

## FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUADALUPE

### CAPITULO I

#### 1 COMPONENTE GENERAL

##### 1.1 OBJETIVOS

###### 1.1.1 OBJETIVO GENERAL

Construir una herramienta que servirá de base para que en el corto, mediano y largo plazo se puedan tomar las mejores decisiones frente al uso y manejo del territorio del municipio de Guadalupe teniendo en cuenta su vocación, así como las potencialidades y debilidades y la interrelación en el ámbito local y regional, en procura de un mejor desarrollo humano, con sostenibilidad socioeconómica, cultural y ambiental.

###### 1.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Diseñar y ejecutar un plan vial y de transporte al igual que una infraestructura de servicios que haga que los usuarios se sientan atraídos por la calidad del servicio prestado.
2. Mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante la generación de nuevos medios de subsistencia.
3. Desarrollar programas integrales para el mantenimiento, conservación y construcción de la nueva infraestructura educativa mejorando su dotación en el área urbana y rural.
4. Orientar eficazmente los procesos de ocupación del territorio y la utilización de los recursos naturales.
5. Ampliar la cobertura y mejorar la calidad en los servicios públicos, educación, salud, recreación y demás servicios sociales que se constituyen como prioritarios para el aumento de la calidad de vida.
6. Propender por disminuir el déficit de vivienda en el territorio municipal.
7. Enfatizar en la búsqueda y consolidación cultural como legado a generaciones futuras.
8. Concientizar a la población en torno a la importancia de la organización comunitaria como eje principal y articulador de los procesos de planificación desarrollo dentro del nuevo modelo participativo planteado en la constitución política de 1.991.
9. Lograr la máxima eficiencia de las instituciones a través del fortalecimiento y capacitación constante de sus funcionarios y de las personas que reciben su servicio.
10. Fortalecer la integración regional o asociación de municipios para la ejecución de proyectos macro que solucionen problemas compartidos y/o que optimicen el aprovechamiento de uno o mas recursos.
11. Re caer en los preceptos del desarrollo humano sostenible para realizar una explotación racional y adecuada de los recursos naturales.
12. Armonizar la relación Hombre- Medio Ambiente para lograr el desarrollo sostenible del municipio.
13. Establecer actividades alternativas de explotación económica teniendo en cuenta la inmensa variedad paisajística, hídrica, forestal y climática del municipio.
14. Modernizar el funcionamiento político administrativo de la administración pública municipal acorde con los requerimientos de la política de descentralización en cumplimiento de un mayor grado de eficiencia y eficacia administrativa.
15. valorar y caracterizar las áreas expuestas a riesgos y amenazas.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

16. Construir y adecuar áreas de recreación utilizando los sitios turísticos , de tal manera que puedan constituirse en una fuente permanente de ingreso para pobladores del municipio.
17. Diseñar planes de contingencia y mitigación para atención y prevención de desastres.
18. Dinamizar los vínculos poblacionales en los ámbitos socioeconómicos y culturales
19. Dotar a los establecimientos públicos del municipio con los elementos y el personal necesarios y debidamente capacitado para la óptima prestación de los servicios.
20. Optimizar los sistemas productivos para que sean económicamente rentables y ambientalmente sostenibles.
21. Identificar zonas para la protección ambiental en el área urbana y rural y establecer normas para disminuir los grados de afectación.
22. Mejorar las condiciones de comercialización de los productos agropecuarios y diversificar la producción.
23. Enfatizar en la integración regional como parte vital de la planificación y el desarrollo a través de la solución a problemas macro que afecten por igual a los pobladores de uno u otro municipio.
24. Velar por la protección y difusión del patrimonio turístico municipal.
25. Consolidar una oferta eficaz de Bienes y Servicios Ambientales para la Humanidad.
26. Promover y fortalecer procesos de planificación para la adecuación de la estructura municipal en la reorganización administrativa y financiera.
27. Identificar y clasificar y conservar la red vial municipal y/o regional como soporte para la integración Regional y Nacional en el posicionamiento dentro del desarrollo socioeconómico.
28. Promover de manera intensiva las acciones de información, educación, formación y participación para generar una conciencia ciudadana sobre la defensa de los derechos ambientales y patrimoniales de la población, la construcción de una cultura para la paz como inversión para el desarrollo presente y futuro, en procura de la recuperación de nuestra identidad.
29. Elevar los niveles de competitividad de los productos de la localidad.
30. Generar cambios de actitud dirigidos a la población que desarrolla actividades con impactos ambientales negativos sobre la oferta natural.

## **1.2 ESTRATEGIAS**

1. Mantener la figura de la participación ciudadana como el mecanismo más efectivo para la solución a problemas colectivos.
2. Incentivar la conformación de empresas pequeñas que se encarguen de manufacturar materias primas y/o de administrar recursos específicos.
3. Estimular la participación y concertación comunitaria para la construcción de iniciativas de mejoramiento ambiental que contribuyan a la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial.
4. Sensibilizar a la población sobre la responsabilidad de restaurar , proteger, conservar y manejar los recursos naturales y el ambiente.
5. Construir un sistema de información municipal.
6. Realizar la revisión y los ajustes catastrales correspondientes de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

7. Involucrar a todos los entes activos de la sociedad en la protección y conservación de las zonas de reserva forestal, cuerpos de agua y sitios de interés y en la recuperación ambiental de las zonas deterioradas y zonas de riesgo.
8. Acceder a recursos de diversas fuentes para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales en el área urbana y rural.
9. Establecer un sistema de Administración financiera integrado, mediante la racionalización de los procedimientos y la modernización de los instrumentos de programación, recaudación y asignación de rentas municipales, así como los mejoramientos de los sistemas de información para la toma de decisiones; estableciendo un modelo mínimo de estructura financiera que garantice para cada uno de los componentes el manejo integrado para la existencia de la información que permita una adecuada toma de decisiones.
10. Diversificar la producción agrícola y pecuaria en pos de la optimización del uso del suelo de una manera sostenible.
11. Optimizar los actuales servicios sociales así como los recursos hídricos para obtener un mayor beneficio.
12. Ofrecer estímulos económicos tendientes a la preservación de los recursos naturales y del medio ambiente.
13. Formular y ejecutar proyectos regionales tendientes a la adquisición de predios ubicados sobre los nacimientos de agua en las microcuencas abastecedoras ; incluyendo la reubicación y/o el cambio de los sistemas productivos en estas zonas.
14. Elaborar Planes Parciales para aquellas acciones que requieran de un instrumento de planificación mas específico.
15. Ajustar la normatividad local para la venta de ejidos y construcción en lotes urbanizables no urbanizados y urbanizados no construidos.
16. Fortalecer la administración municipal para el buen desarrollo del proceso del Esquema de ordenamiento Territorial.
17. Restringir el uso y ocupación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.
18. Capacitar a las comunidades en temas relacionados a la vocación del municipio.
19. Acompañar permanentemente los procesos de reforestación y las actividades tendientes a la restauración de los recursos naturales.
20. Implementar formas de transformación de los productos de la región para la obtención de ingresos agregados.
21. Socializar el Esquema de Ordenamiento Territorial mediante campañas masivas.
22. Incentivar el crecimiento de la oferta de servicios encaminados al desarrollo de la comercialización tanto en el área urbana como rural. favoreciendo el establecimiento de centros de acopio en los centros poblados de Resinas y Miraflores; que se implementarán como centros de almacenamiento de donde se irradiaran servicios hacia las áreas de producción campesina.
23. Apoyar y fomentar la pequeña industria local , especialmente aquella que utiliza como materia prima los productos de la región.
24. Fomentar la diversificación de la producción del sector campesino, para lograr incremento y variedad de la oferta alimenticia.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

