area de Viv.} \times \text{No de Viviendas.}$

AREA COMUNAL = $1,00 \text{ M2/Hab} \times 5\text{Hab/ Area de Viv.} \times \text{No de Viviendas.}$

Su destinación será definida por la oficina de Planeación Municipal y esta área no podrá ser canjeada .

En caso de que la parcelación o la urbanización cumpla con otro uso diferente al residencial como comercial, industrial o similares se cederá un porcentaje del lote para las Areas verdes y comunales así:

AREAS VERDES = 15% del Lote.

AREAS COMUNALES = 10% del Lote.

Las áreas cedidas deberán estar ubicadas en zonas que permitan un fácil acceso para ser utilizadas como espacio público y colectivo.

Todas las áreas cedidas dependiendo de su utilización deberán dotarse de las infraestructuras necesarias para su buen funcionamiento.

ARTICULO 89: ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

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

ARTÍCULO 90.- DEFINICION. LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

1. En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el plan vial.
2. En función del reglamento de cada zona donde se indica claramente cual porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación du ras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

Especificaciones mínimas de las vías. Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.

Planteamiento urbanístico escogido. Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto lo justifique.

ARTÍCULO 91- TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción. Su destinación será estudiada por la oficina de Planeación Municipal, esta cesión no se puede canjear ni cambiar.

ARTÍCULO 92- CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Vías Locales del Plan Vial: Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir las y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de planeación municipal.

ARTÍCULO 93- UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicar se contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

PARÁGRAFO 1°.- La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega al municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del municipio.

PARÁGRAFO 2°.- Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como único uso el de zona verde arborizada y deberá tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

SUBCAPITULO VIII

PLANES PARCIALES

Son entendidos por la ley como los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Para el municipio de Marulanda se definen los siguientes planes parciales:

ARTICULO 94. PLAN PARCIAL PARA EL CORREGIMIENTO DE MONTEBONITO: En el municipio de Marulanda existe el corregimiento con un centro poblado definido en el Artículo N°. 52 del presente Acuerdo.

Se determina un plan parcial, para el centro poblado del corregimiento de Montebonito, encaminado a desarrollar la clasificación detallada de su suelo, la definición de los sistemas estructurantes, de las áreas homogéneas, tratamientos y normas urbanísticas. En donde mediante un estudio más detallado se designen los diferentes usos del suelo, los índices de ocupación y construcción, densidades, y demás normas que regulen el uso, ocupación, aprovechamiento del suelo y definan la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

PARAGRAFO: Mientras se desarrolla el plan parcial las actuaciones urbanísticas se deberán acoger a lo establecido en la zona urbana mixta de la cabecera

ARTICULO 95: PLAN PARCIAL PARA LA SUBZONA RESIDENCIAL 2

Dentro de las áreas homogéneas se definió la Subzona residencial 2, que se encuentra localizada así: Es la zona de la Calle 3ª comprendida entre las Cras 5ª y Cra 2ª a construir , y la manzana comprendida entre la Calle 3ª y 4ª y las Cras 3ª y Cra 2ª a construir .

Esta zona es en donde se presentan terrenos óptimos para el desarrollo nuevo de Marulanda y donde se puede contemplar la construcción de Vivienda de interés social.

El Plan Parcial para esta zona debe estar definiendo el sistema vial, el sistema de servicios públicos domiciliarios teniendo en cuenta que posee red de acueducto completa , pero red de alcantarillado incompleta, equipamiento y demás elementos que orienten el buen desarrollo del área.

Igualmente mediante Unidades de Actuación Urbanísticas definir las características de la Trama Urbana, tipología de ocupación, cesiones, características del sistema vial, características del equipamiento, mayor estudio de usos de suelos y permisividad; que garanticen el uso racional del suelo.

ARTICULO 96: PLAN PARCIAL CENTRO HISTORICO: Para la zonas del Centro Histórico y la Zona Residencial Mixta, La oficina de Planeación Municipal deberá realizar un Plan Parcial donde se realice el inventario y levantamiento predio a predio de las construcciones que ameriten ser declaradas PATRIMONIO HISTORICO, con el apoyo del Ministerio de Cultura, y la oficina de Colcultura en un plazo no mayor a 6 meses.

ARTICULO 97: PLAN PARCIAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL : El Municipio de Marulanda tiene contemplado dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial la construcción de 14 viviendas de interés social en el sector ubicado en La Cra 6ª entre Calles 8ª y 7ª en la parte posterior de las llamadas casas nuevas. La oficina de Planeación elaborará un Plan Parcial con el fin de establecer las normas específicas para este tipo de vivienda. Además el Municipio tiene contemplada la posibilidad de ejecutar un plan de vivienda de interés social en la subzona residencial 2.

SUBCAPITULO IX

ARTICULO 98: VIAS Y RETIROS

Las vías serán de 6 metros de calzada y 1.50 mts a cada lado para adecuar berma o andén.

El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de 5 mts a partir del eje de la vía interior.

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía de 10 mts.

ARTICULO 99: ALTURAS : La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos y manzarda.

ARTICULO 100: DENSIDAD : No debe ser superior a 2 viviendas por Ha.

ARTICULO 101: INDICE DE CONSTRUCCION: No podrá exceder el 30% del total del área del lote.

ARTICULO 102: SERVICIOS PUBLICOS: En toda las parcelaciones se deberá asegurar la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, teléfonos y energía, así como tratamiento de aguas negras, tratamiento de residuos sólidos y líquidos, el manejo de residuos tóxicos, peligrosos, industriales, biológicos y altamente contaminantes de igual que el tratamiento y recolección de las basuras de conformidad con las normas que rijan.

SUBCAPITULO X

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 103. De conformidad con la Ley 388 de 1997, con la Ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

ARTICULO 104: 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.

ARTICULO 105: CLASES DE LICENCIAS. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTICULO 106: 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 Esquema de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.
Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTÍCULO 107: 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 Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

ARTÍCULO 108: OBLIGATORIEDAD . Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la oficina de planeación municipal 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 109: COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS . El estudio, trámite y expedición de licencias en el Municipio de Marulanda será competencia de la oficina de planeación municipal.

ARTÍCULO 110. SOLICITUD DE LICENCIAS . El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la oficina de planeación municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a) El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b) La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c) El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d) La citación y notificación a vecinos. Y
- e) La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 1º. - Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la oficina de planeación municipal, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

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

ARTÍCULO 111: DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

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

2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación 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 el Director de la Casa de la Cultura. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.

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

ARTÍCULO 112: REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de

interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTÍCULO 113. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 111 del presente Acuerdo deben acompañarse;

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

ARTÍCULO 114: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 111 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicione, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos,
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

ARTÍCULO 115: EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la oficina de planeación

municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 116: REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. La oficina de planeación municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la oficina de planeación municipal sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

ARTÍCULO 117. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina de planeación municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la 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 118: TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La oficina de planeación municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades

se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

ARTÍCULO 119: CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

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

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

ARTÍCULO 120: INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. La oficina de planeación municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes,

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

2. 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 121: 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 resolutoria de la providencia.

ARTÍCULO 122: 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 123: VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 124: TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS . Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la oficina de planeación municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

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

ARTÍCULO 125: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la oficina de planeación municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARÁGRAFO. - El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 126: LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO. El Concejo Municipal, en un término de tres meses a partir de la vigencia del presente Acuerdo, definirá la forma en que se deben liquidar las expensas de las licencias.

ARTÍCULO 127: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA (90) SALARIOS MÍNIMOS. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial y normas urbanísticas.

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

ARTÍCULO 128: ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

ARTÍCULO 129: SANCIONES. La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

ARTÍCULO 130: INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

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

ARTÍCULO 131: SANCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

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

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

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

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

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

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

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

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

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

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

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

ARTÍCULO 132: RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

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

ARTÍCULO 133: FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN. Para los fines del presente Capítulo, la oficina de planeación municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

PARÁGRAFO. - La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones a que se refiere este Acuerdo.

ARTÍCULO 134: EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES. El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

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

ARTÍCULO 135: RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por la Secretaría de Planeación Municipal.

CAPÍTULO V

DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 136.- DEFINICIÓN: El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

SUBCAPÍTULO I

SUELOS RURALES

ARTÍCULO 137.- SUELOS RURALES. Son aquéllos cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con

los agrícolas, con arreglo a los usos del suelo que se adopten para los diferentes sectores de los suelos rurales.

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

ARTICULO 138: USOS DEL SUELO: Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

Los usos del suelo rural pueden ser: Agrícolas, Forestales y mineros.

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

ARTÍCULO 139: SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS. Se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en los suelos rurales de municipio .

Las áreas destinadas a frutales y verduras, obligan a una preservación y regulación de insumos a utilizar, sin menoscabo del medio ambiente a saber:

Empleo de abono orgánico en el mejoramiento de las condiciones físicas y químicas del suelo, restableciendo de esta forma el equilibrio biótico.

No se podrá utilizar agroquímicos con categoría toxicológica uno (I) ya que ofrecen un alto riesgo de contaminación ambiental.

El suelo Agrícola rural de Marulanda se encuentra clasificado así:

Avicultura
Porcicultura
Piscicultura
Cunicultura

Ovinocultura
Ganadería

Vr. Plano No 78

PARAGRAFO: SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE MARULANDA. No existe un polígono rural definido por acuerdo, por lo tanto solo se enuncian sus límites geográficos así:

Norte : Salamina y Pensilvania
Oriente : Manzanares y Pensilvania.
Sur : Herveo (Departamento de Tolima)
Occidente : Manizales, Neira y Salamina.