25. Canalizar la gran demanda que existe actualmente por el turismo dirigido a las áreas naturales protegidas y ofrecer parte de éstos recursos y espacios para la satisfacción de necesidades económicas, turísticas y recreacionales, sin que ello altere las condiciones requeridas para lograr el equilibrio entre el medio ambiente la ecología y el turismo.
26. Establecer un ciclo educativo en forma de espiral con cobertura municipal o regional para el cual se pretende contar con la experiencia y asesoría de instituciones como el SENA y CORPOICA entre otros.
27. Reducir el grado de vulnerabilidad de las construcciones urbanas y rurales ante la posible ocurrencia de desastres teniendo en cuenta los estudios realizados para el municipio.
28. Crear fondos y programas para la rehabilitación y mejoramiento de la vivienda y su entorno con la participación de los fondos de cofinanciación.
29. Coordinar programas para la construcción de vivienda de interés social a través de las asociaciones de vivienda, la municipalidad y el INURBE.
30. Establecer y aplicar medidas sancionatorias, regulatorias y de fomento con respecto a la utilización de los recursos naturales para el desarrollo ecoturístico.
31. Elaborar el proyecto de asociación de municipios, de acuerdo a la misión y funciones que les corresponde cumplir a cada administración, para determinar responsabilidades y tareas a realizar por cada uno de ellos en las diferentes áreas técnicas y los mecanismos de coordinación requeridos para garantizar la coherencia y acierto en la gestión.
32. Fomentar y crear conciencia ciudadana para la prevención de desastres, brindando apoyo logístico, capacitación y las herramientas necesarias para la atención de emergencias.
33. Incrementar los niveles de participación de la comunidad en la planeación , gestión administrativa y en la solución de los problemas locales.
34. Realizar investigaciones científicas del medio ambiente y de especies endémicas.

### **1.3 POLITICAS**

1. Articular las actividades económicas locales a los mercados regionales, departamentales e internacionales con miras de lograr insertar la producción local dentro de los procesos de internacionalización de la economía.
2. Desarrollar sistemas de comercialización mediante los cuales se logre mejorar el nivel de vida del campesino ubicando sus productos en los mercados regionales, interdepartamental y nacional.
3. Invertir capital semilla que jalone la creación de empresas piscícolas y similares, de economía mixta que una vez consolidadas se entreguen a economistas privados para que con estos recursos se invierta nuevamente en la creación de nuevas empresas.
4. El desarrollo sostenible de las actividades de producción, turismo y recreación deberá estar directamente relacionado con la preservación del medio ambiente y del uso y manejo racional de los recursos naturales renovables.
5. Propender por la recuperación y conservación de las fuentes hídricas así como su aprovechamiento para el consumo humano, agrícola y de proyectos hidrioenergéticos.
6. Propender por la ocupación armónica del suelo y el manejo integral y sostenible de los recursos naturales.
7. Ampliar y mejorar la red vial, la infraestructura de servicios públicos y sociales.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

8. Encaminar las acciones municipales, gubernamentales y demás hacia la reposición de los recursos naturales alterados.
9. Operativizar el sistema de prevención, mitigación y atención de desastres.
10. Ofrecer mejor calidad de agua al servicio de la localidad y de la región.
11. Generar formas alternativas para compensar el impacto que genere el cambio de la vía hacia el departamento del Caquetá.
12. recuperar y usar racionalmente el espacio público urbano en consonancia y armonía con su sistema ecológico y ambiental teniendo en cuenta la gran incidencia que tiene el río Suaza y la quebrada la viciosa.
13. determinar la infraestructura de servicios y equipamientos urbanos requeridos para que el municipio pueda desarrollar eficientemente el papel que le corresponde como satélite de desarrollo en el contexto de la subregión del valle del Suaza
14. diseñar y ejecutar un plan vial y de transporte al igual que una infraestructura de servicios que haga que los usuarios de la vía se sientan atraídos por la calidad del servicio prestado y la idiosincrasia de servicios que ya posee el comercio de Guadalupe.
15. Fortalecer modelos de gestión ambiental que integren los habitantes urbanos con su periferia, garantizando el uso adecuado y eficiente de los elementos ambientales.
16. Generar mecanismos de recuperación y conservación del patrimonio histórico cultural
17. Mantener una óptima intercomunicación vial entre los centros poblados, las áreas rurales y la región.
18. Garantizar el suministro de agua potable, recolección y disposición adecuada de residuos sólidos y líquidos, suministro de energía.
19. Incorporar elementos naturales al espacio público.
20. Redensificar y consolidar la estructura urbana actual.
21. Establecer déficit real de viviendas de interés social.

#### **1.4 CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO**

##### **1.4.1 CONTEXTO REGIONAL**

El municipio de Guadalupe está localizado en la parte Sur Oriente del departamento del Huila, sobre la vertiente occidental de la cordillera Oriental. Posee una extensión de 258.64 Km<sup>2</sup> que corresponden al 1.95% del territorio huilense.

Guadalupe cuenta con dos importantes ejes viales donde confluyen la red interna interveredal. Uno de estos es la vía a Florencia que hasta el momento es la única de acceso terrestre al departamento del Caquetá.

El municipio forma parte de la cuenca baja del río Suaza que en su recorrido por el territorio municipal, es abastecida por importantes caudales de las microcuencas La Viciosa, La Pintada, La Pescada. Dicha cuenca debe tener un tratamiento regional ya que a la vez forma parte de la Cuenca Alta del río Magdalena, para lo cual se deben realizar acciones compartidas con los municipios de Palestina, Suaza, Guadalupe, Altamira y Garzón, para su protección y restauración.

##### **1.4.2 AREAS PARA LA PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE.**

Son las áreas catalogadas de Significancia Ambiental tales como los Ecosistemas de Protección Hidrológica que son ecosistemas menores y dispersos caracterizados por poseer áreas pequeñas con

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

cobertura boscosa en la mayoría de los casos, cuya función primordial es la protección de corrientes hídricas en sus zonas de nacimiento o recarga. También se incluyen los Ecosistemas Boscosos que son las áreas que aún se conservan con cubierta vegetal ya sea con bosque primario o intervenido. Se localizan en extensas zonas, específicamente en las partes altas de las crestas montañosas en las veredas Rivera, Villa Viciosa y Alto Resinas. También hacen parte de las Areas de Protección los relictos de bosque que se presentan como áreas grandes o pequeñas y forman parte de los bosques de galería o de los bosques que están inmersos en los sistemas productivos actuales. Cumplen la función de protección de los recursos naturales, de refugio y tránsito permanente de la fauna y embellecimiento paisajístico. Todos estos ecosistemas actualmente están amenazados por procesos de colonización, ampliación de frontera agrícola, usos insostenibles como la extracción de madera para leña, posteaduras, ebanistería etc. Dichas prácticas se realizan mediante la tala rala con la concebida desprotección del suelo.

Se deben proteger las rondas del río Suaza en una franja de 50 metros a partir de la cota máxima de inundación al igual que las quebradas en una franja no inferior a 30 metros.

Otros elementos que conforman las áreas para la protección y conservación de los recursos naturales son los atractivos turísticos como la Cascada La Perica, Laguna de Guapotón, Cascada la Planta, Caucho El Solterón, las terrazas indígenas de la vereda El Marmato, el Valle de las Orquídeas, La Laguna el Alto y su entorno paisajístico. También se deben conservar los recursos hídricos así como su hábitats natural<sup>1</sup>.

### **1.5 REGULACIONES PARA LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES**

Las decisiones que se tomen sobre el uso y manejo del territorio deben ser soportadas mediante las recomendaciones previas de los análisis o estudios correspondientes para cada componente temático, utilizando la cartografía para la localización precisa de las acciones. las decisiones concertadas con la comunidad, respetando las normas ambientales y las políticas de cada entidad competente. Dada a la fragilidad que presenta el territorio, algunas acciones requerirán de análisis más puntuales y se tendrá que regir por las directrices de las autoridades ambientales y las decisiones que tome la administración municipal.

En algunos casos se deben adelantar planes de acción con el apoyo del estado para prevenir posibles actuaciones que vayan en contra de la conservación de los recursos naturales y del medio ambiente.

Los recursos naturales y del medio ambiente deben ser reconstruidos y recuperados mediante un proceso de concientización a la población con acciones en el corto, mediano y largo plazo.

La capacidad de uso de los suelos del municipio de Guadalupe en la mayor parte ofrece limitantes comparativas para el desarrollo de la producción agrícola, por lo tanto se deben adoptar programas de tecnologías limpias y ambientalmente sostenibles.

A los programas de generación de empleo se le deben dar prioridad a la ejecución de acciones tendientes a la estabilización de procesos erosivos que se presentan sobre la cuenca de la quebrada La Viciosa.

El municipio debe adelantar acciones tendientes a generar cambios de actitud en los colonos mediante la capacitación sobre la explotación racional y sostenible de los recursos forestales como alternativa de ingresos económicos.

Los sistemas de producción limpia deben ser objeto de los programas de desarrollo municipal, determinando y mitigando los impactos negativos que han ocasionado algunos sistemas productivos actuales.

Se debe fomentar la coordinación institucional para el buen desarrollo de la localidad y de la región.

Las áreas para la conservación de los recursos naturales deben ser declaradas como zonas de protección.

La Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM en coordinación con las demás instituciones deberá atender los siguientes aspectos:

---

<sup>1</sup> Ver Mapa No. 20 de Diagnóstico

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

- Promover un creciente compromiso social y político de las autoridades y de los actores locales con los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Preservar el potencial de uso a largo plazo, de los recursos naturales renovables del municipio en particular los bosques naturales, el suelo y el agua.
- Comprometer activa y efectivamente los propósitos socioambientales del Esquema de Ordenamiento Territorial.

### **1.6 PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUITECTONICO**

Según el Diagnóstico, Guadalupe no es escenario de importantes elementos de esta naturaleza. El patrimonio histórico está compuesto por los vestigios indígenas encontrados en algunas áreas rurales como es el caso de la vereda El Marmato y el arquitectónico por la Iglesia de Nuestra Señora de Guadalupe y la capilla Santa Lucia.

### **1.7 AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**

En el municipio de Guadalupe, Las amenazas naturales juegan un papel muy importante en el desarrollo del municipio. Estas adquieren mucha significancia tanto en el área urbana como rural.<sup>2</sup>

Regionalmente el municipio se encuentra localizado en el flanco occidental de la Cordillera Oriental, haciendo parte del sector levantado de lo que ha sido considerado como la depresión tectónica de tipo compresional del valle superior del río Magdalena.

El área urbana de Guadalupe se ubica sobre una depresión tectónica o graben, limitado por dos fallas inversas, una de las cuales es la Falla de Suaza que pasa por la margen izquierda del río Suaza y la otra es la Falla de la quebrada La Jicua que pasa por la margen derecha del río.

De otro lado existen otras amenazas como son las de inundación de la quebrada La Viciosa y el Río Suaza que periódicamente afectan gran parte de la zona urbana. (Ver estudio detallado de INGEOMINAS 1996)

### **1.8 ACCIONES DE ATENCION Y PREVENCION DE DESASTRES**

De acuerdo a las recomendaciones emanadas por INGEOMINAS (1996) en el Estudio Geológico y Geotécnico e Identificación de Amenazas Geológicas en la cabecera municipal de Guadalupe en el departamento del Huila, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- No permitir por ninguna razón la construcción de infraestructura habitacional o de cualquier obra que suponga un obstáculo para la corriente, en zonas localizadas a menos de 2 m de altura, respecto al nivel de aguas medias del río Suaza y 1.5 m de la quebrada La Viciosa, considerada como zona de amenaza alta por fenómenos hidrológicos. Esta zona es caracterizada en el mapa de aptitud del suelo para el uso urbano como ZNU-1. (Zona no Urbanizable)
- En sectores localizados hasta aproximadamente 4 m de altura respecto al nivel de las aguas medias del río Suaza y 2 m de altura respecto a la quebrada La Viciosa, considerados como potencialmente inundables y de amenaza hidrológica media, es indispensable la construcción de obras de protección de tipo hidráulico, debidamente diseñadas, instalación de alarmas, definición de corredores de evacuación, definición de la altura del piso, diseño hidráulico de la cimentación, especificaciones precisas de la profundidad y tipo de cimentación etc. Esta zona es caracterizada como en el mapa de aptitud del suelo para el uso urbano como ZUR-a (Zona para uso Urbano con Restricciones).
- El sector localizado en el costado sur y sur-occidental del casco urbano, sitio del colegio María Auxiliadora, donde se presenta obstrucción de corrientes y falta de canalización, se recomienda la ejecución de estudios hidráulicos conducentes al diseño de canalización de estas corrientes intermitentes, en canales abiertos, teniendo en cuenta la carga de sólidos para el caso de flujos de escombros. Con la construcción de las anteriores obras el sector cambiaría de aptitud a zona apta

---

<sup>2</sup> Ver Mapa 16 Diagnóstico

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

para el Uso Urbano.