El suelo rural del Municipio de Marulanda está dividido en un Corregimiento (Montebonito) y las siguientes 14 veredas

- Jurisdicción Cabecera Municipal

- * San Isidro
- * La Alejandría
- * El Páramo
- * Mollejones
- * Las Peñas
- * Rincón Santo
- * Centro Marulanda

- Jurisdicción Corregimiento de Montebonito

- * Santa Rita
- * La Suecia
- * El Zancudo
- * La Laguna
- * Naranjal
- * Santa Clara
- * Centro Montebonito.

SUBCAPÍTULO II

POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS

ARTÍCULO 140.- POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES. Para los fines del presente Acuerdo las políticas de corto y mediano plazo de ordenamiento territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

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

ARTÍCULO 141.- NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO. En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente plan.

La aprobación de todo proyecto de parcelación deberá contar con el visto bueno de la Junta de Planeación.

En las parcelaciones rurales, se permitirá únicamente la construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar. Solo se admitirá la construcción de 2 edificaciones en el mismo predio, cuando una de éstas sea para vivienda de mayordomos.

SUBCAPÍTULO III

DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ARTICULO 142: SUELO DE PROTECCION DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE MARULANDA.

Forman parte del suelo de protección del suelo rural del municipio de Marulanda, todas las áreas de nacimientos y rondas de ríos y quebradas del municipio acorde con lo establecido en la Resolución número 810 de 1996, emanada de CORPOCALDAS.

En el municipio de Marulanda se definen los siguientes suelos de protección:

- Las Microcuencas que surten acueductos en el Municipio:
 - Microcuenca de la Quebrada los Yuyos
 - Microcuenca de la quebrada el Páramo
 - Microcuenca de la quebrada El Contento
 - Microcuenca de la quebrada el Silencio
- Cordillera Central ubicada en la parte centro y sur este del Municipio, con cotas entre 2.900 m.s.n.m. y 3.200 m.s.n.m., para un área total de 8.100 hectáreas; con drenajes principales en los ríos Guarinó y Perrillo, y las quebradas El Salado, El Rosario, El Retiro, La Suecia, etc.; con pendientes entre 40% - 100%; destacándose las cuchillas Marruecos, El Contento, Mesones, Buenavista, La Cabrera y Morrón, según mapa Ambiental Formulación N° 39
- Cuchilla La Piconá, ubicada en la parte nor este del Municipio, con cotas entre 3.000 m.s.n.m. y 3.500 m.s.n.m., con pendientes superiores al 70%. Posee una cobertura en bosque nativo del 70% y el 30% restante en ganadería extensiva, cultivos de papa y zonas de rastrojos. Tiene un área aproximada de 2.135 hectáreas, según mapa Ambiental Formulación N° 39.
- La Laguna , ubicada a 2.300 m.s.n.m., con una orientación sur en la Vereda La Laguna, sus principales drenajes son las quebradas de La

Laguna y Santa Isabel, con vertimiento final al río Perrillo. Delimitación, según mapa Ambiental Formulación N° 39:

- Norte: Fincas La Zulia y La Camelia (propietario: Luis Angel Alzate).
- Sur: Hacienda El Plan (propietario: Guillermo Mejía).
- Oriente: Finca Los Naranjos (propietario: Gerardo Naranjo).
- Occidente: Hacienda El Plan (propietario: Guillermo Mejía).

- Zona de la Mesenia, ubicada hacia la parte norte del Municipio, atravesada por vía carretable que tiene una longitud de 1,85 Kilómetros; cotas comprendidas entre 3.000 m.s.n.m. y 3.300 m.s.n.m.. La zona tiene un largo de 1,87 Kilómetros por 1,12 Kilómetros de ancho, para un área total de 209,44 hectáreas; con pendientes entre el 60% y el 100%, según mapa de Amenazas Naturales N° 55 (número 1).
- Zona El Laurel, ubicada hacia el norte del Municipio, con cotas entre 2.700 m.s.n.m. y 3.000 m.s.n.m., con una longitud de 1,25 Kilómetros y 625 metros de ancho; para un área total de 78 hectáreas; con drenajes correspondientes a las quebradas Los Pomos y Minas. Posee pendientes entre 60% y 90%, según mapa de Amenazas Naturales N° 55 (número 2).
- Cordón de influencia del río Guarínó: ubicada hacia la parte norte centro del Municipio, con cotas comprendidas entre los 2.600 m.s.n.m. y 3.000 m.s.n.m., en una franja de 1,75 Kilómetros de ancho por 12,5 kilómetros de longitud; con pendientes superiores al 80%. Se destaca como ríos principales el Guarínó y el Hondo, con drenajes secundarios en las quebradas Los Yuyos, La Florida, Palmira, Dantas; para un área total de 2.187 hectáreas, según mapa de Amenazas Naturales N° 55 (número 3).
- Cordón Central, influencia de la quebrada El Salado: ubicada en la parte central del Municipio, con cotas comprendidas entre los 2.800 m.s.n.m. y 3.400 m.s.n.m., en una franja de 2 kilómetros de ancho por 14 kilómetros de longitud; pendientes fuertes superiores al 80% con drenajes correspondientes a las quebradas El Salado, La Albania y Victorias; para un área total de 2.800 hectáreas, según mapa de Amenazas Naturales N° 55 (número 4).
- Cinturón Corregimiento de Montebonito, ubicado en la Vereda Centro de Montebonito y parte de la Vereda La Laguna, con cotas comprendidas