- No utilizar para construcción de infraestructura de tipo urbano, laderas con pendiente superior a 20°, que bordeas el casco urbano por el costado sur y Nor-oriental, susceptibles a fenómenos de remoción en masa . Esta zona es caracterizada como en el mapa de aptitud del suelo para el uso urbano como ZNU-2 (Zona no Urbanizable).
- Se puede permitir la construcción de infraestructura habitacional densa en la zona ZUR-b (Zona de uso Urbano con Restricciones) siempre y cuando se diseñen y construyan obras de tipo hidráulico para el manejo de las aguas de escorrentía, y canalización técnica de cañadas que permitan el paso de eventuales flujos de escombros.
- Son sectores aptos para el uso urbano las superficies planas o con pendientes menor de 5° , localizas aproximadamente 5 a 6 m de altura respecto al nivel de las aguas medias del río Suaza, de la parte Oeste u Noroeste de la carretera Sartenejal y los Cauchos y el sector más antiguo del pueblo, distinguido como ZU (Zona apta para el Uso Urbano) en el mapa de aptitud del suelo para el uso urbano.
- Proteger la orilla derecha del río Suaza contra procesos de erosión lateral, mediante obras que en su diseño tengan en cuenta que el cerro donde está la gruta de la virgen es el dique natural que protege actualmente el pueblo. El mismo tipo de obras debe diseñarse a lo largo de la quebrada la Viciosa donde se presenta el mismo fenómeno erosivo.
- Realizar estudios de geología, geotécnica e hidráulica para la cuenca de la quebrada la Viciosa, que sirvan de base para la reglamentación del uso del suelo y el diseño de obras y acciones tendientes a mejorar la estabilidad de la cuenca, evitando con ello minimizar la frecuencia y magnitud de las crecientes torrenciales.
- Para permisos de construcción se deben exigir los estudios básicos de suelos y análisis de cimentación.
- La presencia de niveles limosos y areno limosos y nivel freático superficial, hacen prever , en algunos casos , la presentación de fenómenos de licuefacción de suelos durante sismos de magnitud considerable.
- Evitar la explotación de materiales para construcción en sectores cercanos a la población. En todo caso, para este tipo de explotación se deben exigir estudios de Impacto Ambiental y aplicación de las normas del Código Nacional de los Recursos Naturales y Protección del medio Ambiente.
- Realizar estudios de dinámica fluvial, como herramienta para reglamentar y racionalizar la explotación de materiales de arrastre del río Suaza y quebrada La Viciosa y al mismo tiempo conocer los sitios donde se requieran medidas correctivas y de protección del cauce.
- No permitir la construcción de infraestructura habitacional en la base o borde de laderas con inclinación de 20°.
- La administración municipal y con el apoyo de las instituciones debe gestionar propender por la delimitación, aislamiento y adquisición de los predios degradados para incorporarlos al sistema de áreas protegidas.
- Las familias con viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo tendrán prioridad en la asignación de subsidios municipales para vivienda de interés social o para la inclusión como beneficiarios en proyectos de construcción de vivienda nueva y proyectos de reforma agraria. Las viviendas que sean abandonadas por sus propietarios en el marco de un programa de reubicación donde se invierten recursos oficiales, deberán ser destruidas en su totalidad para evitar su ocupación de otras familias. La localización de las nuevas viviendas se hará teniendo en cuenta la clasificación del suelo incluido en el presente plan.

## **1.9 CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

El territorio del municipio de Guadalupe para su crecimiento y desarrollo futuro, se clasificara en Suelo Urbano, Rural y de Protección así como sus correspondientes categorías que a su vez se componen y clasifican por Areas de Actividad que constituyen en sí, los espacios en los cuales se concibe, planifica y lleva a cabo el desarrollo económico, físico, social y ambiental, bajo criterios de sostenibilidad integral y desarrollo.

### **1.9.1 SUELO URBANO**

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización



FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

y edificación, según sea el caso.

En la propuesta de Ordenamiento Territorial, se define un nuevo perímetro para la cabecera municipal ya que el actual abarca áreas hacia la zona Norte, paralela al río Suaza en la cuales se desarrollan actividades agropecuarias y su morfología que presentan como terrazas de inundación, imposibilita la construcción de nuevas viviendas, lo cual, pasarán a formar parte del suelo rural y el perímetro que actualmente cubre 68 hectáreas quedará reducido a 55.5 hectáreas de acuerdo a las siguientes coordenadas<sup>3</sup>:

**POLIGONAL PERIMETRO NUEVO**

No punto	Coordenadas		No punto	Coordenadas	
	X	Y		X	Y
1	716.068	1.147.500	21	715.620	1.146.620
2	716.154	1.147.428	22	715.563	1.146.432
3	716.175	1.147.464	23	715.500	1.146.099
4	716.249	1.147.427	24	715.472	1.146.107
5	716.062	1.147.186	25	715.426	1.145.968
6	716.062	1.147.168	26	715.398	1.146.017
7	715.884	1.146.843	27	715.403	1.146.442
8	715.900	1.146.824	28	715.347	1.146.542
9	715.894	1.146.818	29	715.373	1.146.713
10	715.879	1.146.805	30	715.345	1.146.720
11	715.848	1.146.756	31	715.309	1.146.797
12	715.829	1.146.771	32	715.448	1.146.936
13	715.815	1.146.789	33	715.574	1.147.068
14	715.799	1.146.793	34	715.531	1.147.102
15	715.790	1.146.752	35	715.542	1.147.117
16	715.770	1.146.757	36	715.521	1.147.137
17	715.755	1.146.676	37	715.525	1.147.152
18	715.738	1.146.661	38	715.400	1.147.190
19	715.698	1.146.672	39	715.469	1.147.298
20	715.666	1.146.610	40	715.704	1.147.440
			41	715.821	1.147.572

**1.9.2 SUELO DE EXPANSION URBANA**

El municipio de Guadalupe, dentro de su perímetro urbano, presenta áreas con amenazas por inundación lo que imposibilita el normal desarrollo urbanístico hacia esos lugares. También, en el diagnóstico se pudo establecer que según la proyección para el año 2009, el déficit de vivienda para la cabecera municipal será de 180 viviendas. Por tal razón, el municipio debe delimitar un área en el extremo Sur del actual perímetro urbano, colindando con el barrio Villa del Prado de por lo menos 3.5 hectáreas y declararlas como Zona de Expansión Urbana. Dicho terreno será destinado para la construcción de viviendas de interés social<sup>4</sup>.

De otro lado y teniendo en cuenta la dependencia socioeconómica de Guadalupe de la actual vía a Florencia y en vista de la apertura de la nueva vía de Suaza -Florencia. El municipio deberá en el corto plazo elaborar un Plan Parcial tendiente a la delimitación de unas posibles áreas de expansión sobre las márgenes de la carretera en dirección al puente sobre el río Suaza, lo cual podría darse en el largo plazo un desarrollo hacia esas zonas donde se retomaría la funcionalidad con la nueva vía.

**1.9.3 SUELO RURAL**

Constituyen esta categoría los terrenos no apropiados para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y actividades análogas.

El suelo rural lo constituye el territorio propio de actividades agrícolas, ganaderas, de protección y conservación y otras actividades afines. Dicho territorio no posee las características apropiadas para usos

<sup>3</sup> Ver Mapa 1

<sup>4</sup> Ver Mapa 1

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

urbanos y su perímetro está definido en la Ordenanza No. 26 de abril 8 de 1912, cuyos límites particulares y que encierran una extensión de 386 Km<sup>2</sup> son los siguientes:

“Desde la confluencia del río Pescado en el Suaza, este río arriba, limitando con los municipios de La Jagua, Altamira y Santa Librada (Suaza), por el lado occidental hasta la desembocadura en el mismo río, de la zanja llamada El Lindero; esta zanja aguas arriba en línea recta, a buscar la angostura de San Roque; y de aquí en dirección oriental y por la cima de la loma de San Calixto, hasta Pablico; (cabecera de Cachingal) y de aquí en dirección oriental hasta la cima de la Cordillera Oriental, que parte límites con el territorio del Caquetá; abajo y en dirección norte hasta ponerse enfrente de las cabeceras del río Pescado; de aquí a buscar las vertientes de dicho río y éste aguas abajo hasta su confluencia con el río Suaza, punto inicial”

El suelo rural está compuesto por 48 veredas incluyendo los centros poblados de Resinas y Miraflores.

#### **1.9.4 SUELOS DE PROTECCION**

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de los suelos rurales o urbanos, 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.