entre los 1.750 m.s.n.m. y 2.100 m.s.n.m., al sur este del Municipio, con pendientes entre el 80% y 100%. En parte del perímetro conformado por el río Guarinó, en un recorrido de 3,6 Kilómetros; posee una longitud de 3,7 Kilómetros por 625 metros de ancho, y con vías de acceso carretables hacia la Vereda La Suecia; para un área total de 231,25 hectáreas, según mapa de Amenazas Naturales N°. 55 (número 5).

- Relleno Sanitario, se construirá en la Vereda Centro Marulanda a 2.850 m.s.n.m., en la vía que comunica la Cabecera Municipal con la Vereda El Páramo a una distancia de 3,7 kilómetros de la Cabecera Municipal, en el sitio conocido como Trampa II, con un área de 0,5 hectáreas. La escombrera de Jurisdicción de la Cabecera Municipal estará ubicada en un lote contiguo al relleno, con un área de 0,1 hectárea.

- La Escombrera con Jurisdicción del Corregimiento, estará ubicada en la Vereda La Suecia a 2.000 m.s.n.m., con una orientación este a un lado de la vía correspondiente a Montebonito Vereda La Suecia, en el Kilómetro 3,6.

- Planta de Tratamiento de aguas para consumo humano, Jurisdicción Cabecera Municipal, ubicada en la Vereda Centro Marulanda, a 2.850 m.s.n.m., con una posición nor este con respecto de la Cabecera Municipal (ver mapa Ambiental Formulación N°. 39).

- Planta de Tratamiento de aguas para consumo humano, Jurisdicción Corregimiento de Montebonito, ubicada en la Vereda Centro Montebonito, a 2.050 m.s.n.m., con una posición sur este con respecto al Corregimiento (ver mapa Ambiental Formulación N°. 39).

Forman parte del suelo de protección del casco urbano de Marulanda:

- Zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos, por deslizamientos, erosión, entre otros: en el sector urbano: las laderas de la cancha de fútbol y los terrenos aledaños a la vía que conduce a Manzanares.

- Zonas de alto riesgo por la pendiente del terreno , en el sector urbano, las laderas que van hasta el perímetro urbano , no se encuentran y no pueden ser urbanizadas.

ARTÍCULO 143.- REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la administración y que hace parte del presente Acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989 y los que determine el Comité de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Marulanda.

AREA	RIESGO
Viviendas aledañas a la Escuela las Peñas	Deslizamiento (inestabilidad del terreno)

ARTÍCULO 144. DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

AREA	RIESGO
Vía Marulanda – San Félix, sobre la Quebrada los Yuyos	Deslizamientos
Vía Marulanda – San Félix, Escuela las Peñas	Deslizamiento
Vía Marulanda – San Félix	Deslizamiento (caída de roca)
Vía Marulanda – Manzanares, Finca Santa Rita	Deslizamientos

ARTÍCULO 145.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajístico y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

DELIMITACION	CLASE DE AREA
Vía desde la zona urbana hasta la Finca el Alto de la Virgen, por la vía a San Felix	Interés Ambiental (Regeneración y Mejoramiento)
Vía desde la zona urbana hasta la Finca San Migue, por la vía a Manzanares	Interés Ambiental (Regeneración y Mejoramiento)
La Laguna, localizada en la Vereda La Laguna, Jurisdicción de Montebonito.	Interés Ambiental (Conservación Activa)
Cuchilla La Picon, localizada en la Vereda Centro de Marulanda, Jurisdicción Cabecera Municipal.	Interés Ambiental
Cordillera Central, localizada en las Veredas: Rincon Santo y Mollejones (Jurisdicción Cabecera Municipal) y El Zancudo, Santa Rita, La Suecia, La Laguna (Jurisdicción de Montebonito).	Interés Ambiental

Igualmente serán áreas de protección las microcuencas, nacimientos y rondas de los siguientes ríos y quebradas: Ríos Guarínó, Hondo, Perrillo y Quebradas El Salado, Los Yuyos, El Páramo, El Contenido, El Silencio, descritas en el Documento Técnico de Soporte.

En el suelo rural se tendrán en cuenta las siguientes áreas de protección:

- 100 metros de diámetro alrededor de los nacimientos de ríos y quebradas.
- 30 metros a lado y lado del cauce a partir del máximo nivel de inundación.

ARTÍCULO 146.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA PARA EXTRACCION DE MATERIAL DE ARRASTRE. Dentro del área rural del municipio se delimita la siguiente área para extracción de material de arrastre, la cual se desarrolla dentro del documento técnico soporte:

DELIMITACION	CLASE DE AREA
Sitio conocido como La Represa, sobre el río Hondo en la vía desde la zona urbana a Manzanares, localizada a 5 Kms.	Explotación de Material de Arrastre

PARAGRAFO: En la Jurisdicción de la cabecera Municipal se tiene un área de extracción de material de arrastre, en una longitud aproximada de 300 metros sobre el cauce del río Hondo, ubicada a un lado del puente conocido como el PUENTE DE LA REPRESA, a una distancia de 5 kilómetros contados desde la zona urbana de la Cabecera Municipal sobre la vía que conduce hacia el municipio de Manzanares. Toda persona natural o jurídica que desee extraer material de arrastre debe cumplir con las normas ambientales que exija, para tal efecto, la Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS.

ARTÍCULO 147.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARA EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE CANTERAS U OTROS MATERIALES MINEROS. Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas para extracción de material de canteras, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte:

DELIMITACION	CLASE DE AREA
Sitio conocido como Las Peñas, sobre la vía desde la zona urbana a San Felix, localizada a 7,5 Kms.	Explotación de Material de Canteras
Sitio conocido como La Rivera, sobre la vía desde la zona urbana a Manzanares, localizada a 4,5 Kms.	Explotación de Material de Canteras

PARAGRAFO: En la Jurisdicción de la cabecera Municipal se tienen dos sitios donde se puede extraer material de cantera, a saber: el primero en el sitio conocido como Las Peñas ubicado a una distancia de 7,5 kilómetros contados desde la zona urbana de la Cabecera Municipal sobre la vía que conduce hacia el Corregimiento de San Félix (municipio de Salamina); el segundo en el sitio conocido como La Rivera ubicado a una distancia de 4,5 Kilómetros contados desde la zona urbana de la Cabecera Municipal sobre la vía que conduce hacia el municipio de Manzanares. Toda persona natural o jurídica que desee extraer material de cantera u otro material minero debe contar con el Título Minero, la autorización ambiental y cumplir con las normas ambientales que exija, para tal efecto, la Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS.

PARTE II

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO
DEL MUNICIPIO DE MARULANDA**

TÍTULO I

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CAPÍTULO I

**INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 148 - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- Energía eléctrica.
- Acueducto.
- Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- Gas domiciliario.
- Telefonía.

ARTÍCULO 149.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Esquema de Ordenamiento Territorial .

ARTÍCULO 150.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

ARTÍCULO 151.- DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio , según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTÍCULO 152.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalar o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente Acuerdo .

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que tuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, será comunicado por la administración municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondientes.

ARTÍCULO 153.- ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE MARULANDA. Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar área rural del municipio, con prioridad de los centros poblados.

Dentro del área urbana, las empresas prestadoras de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

También podrán prestarse los servicios públicos por parte de las empresas en las suelas rurales para usos no urbanos.

CAPÍTULO II

**PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 154.- ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES. Adóptase como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, cada uno de los Planes de Gestión y Resultados en su parte correspondiente al Municipio de Marulanda y que han sido adoptados por cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios E.S.P., en cumplimiento de las leyes 142 y 143 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias.

TÍTULO II

VÍAS Y TRANSPORTE

CAPÍTULO I

ZONAS VIALES

ARTÍCULO 155.- ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

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

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTÍCULO 156.- ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio.
- Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.
- Los paisajes y puentes, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

ARTÍCULO 157.- ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.

ARTÍCULO 158.- EQUIPAMIENTO VIAL . Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTÍCULO 159.- ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la oficina de planeación municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la oficina de planeación municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

CAPÍTULO II

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 160.- PLAN VIAL. El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTÍCULO 161.- OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- a) Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b) Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c) Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de cargas como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalaciones de terminales.
- d) Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del municipio.
- e) Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTÍCULO 162. - SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

1. Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas.

ARTÍCULO 163. CLASIFICACIÓN. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

- a) Jerarquización funcional de ellas.
- b) Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- c) Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- d) Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

TÍTULO III

ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I

PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 164.- OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.