Constituyen esta categoría las zonas consideradas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales como las rondas de los ríos y quebradas en una franja a cada lado cuya longitud medida desde la cota máxima de inundación debe ser de 50m para los ríos y 30m para las quebradas así como la ronda de los nacimientos en un diámetro no menor de 100 metros; también aquellas en los que se hallan patrimonios históricos, atractivos turísticos y el área destinada al manejo integral de los residuos sólidos. Además las áreas cubiertas por bosques primarios o secundarios. Se deben declarar también como suelos de protección las áreas que presentan amenazas naturales altas,

#### **1.10 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las diferentes áreas de actividad y los respectivos sectores delimitados dentro de los suelos territoriales o Elementos Territoriales, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, compatibles condicionados y prohibidos.

##### **1.10.1 USO PRINCIPAL**

Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

##### **1.10.2 USO COMPATIBLE**

Comprende las actividades Compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

##### **1.10.3 USO CONDICIONADO**

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y secundario.

Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta De Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

##### **1.10.4 USO PROHIBIDO**

Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos y enunciados.

## CAPITULO II

### 2. COMPONENTE RURAL

#### 2.1 AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

En el diagnóstico se precisaron las siguientes áreas las cuales se deben conservar y proteger:

##### 2.1.1 Ecosistemas de Protección Hidrológica

Se deben proteger los cauces de todas las corrientes hídricas del municipio en una franja a cada lado cuya distancia no inferior a 30 metros para las quebradas y de 50 metros para los ríos, medida desde el nivel máximo de inundación a un periodo de retorno mínimo de 15 años. Sólo se permite el uso de bosque protector.

Los ecosistemas de mayor importancia para el municipio son los que forman parte de los nacimientos de las quebradas: La Viciosa que surte el acueducto de la cabecera municipal y de algunas veredas, La Perica que abastece el casco urbano del municipio de Altamira y La Pescada que abastece a 4 acueductos regionales del municipio de Garzón y al distrito de riego que se proyecta el Llano de la Virgen en la Inspección de la Jagua de Garzón. También son de prioritaria protección el acuífero Santo Domingo, Las áreas de la fuentes de agua de los acueductos regionales Mortiñal y Buenos Aires.

##### 2.1.2 Ecosistemas de Bosques

Comprenden las áreas que aún se conservan con cubierta vegetal ya sea con bosque primario o intervenido. Se localizan en extensas zonas, específicamente en las partes altas de las crestas montañosas en las veredas Rivera, Villa Viciosa y Alto Resinas.

Dichos ecosistemas también en algunos casos forman parte de los Ecosistemas de Protección Hídrica pero principalmente se refieren a los que están compuestos por los relictos de bosque en áreas grandes y pequeñas, que se presentan como bosque de galería o inmersos en los sistemas productivos actuales.

##### 2.2.3 Atractivos Turísticos

Las bellezas naturales de Guadalupe son inmensas, aquí nos referimos a aquellos sitios donde se puede llegar sin mucha dificultad.

- **Vestigios indígenas**

En el campo de la arqueología está todo por hacer; los moradores solo se preocupan por su agricultura, pero al abrir algunos hoyos necesarios para ejecutar sus trabajos, han encontrado vestigios indígenas, osamentales y olicornios en los siguientes sitios: Marmato, Juanillas, Orrapihuasi, Guapotón, Resina. Lagunilla y Turupamba.

- **Cascada de La Perica**

Las bellezas naturales en este municipio son muy comunes, y entre otras encontramos esta cascada con aproximadamente 40m de altura y un entorno paisajístico fabuloso; se encuentra localizada en la vereda de las Mercedes.

- **Laguna de Guapotón**

Represa artificial de aguas profundas, rodeada de juncas, está ubicada a bordo de la carretera y fue formada por su antiguo dueño Alvaro Cuenca. Su nombre corresponde al Cacique del último asentamiento indígena.

- **Cascada La Planta**

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Lugar apropiado para la recreación por sus paisajes y las pasivas aguas de la quebrada La Viciosa, que de repente se ven sobresaltadas por una cascada artificial que otro fuera la fuente motriz de dos turbinas generadoras de energía eléctrica.

- **Caucho el Solterón**

Corpulento árbol al que se denomina popularmente el marido de la Ceiba de Gigante, teniendo en cuenta que si la Ceiba es gorda y arrugada, el caucho es liso y sus 80 m que aproximadamente tiene de altura, demuestra su imponencia y elegancia de varón. Fue declarado cuarto árbol nacional.

- **Marmato**

Vereda donde se distinguen con toda facilidad varias terrazas indígenas aún sin explorar y que conserva precisamente el nombre de su último cacique.

- **Valle de las Orquídeas**

Con este nombre se distinguen las playas del río Suaza que están adornadas con abundantes árboles de carbón muy apetecidos por las parásitas, entre ellas la Orquídea (catleya Trianae) flor nacional; con playas apropiadas para la recreación y la pesca.

- **El Alto**

En este lugar encontramos dos sitios dignos de admiración; uno es la laguna del mismo nombre la cual se encuentra sobre la cima de un cerro y cuenta con un entorno embellecido por árboles de considerable altura y de diferentes especies, pero con la característica particular de encontrarse cubiertos por grandes agrupaciones de otra parásita, la salvajina o barbas de San José. Sobre la superficie del agua de la laguna se encuentran juncos y diversas plantas acuáticas.

Estos ecosistemas se deben inventariar, delimitar, valorar y declarar como áreas de protección y conservación de los recursos naturales, así como tomar medidas que tengan que ver con la concientización, sensibilización y educación ambiental dirigida a la ciudadanía para que ello se cumpla. Se debe además fortalecer el potencial turístico para obtener nuevas alternativas de ingresos de los habitantes.

## **2.3 AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**

El área rural municipio de Guadalupe se caracteriza por presentar diferentes tipos y grados de riesgos y amenazas<sup>5</sup>.

### **2.3.1 AMENAZAS SISMICAS**

Guadalupe al igual que todo el departamento del Huila se encuentra en zona de alto riesgo sísmico. En el municipio se encuentran ramificaciones de las fallas Suaza y de la quebrada La Jícua.

- ◆ **Falla de Suaza**

Es una falla inversa, con dirección general N 45° E, que afecta sedimentos del Cuaternario. En cercanías de la población de Suaza coloca en contacto depósitos coluviales con rocas de edad Terciaria, por lo cual se considera como una falla activa. En el sector de Guadalupe, esta estructura se evidencia por la presencia de facetas triangulares, localizadas en la base de los cerros contra la zona aluvial de la margen izquierda del río Suaza y vasculamiento de los sedimentos aluviales. En el sitio anterior, la parte de montaña fue levantada con respecto al valle del río, situación que se cree es la responsable de la migración del cauce del río hacia la margen derecha o sitio donde se localiza el municipio.

- ◆ **Falla de la quebrada la Jicua**

---

<sup>5</sup> Ver Mapa 16 Diagnóstico

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Es una falla inversa con el bloque Este levantado y dirección aproximada de N 45° E, que transcurre paralela a la quebrada la Jicua. Su rasgo morfológico más característico es la formación de facetas triangulares observadas en la base del cerro contra el área urbana e intenso fracturamiento de rocas de la Formación Gigante, en especial a lo largo de la quebrada con generación de deslizamientos y flujos de escombros. No hay evidencia de actividad reciente.

### **2.3.2 AMENAZAS HIDRICAS**

Este tipo de riesgo se presenta parcialmente en las veredas de las partes bajas del municipio como Cachimbal, Sartenejal, El Guamal, Los Cauchos. Afecta cultivos transitorios ubicados sobre las márgenes de la quebrada la Viciosa y el río Suaza.