Es deber del municipio a través de la alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 165. - ESPACIO PÚBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 166. - ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. 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, y
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 167.- DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través de instrumentos que desarrolle el presente Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 168.- PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTÍCULO 169. - LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la oficina de planeación municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 170.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la oficina de planeación municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o

contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

PARTE III

POTENCIALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO URBANO

TÍTULO ÚNICO

POTENCIALIDADES

CAPÍTULO I

LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS

ARTÍCULO 171.- LEGALIZACION DE DESARROLLOS. EL Concejo Municipal tiene la potestad de ordenar la legalización de centros poblados, barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante Acuerdo.

ARTÍCULO 172.- INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. Cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación, coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la oficina de planeación municipal y en el cual se indicará, como mínimo: el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, centros poblados, desarrollos o fincas vecinas o colindantes.

En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

CAPÍTULO II

PROGRAMAS DE HABILITACIÓN

ARTÍCULO 173.- HABILITACIÓN. La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficialmente por la administración para dotar a los suelos urbanos considerados de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

ARTÍCULO 174.- ÁREAS OBJETO DE HABILITACIÓN. Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

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

ARTÍCULO 175.- PROGRAMAS DE HABILITACIÓN. Las acciones de habilitación se adelantarán a través de programas de habilitación que la administración municipal deberá instrumentar una vez oído el concepto de

los representantes de las juntas de acción comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que, al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas que forman parte del respectivo programa de habilitación.

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

CAPÍTULO III

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

ARTÍCULO 176. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 151 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.

ARTÍCULO 177.- DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 178.- CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que corresponden a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o

épicas de la existencia nacional, o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, o suelos de protección conformadas por recursos naturales de gran valor y que forman parte de los elementos de la estructura del territorio municipal.

ARTÍCULO 179. - COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Debido a que la aplicación del tratamiento de conservación a las diferentes zonas, predios o inmuebles, limitan los derechos de construcción y desarrollo; para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 180. - COMPENSACIÓN. Para efectos del presente Acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública han sido declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental los inmuebles descritos en las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 181.- FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con la reglamentación que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, el Alcalde, organizará el Fondo de Compensación Municipal, en un término no superior a seis (6) meses, posteriores a la expedición de dicha reglamentación.

El valor a compensar será pagado por una sola vez, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de o representados en Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio.

ARTÍCULO 182. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de

conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

CAPÍTULO IV

TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES

ARTÍCULO 183.- TRASFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 540 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, decida efectuar el municipio .

ARTÍCULO 184.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capítulo.

ARTÍCULO 185. - INICIACIÓN DE OFICIO. Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el municipio , a través de la oficina de planeación municipal, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

1. Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que

pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989.

2. Verificará si los bienes son de uso público, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 5º de la Ley 2ª de 1991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.
3. Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederán a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.

Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, la alcaldía municipal, a través de la oficina de planeación municipal, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y puedan solicitar la cesión a título gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente, la oficina de planeación municipal podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los

interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el artículo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este artículo.

ARTÍCULO 186. - SOLICITUD. La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a título gratuito un bien fiscal en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 deberá contener la siguiente información:

1. Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
2. Información acerca de si el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.
3. La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.
4. La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su número de matrícula inmobiliaria. Si el predio forma parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.
5. El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.
6. La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causahabiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.

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

ARTÍCULO 187. - TRÁMITE DE LA SOLICITUD. Recibida la solicitud de que trata el artículo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo la oficina de planeación municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo esté destinado a su vivienda.

Igualmente la oficina de planeación municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

Cuando se tramiten conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

- a) Se publicará un único aviso, el cual contendrá: la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se publica un aviso con la relación discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco (5) días hábiles. Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este último, y
- b) Se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.

ARTÍCULO 188. - PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACIÓN. Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

ARTÍCULO 189.- INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE. Cuando la oficina de planeación municipal no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio en los términos del artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 podrán solicitar que se les transfieran a título gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata el artículo 186 de este Acuerdo.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el artículo 185 de este Acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el artículo 187 del mismo.

ARTÍCULO 190.- TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO. En cualquier estado de la actuación en que la oficina de planeación municipal determine que el bien es de uso público, que está destinado a salud o educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la oficina de planeación municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe el trámite en el estado que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 en favor de las personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta del municipio.

ARTÍCULO 191. - EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO. Cumplido lo anterior, si la oficina de planeación municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

- a) La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone la transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado en razones de fuerza mayor;
- b) El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
- c) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario, y
- d) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996.

ARTÍCULO 192.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la oficina de planeación municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un plano en el cual se delimiten claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho plano se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

CAPÍTULO V

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

ARTÍCULO 193.- EL MUNICIPIO DE MARULANDA COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9a. DE 1989, SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRETAR SU EXPROPIACIÓN. El municipio , a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las suelos urbanos y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9a. de 1989, sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 194.- CONCORDANCIA CON EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio , se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y en las disposiciones que lo reglamenten, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicionen.

CAPÍTULO VI

DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTÍCULO 195. - DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA. Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario en

el presente Acuerdo, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo, que no se construyan dentro los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 196. INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR.

Declárase los siguientes inmuebles urbanizados sin construir dentro del área urbana del municipio, como de construcción prioritaria, con el fin de que sean construidos dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo:

DIRECCION	AREA	FICHA CATASTRAL
Carrera 5 N°. 6 – 08	21	01-0-018-012
Calle 7 N°. 6 – 51	1.175	01-0-024-013

ARTÍCULO 197.- PRÓRROGAS. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde, previo concepto de la oficina de planeación municipal, hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras el Alcalde no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el

artículo 52 de la ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTÍCULO 198.- INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA. Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente esquema de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

ARTÍCULO 199.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA. Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente Acuerdo para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1°.- Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

PARAGRAFO 2°.- El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 200.- INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento

(40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPÍTULO VII

AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 201. - AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.

8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO 202. - VALOR COMERCIAL. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTÍCULO 203. - DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

ARTÍCULO 204. - SOLICITUD DE AVALÚOS. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 201 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 205. - VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3 del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

ARTÍCULO 206.- ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas.

3. Servicios públicos domiciliarios.
4. Redes de infraestructura vial.
5. Tipología de las construcciones.
6. Valor por unidad de área de terreno.
7. Áreas morfológicas homogéneas.
8. La estratificación socioeconómica.

PARÁGRAFO 1°.- Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-Ley 151 de 1998 y el presente Acuerdo, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

PARÁGRAFO 2°.- En desarrollo del presente Acuerdo, se tomarán como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

ARTÍCULO 207.- OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el capital del departamento.

ARTÍCULO 208.- RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

ARTÍCULO 209. SOLICITUD DE AVALÚOS. El municipio podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

ARTÍCULO 210. - REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la

utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

PARÁGRAFO- Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ARTÍCULO 211.- IMPUGNACIÓN AL AVALÚO. La alcaldía o la entidad descentralizada, según corresponda, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

ARTÍCULO 212. - REVISIÓN DE AVALÚOS. De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

ARTÍCULO 213. VIGENCIA DE LOS AVALÚOS. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

PARTE IV

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I

ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 214. - De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

ARTÍCULO 215.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente esquema de ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 216. - DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

ARTÍCULO 217.- COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente esquema.

TÍTULO II

EFFECTO PLUSVALÍA

CAPÍTULO I
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 218. De conformidad con los artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, y con el Decreto 1599 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los planes parciales.

ARTÍCULO 219. - NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 220. - DEFINICIONES. Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

APROVECHAMIENTO DEL SUELO: Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

CAMBIO DE USO: Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTÍCULO 221. - HECHOS GENERADORES. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
3. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

ARTÍCULO 222.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la

diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

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

ARTÍCULO 223. - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

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

CAPÍTULO II

DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 224.- ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente Esquema.

ARTÍCULO 225. - MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

PARÁGRAFO 1°.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2°.- En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 226.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO

PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

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

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo Artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el Decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

PARÁGRAFO.- Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 227. - LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 228.- DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN LAS DIFERENTES ZONAS. - A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 229.- SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual

se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 230.- EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 221 del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 2º y 3º del artículo 221 del presente Acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1º. - Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO 2º. - Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

ARTÍCULO 231.- RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. En el evento previsto en el numeral 1º del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la oficina de planeación municipal. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 232.- EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. - Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficits cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTÍCULO 233. - AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN. En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 234.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

En los eventos de que tratan los numerales 2º y 4º se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

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

ARTÍCULO 235.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO.- El Esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

ARTÍCULO 236. - INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARAGRAFO.- En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

PARTE V

ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

TÍTULO UNICO

DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE

CAPÍTULO I

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MARULANDA

ARTÍCULO 237. ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MARULANDA. Apruébase en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los tres (3) componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el esquema y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO II

PLANOS GENERALES

ARTÍCULO 238.- ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES. Apruébase en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos de l Esquema de Ordenamiento Territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte:

A. Planos Zona Urbana: (Escala 1 : 2.000)

- 1- Mapa de Uso Actual del Suelo Urbano;
- 2- Mapa de Estratificación;
- 3- Mapa de Uso del Suelo "Agrícola";
- 4- Mapa Vías Urbanas;
- 5- Mapa de Acueducto;
- 6- Mapa de Alcantarillado;
- 7- Mapa de Red Primaria CHEC;
- 8- Mapa de Red Eléctrica Secundaria;
- 9- Mapa de Impacto Ambiental;
- 10- Mapa de Zonas Verdes;
- 11- Mapa de Infraestructura Instituciones;
- 12- Mapa de Suelo de Protección;

- 13- Mapa de Plan Parcial;
- 14- Mapa Programa de Ejecución.