La quebrada La Viciosa, que nace en la parte alta de la Cordillera Oriental, es una típica corriente de montaña con alto gradiente hidráulico, alto flujo torrencial y difícil control.

Noviembre, Marzo y Abril son los meses del año con mayor promedio de precipitación, en estos periodos existe la mayor probabilidad de ocurrencia de crecientes del río Suaza y quebrada la Viciosa, con generación de inundaciones de sectores poblados.

### **2.3.3 AMENAZAS POR REMOCIÓN EN MASA**

Se presenta en zonas de fuerte pendiente y de suelos inestables.

Se localiza principalmente sobre áreas que han sido perturbadas por la apertura de vías sin ningún tipo de planificación; aquí, el corte brusco de drenajes naturales ocasiona grandes deslizamientos en épocas de invierno como es el caso de las veredas el Mirador, Resinas, Betania, el Paraiso, Australia, El Diviso, La Esperanza, Filo Salazar, Villa Viciosa.

### **Zonas de Medio Riesgo**

Estas zonas se generalizan en todo el municipio, y se presentan debido a las fuertes pendientes que conforman la topografía del territorio. Aquí se presentan deslizamientos esporádicos debido al mal manejo de los suelos y a las lluvias excesivas. La adaptación de tierras de rastrojo para cultivos de café, lulo y algunos transitorios como frijol o maíz, acelera los procesos erosivos y desestabiliza el suelo.

### **Zonas de Bajo Riesgo**

Se presenta en zonas despobladas del municipio. Una sobre la parte de la cordillera; la cual ofrece gran estabilidad debido a que se encuentra en una zona de bosque con poca influencia antrópica.

La otra zona corresponde pastos y rastrojos ubicados en las veredas El Alto y Marmato. Aquí la escasa vegetación se adhiere al suelo poco profundo, que no presenta alteración alguna por el hombre.

Para las áreas que se encuentran afectadas por riesgos y amenazas, se requiere la elaboración de un estudio detallado que involucre la delimitación y categorización puntual de los grados de amenaza y vulnerabilidad, así como un plan de acción inmediata con miras a adoptar medidas de estabilización de los suelos, reubicación de familias afectadas y su declaratoria como zona de protección.

## **2.4 UNIDADES DE ZONIFICACION Y MANEJO AMBIENTAL PARA EL MUNICIPIO DE GUADALUPE <sup>6</sup>**

Las áreas que presentan amenazas naturales y que están incluidas en algunas de las siguientes categorías deberán ser sometidas a restricciones de uso y manejo dependiendo el grado de vulnerabilidad.

### **2.4.1 CATEGORIA AMBIENTAL**

#### **2.4.1.1 Area Forestal Protectora APFPt**

---

<sup>6</sup> Ver Mapa 24 Diagnóstico

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque.

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

**Uso principal:** 1,18

**Usos compatibles:** 2,3,4

**Usos condicionados:** 5.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.

#### **2.4.1.2 Area Forestal Protectora – Productora APFPt-Pd**

Se entiende por área forestal protectora – productora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los recursos naturales renovables y que además pueden ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector. Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso principal:** 1, 18 y 27.

**Usos compatibles:** 2 y 4.

**Usos condicionados:** 17, 8 y 5.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.

#### **2.4.1.3 Area Amortiguadora de Perturbaciones Apza**

Hace referencia a la zona de amortiguación del Area Forestal Protectora , con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas con el objeto que causen alteraciones que atenten contra el área protegida.

**Uso Principal:** 1y 18.

**Uso Compatible:** 2, 4 y 5.

**Usos condicionados:** 17, 9, 8 y 16.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.

### **2.4.2 AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA**

#### **2.4.2.1 Areas de Producción Agropecuaria Intensiva APAi**

Áreas para cultivos semestrales mecanizados, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se pueden implantar sistema riego y drenaje, caracterizados por el relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

**Uso principal:** 10,19, 20, 21, 25 y 26.

**Usos compatibles:** 3, 16 y 5.

**Usos condicionados:** Todos los demás

#### **2.4.2.2 Areas de Producción Agropecuaria de Intensidad Moderada APAm**

Areas donde es necesario realizar un trabajo previo de adecuación del suelo para ser utilizadas en cultivos y/o actividades pecuarias. Tienen restricciones fuertes en espacio, economía y mercadeo.

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada a uso semi – intensivo.

**Uso principal:** 7, 11 y 24.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

**Usos compatibles:** 5, 17 y 18.

**Usos condicionados:** 16, 23, 9, 12, 21, 14, 22 y 25.

**Usos prohibidos:** 13 y 15.

#### **2.4.2.3 Areas de Producción Agropecuaria de intensidad Baja APAb**

Areas con explotaciones agropecuarias tradicionales con poca rentabilidad, sin tecnología adecuada y bajas condiciones sociales.

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 50%.

**Uso principal:** 24, 27, 17, 3

**Usos compatibles:** 1, 2, 3, 5, 19, 20 y 21.

**Usos condicionados:** 23, 16, 7, 8, 9, 12, 22.

**Usos prohibidos:** 10, 13, 14 y 23.

#### **2.4.2.4 Areas para la Producción Minera**

Al municipio le corresponde coordinar con INGEOMINAS el inventario de las posibles fuentes minerales, espacializarlas y darle al área el tratamiento respectivo de acuerdo a la zona donde se encuentre, así como el establecimiento de los factores ambientales que implicarían la explotación, ya que en el momento no se cuenta con el inventario de dichos recursos.

### **2.5 PROYECCION VIAL DE LA ZONA RURAL <sup>7</sup>**

Según el diagnóstico, el municipio de Guadalupe actualmente presenta una eficiente cobertura vial rural, no obstante, se deben gestionar recursos que permitan en un mediano plazo la apertura de las siguientes vías carretables: Vía que comunique a la vereda Potrerillos – Los Pinos, Vereda Horizonte – La Rivera, Vereda La Planta- Chorrillos. También es necesario en el corto y mediano plazo la construcción del puente sobre la vía La Planta- Chorrillos, terminar el puente La Bernarda, Construir el puente Betania sobre la carretera nacional hacia esta vereda.

Es de considerar que el plan vial debe incluir el mantenimiento constante de las vías así como la adecuación de las que así lo requieran. Esto garantizará el normal desarrollo y funcionamiento espacial municipal en el ámbito local y regional.

### **2.6 INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS**

#### **2.6.1 INFRAESTRUCTURA EN EDUCACION**

- Guadalupe goza de una buena cobertura en infraestructura educativa; lo que hace prever que los actuales centros educativos son suficientes para abastecer la demanda futura siempre y cuando se opte por intensificar o aprovechar al máximo estos establecimientos mediante el incremento de las jornadas laborables. Solo se requiere en el corto y mediano plazo la construcción de las escuelas en las veredas La Cabaña y La Esmeralda y la terminación del Colegio Agrícola de Miraflores; teniendo en cuenta que el resto del territorio municipal cuenta con establecimientos educativos en cada una de las veredas y centros poblados. La administración municipal además deberá implementar programas y estudios tecnológicos, fomentando en las nuevas generaciones el espíritu investigativo, garantizando la continuidad en el desarrollo y seguimiento de los proyectos y estudios a realizar; Se debe acoplar un nuevo sistema de educación no formal y de adultos, ampliar los programas de desarrollo y participación comunitaria, desarrollar programas integrales para el mantenimiento, conservación de la infraestructura educativa mejorando su dotación; e laborando un pensum educativo.