B. Planos Centro Poblado Corregimiento de Montebonito: (Escala 1 : 1.000)

- 15- Mapa de Uso Actual del Suelo;
- 16- Mapa de Red Vial;
- 17- Mapa de Acueducto;
- 18- Mapa de Alcantarillado;
- 19- Mapa de Energía Eléctrica;
- 20- Mapa de Redes Secundarias de Energía Eléctrica;
- 21- Mapa de Impacto Ambiental;
- 22- Mapa de Zonas Verdes;
- 23- Mapa de Infraestructura;
- 24- Mapa de Suelo de Protección;
- 25- Mapa Programa de Ejecución.

C. Planos Territorio General (Escala 1 : 25.000)

- 26- Mapa de División Política;
- 27- Mapa de Infraestructura;
- 28- Mapa de Red Vial Actual;
- 29- Mapa de Red Vial Propuesta;
- 30- Mapa de Zonas Geoeconómicas;
- 31- Mapa de Uso del Suelo Agrícola;
- 32- Mapa de Uso Potencial del Suelo Agrícola;
- 33- Mapa de Uso Potencial del Suelo Pecuario;
- 34- Mapa de Servicios Públicos y Turismo;
- 35- Mapa Hidrológico;
- 36- Mapa Climatológico;
- 37- Mapa Ambiental "Condicionantes";
- 38- Mapa Ambiental "Conflictos";
- 39- Mapa Ambiental "Formulación";
- 40- Mapa de Zonas de Vida Vegetal;
- 41- Mapa Programa de Ejecución.

D) Mapas Geológicos – Zona Urbana:

- 42- Mapa Geológico;
- 43- Mapa de Pendientes;
- 44- Mapa Geomorfológico;
- 45- Mapa de Formaciones Superficiales;
- 46- Mapa Procesos Erosivos;
- 47- Mapa Preliminar de Amenazas Naturales e Incendios;
- 48- Mapa Preliminar de Vulnerabilidad Natural;
- 49- Mapa Preliminar de Riesgos.

E) Mapas Geológicos – Territorio General:

- 50- Mapa Geológico;
- 51- Mapa de Pendientes;
- 52- Mapa Geomorfológico;
- 53- Mapa de Formaciones Superficiales;
- 54- Mapa Procesos Erosivos;
- 55- Mapa de Amenazas Naturales;
- 56- Mapa de Vulnerabilidad;
- 57- Mapa Preliminar de Riesgos.

F) Mapas Geológicos – Centro Poblado del Corregimiento de Montebonito:

- 58- Mapa de Deslizamiento y Riesgo Preliminar.

G) Planos de Zonificación, Usos del Suelo y Normas Urbanísticas:

- 59- Mapa de Clasificación del Suelo Rural;
- 60- Mapa de Clasificación del Suelo Cabecera;
- 61- Mapa de Corregimiento de Montebonito;
- 62- Mapa de Zonas de Riesgo del Suelo Rural;
- 63- Mapa de División Veredal;
- 64- Mapa de Hidrografía Rural;
- 65- Mapa de Zonas Morfológicas Homogéneas Cabecera;
- 66- Mapa de Tratamiento para Zonas Morfológicas Cabecera;
- 67- Mapa de Tratamiento de Protección Ambiental;

68- Mapa de Usos del Suelo Cabecera;
69- Mapa de Elementos de Impacto Ambiental Cabecera;
70- Mapa de Sistemas Estructurantes Equipamiento Rural;
71- Mapa de Sistemas Estructurantes Red de Acueducto Cabecera;
72- Mapa de Sistemas Estructurantes Red de Alcantarillado Cabecera;
73- Mapa de Sistemas Estructurantes Red de Energía Eléctrica Cabecera;
74- Mapa de Sistemas Estructurantes de Energía Eléctrica Red Secundaria;
75- Mapa de Sistema Vial;
76- Mapa de Sistema Vial Existente Cabecera;
77- Mapa de Vías Proyectadas Cabecera;
78- Mapa de Usos Rurales.

H) Otros Planos:

79- Mapa de Sistemas de Comunicación del Área Urbana con los Sistemas Nacionales y Regionales.

CAPÍTULO III

LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 239.- GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. Apruébase en toda su extensión la gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del esquema y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO IV

EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 240.- ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico de soporte.

ARTÍCULO 241. - VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Marulanda – Caldas, a los nueve (9) días del mes de septiembre del año dos mil (2000).

**FRANCISCO JAVIER ARIAS MUÑOZ
FLOREZ**
Presidente

EMILSEN OSMANY OSORIO
Secretaria