#### **2.6.2 SALUD**

---

<sup>7</sup> Ver Mapa 2

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

En el área de la salud, el municipio cuenta con buena cobertura de este servicio. No obstante, se requiere en el corto plazo, la dotación de los puestos de salud de los centros poblados de Miraflores y Resinas; así como el de Potrerillos. Esto garantizará en el futuro una mejor atención.

El municipio deberá apoyar el proyecto de el establecimiento del Centro Interdepartamental para la Salud con cobertura para los departamentos del Huila, Caquetá, Putumayo, del Instituto de los Seguros Sociales I.S.S. que llama "Clínica Adriano Perdomo Trujillo" que se construirá en la ciudad de Neiva.

### **2.6.3. INFRAESTRUCTURA EN ACUEDUCTOS**

Según el diagnóstico, el recurso hídrico de la localidad para el consumo humano, se hace cada vez mas escaso debido principalmente al manejo insostenible en las áreas de recarga hídrica, como es la tala indiscriminada de la cobertura boscosa para la implantación de sistemas productivos tradicionales. Ante este respecto, se plantea que una de las maneras para ampliar la cobertura del servicio de acueducto a parte de las prácticas de conservación de los recursos naturales, es la optimización del uso mediante la instalación de micromedidores domiciliarios.

De otro lado, el municipio debe en el corto plazo, gestionar recursos para cofinanciar la construcción o terminación de los acueductos para las siguientes veredas: Chontaduro, Las Mercedes, Rancherías, El Paraíso, La Danta, Horizonte, Alto Resinas, Miraflores, Guamal y Buenos Aires.

### **2.7 DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS**

Para el manejo racional de las basuras, el municipio adquirió un terreno equivalente a 3,5 has en la vereda Los Cauchos a 5 Kilómetros de la cabecera municipal sobre el margen de la vía que comunica al casco urbano con Miraflores. Para tal fin, la administración municipal debe en el inmediato y corto plazo realizar en dicho sitio el manejo adecuado de los desechos sólidos mediante la construcción de una planta integral de tratamiento de reciclaje, compostaje y microrrelleno. Complementario a esto se construirá una granja integral. En el momento la administración municipal cuenta con los debidos diseños cuyo valor superan los \$120.000.000 para lo cual el municipio debe gestionar recursos en el ámbito local, regional y nacional para llevar a cabo dicho proyecto.

Para el caso de los desechos sólidos del área rural, en las veredas que no cuentan con el servicio de recolección, el municipio en conjunto con otras instituciones del orden regional como la CAM y el Comité de Cafeteros, deben realizar campañas masivas sobre el manejo y aprovechamiento sostenible de las basuras domiciliarias, producción de compost y realización de programas de reciclaje.

El municipio debe continuar con el programa de ampliación de unidades sanitarias en el corto, mediano y largo plazo para ampliar la cobertura en todo el área rural. De igual manera el Comité de Cafeteros debe implementar el apoyo para la construcción de beneficiaderos ecológicos. Estos programas deben ir acompañados con campañas de sensibilización ambiental y el conocimiento sobre la importancia de los recursos naturales y del medio ambiente.

### **2.8 CENTROS POBLADOS**

El municipio de Guadalupe cuenta con dos inspecciones de policía que son Resinas y Miraflores formando parte del área rural, y se caracterizan por una aglomeración de viviendas contiguas localizadas sobre la margen de un eje vial.

Para estas dos inspecciones, el municipio debe en el corto o mediano plazo, elaborar planes parciales para su desarrollo organizado, donde se determinen los requerimientos de infraestructura, equipamientos y ampliación de servicios públicos, así como la clasificación y determinación de los usos del suelo.

### **NORMAS PARA LA PARCELACION DE PREDIOS RURALES**

Para la parcelación de predios rurales se tendrá como unidad mínima la unidad agrícola familiar del municipio UAF, que es la extensión de terrenos que permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve la formación de su patrimonio.



FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

### CAPITULO III

#### 3 COMPONENTE URBANO

##### 3.1 AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

La cabecera municipal de Guadalupe sobre su costado Nor-Occidente y Sur-Oriente es bordeada por el río Suaza y la quebrada la Viciosa respectivamente. Por tal razón es necesario conservar y proteger las rondas hídricas, en una franja que se considere como suficiente para tal fin y que esté por encima de la cota máxima de inundación. También se debe proteger la ronda hídrica de el zanjón de la Jicua y de el dren artificial que pasa por el barrio El Jardín. Otro lugar objeto de la conservación y protección es la franja de la colina que bordea el costado Sur de la cabecera municipal, cuya pendiente es superior al 25% y que forma parte del perímetro urbano. En esta franja se deberá construir un cinturón verde que tienda al embellecimiento paisajístico y sirva además como zona de sano esparcimiento.

Además en estas áreas se deberá implementar en el corto, mediano y largo plazo, acciones tendientes a la protección mediante el establecimiento de corredores verdes, construcción de parque bosques. Se llevarán a cabo programas de reubicación de viviendas en las áreas que así lo requieran; De esta forma, se obtendrá un mayor espacio público para el esparcimiento y recreación pasiva<sup>8</sup>.

##### 3.3 CONJUNTO URBANO, HISTORICO Y CULTURAL

El casco urbano de Guadalupe, no cuenta con numerosos sitios de interés urbano, histórico y cultural. El único lugar que se tiene de valor histórico y arquitectónico es la Iglesia de Nuestra Señora de Guadalupe, construida a principios del siglo XX y que se presenta como una imitación a la catedral de Nuestra Señora de Guadalupe localizada en Guadalajara México. Su diseño forma una cruz griega de la cual aún hace falta construir el lado derecho. Por encontrarse en uno de los sitios mas altos del área urbana; presenta una ilusión óptica que impresiona a los viajeros que ingresan al municipio desde Altamira, ya que al observarse parece flotar sobre el paisaje colinado que se observa en el fondo. La capilla Santa Lucía aunque hace parte de la zona rural, su atractivo se aprecia mas en la cabecera municipal.

##### 3.4 AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

La amenaza natural de mayor impacto para la cabecera municipal de Guadalupe, por su periodicidad de presentación, son las frecuentes inundaciones de la Quebrada La Viciosa y del Río Suaza. La quebrada La Viciosa inunda sectores del costado Sur-oriental del casco urbano (áreas aledañas al cementerio). El río Suaza afecta áreas localizadas a menos de 2 metros del nivel medio de sus aguas.

La segunda amenaza y que se considera la más importante es la amenaza sísmica, que de acuerdo al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y el análisis de magnitudes sísmicas es catalogada como alta.

El municipio de Guadalupe cuenta con el estudio de Riesgos y Amenazas para la Cabecera Municipal realizado por INGEOMINAS 1996. Donde se describe en forma muy precisa las distintas amenazas y riesgos así como las debidas recomendaciones. Ante este respecto, la Administración Municipal deberá adoptarlo y tener en cuenta las recomendaciones allí contempladas<sup>9</sup>.

##### 3.5 INFRAESTRUCTURA PARA VIAS Y TRANSPORTE

El municipio debe en el corto y mediano plazo gestionar recursos para llevar a cabo el siguiente plan vial en la zona urbana<sup>10</sup>:

---

<sup>8</sup> Ver Mapa 1

<sup>9</sup> Ver Mapa Estudio INGEOMINAS 1.996

<sup>10</sup> Ver Mapa 3

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

- Una vía panorámica paralela al Río Suaza partiendo desde la carrera 10 con Avenida Cervantes y terminando en la carrera 2ª. Esta será una vía recreacional vehicular y que además formará parte de un cinturón verde y tipificada como vía tipo I.
- Avenida circunvalar que inicia en la Avenida Cervantes con Carrera 11, sigue en dirección sur hasta encontrar el límite del perímetro urbano. de allí sigue bordeando dicho perímetro en dirección Sur-Este hasta encontrar la calle 2ª y continúa sobre esta calle hasta encontrar la carrera 6ª; y tipificada como vía tipo I.
- Construcción de una vía de 6 mtrs de ancho, para desembotellar los barrios El Bosque y Villa del Prado. Tipificada como vía tipo II.
- Prolongación de la calle 3ª desde la Carrera 2ª hasta la Carrera 1ª bis. Para ampliar la malla vial en el barrio El Progreso. Tipificada como vía tipo II.
- Mejoramiento de la Avenida Cervantes, siendo esta el eje articulador o vía principal; incluyendo la construcción de corredores peatonales.

### **3.6 INFRAESTRUCTURA FISICA Y EQUIPAMIENTOS**

#### **3.6.1 MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EN EDUCACION**

Según el Diagnóstico<sup>11</sup>, la oferta y la demanda educativa han estado equilibradas. Se prevé que en el futuro inmediato se empezaría a evidenciar la falta de cupos puesto que las capacidades de las plantas físicas de los diferentes planteles, se encuentran utilizadas al máximo. Se hace necesario entonces la implementación de la doble jornada de los planteles para la mejor utilización de la planta física y ampliar así la oferta educativa. También se requiere una mejor dotación de dichos planteles.

De otro lado, se evidencia la necesidad inmediata de establecer centros de educación superior que puedan brindar cursos, carreras técnicas y tecnológicas para la formación de personal en las áreas que demande la localidad y así brindar un mejor desarrollo en el municipio.

#### **3.6.2 MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE SALUD**

El mejoramiento del servicio de salud debe estar enfocado hacia la dotación del centro de salud para una óptima atención en primer nivel. También se debe ampliar la cobertura del régimen subsidiado.

#### **3.6.3 MEJORAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO EN RECREACION Y DEPORTES:**

El municipio debe integrar los elementos de conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente de la zona urbana tales como las rondas hídricas de la quebrada La Viciosa, el zanjón de La Jicua, el río Suaza, la franja de la ladera de la colina situada al Sur-Este que forma parte del perímetro urbano, los anillos viales, al ejercicio del sano esparcimiento en el deporte y la recreación. Se deben reglamentar algunas vías para su uso como ciclovía en días definidos, realizar obras de embellecimiento sobre escenarios deportivos y parques. En el corto plazo se debe realizar el cerramiento del campo de fútbol y la construcción de polideportivo en el barrio Villa del Prado.

#### **3.6.4 SERVICIO DE ACUEDUCTO MUNICIPAL**

El municipio de Guadalupe requiere en el inmediato y corto plazo, de la terminación del acueducto para la cabecera municipal, el cual consta de la construcción de la red desde la bocatoma situada a la altura de la vereda Villa Viciosa hasta la planta de tratamiento cuyo tramo es de 14 kilómetros. La red domiciliaria así como la planta de tratamiento y la bocatoma ya están construidas y se encuentran en perfectas condiciones.

Con la conclusión de dicha obra, el casco urbano de Guadalupe quedará abastecido eficientemente del servicio de acueducto con una proyección de largo plazo.

#### **3.6.5 SERVICIO DE ALCANTARILLADO**

La administración municipal debe gestionar recursos con diversas entidades del estado para que en el corto y mediano plazo realice la elección y adquisición de un terreno apropiado, así como la construcción de una

---

<sup>11</sup> Ver Mapa 11 Diagnóstico

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

planta de tratamiento de residuos líquidos preferiblemente mediante un sistema de circulación lenta (UASS ) debido a que es casi imposible realizar sistemas económicos de tratamientos de aguas negras a través de la construcción de lagunas de oxidación por los riesgos a inundación. En el inmediato plazo es necesario adelantar los estudios de prefactibilidad correspondientes a la realización de la obra mencionada. Se debe además construir un sistema de recolección de aguas lluvias especialmente para los barrios Aránzazu, Brisas y Niño Jesús

### **3.6.6 SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Dentro del proceso de descentralización, está previsto que corresponde a los municipios la responsabilidad de hacer el mantenimiento y ejecutar los programas de expansión de las redes de alumbrado público. De acuerdo con las disposiciones dictadas por el gobierno nacional, dicha responsabilidad debió ser asumida por el municipio en 1997. Como no lo fue así, el resultado ha sido el deterioro evidente del alumbrado en casi todo el sector urbano, en detrimento de la seguridad ciudadana y la belleza y ornato de la ciudad. Sin desconocer las dificultades de orden presupuestal que le pueda sobrevenir al municipio por el cobro de la tarifa de alumbrado público y la recomposición de la red deteriorada, es una tarea de muy corto plazo abocar y resolver esta situación.

### **3.6.7 SERVICIO DE TELEFONÍA**

En el diagnóstico se estableció que Guadalupe dispone de un servicio aceptable de telefonía urbana. A mediano y largo plazo será necesario determinar y evaluar la calidad y extensión de este servicio para así generar un plan de acción tendiente al mejoramiento de este servicio.

### **3.7 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

- **Plaza de Mercado:**

El municipio debe en el inmediato y corto plazo, finalizar las obras relacionadas a la construcción del salón múltiple para el establecimiento de cacharros y de mercado campesino. También se debe ampliar el área de la estructura de la actual plaza de mercado con el propósito de establecer los expendios de carne. De esta manera, la actividad del mercado se hará mas fácil y con un mayor orden.

- **Matadero Municipal**

Para el matadero municipal, se debe en el inmediato y corto plazo continuar con el proceso de modernización al que actualmente está sometido. Con dichas obras será mas fácil el manejo del ganado y la labor del sacrificio.

### **3.8 DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO**

Entiéndese por Espacio Público, al conjunto de inmuebles públicos y los elementos Arquitectónicos y Naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y con la aprobación previa del Consejo Municipal de Planeación, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes mediante convenios colectivos.

El inventario general de los elementos constitutivos del espacio publico lo contemplan:

Las zonas de captación de los acueductos veredales, regionales y municipal así como las demás áreas destinadas a la protección y conservación de los recursos naturales.

Las áreas integrantes de circulación peatonal y vehicular constituida por los componentes de los perfiles tales como áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano, señalización, andenes, Sardineles, cunetas, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad. Calzadas y carriles; componentes de los cruces o intersecciones como esquinas.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Las áreas articuladoras del espacio publico y de encuentro tales como parques, zonas verdes de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

También esta constituido por los componentes del amoblamiento urbano como:

Mobiliario tales como teléfonos ; elementos de organización tales como paraderos; Elementos de ambientación como luminarias , maderas , bancas, esculturas y murales; Elementos de recreación; elementos de servicio tales como casetas de ventas, de turismo y muebles de envoladores; Elementos de Salud e higiene tales como baños públicos, canecas para reciclar la basura; Elementos de seguridad como barandas, pasamanos, serenas, hidrantes equipos contra incendios.

La intervención de entidades del orden Nacional, Departamental o Municipal para la construcción de redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gasoducto, telefonía o para la instalación de equipamiento o mobiliario en el espacio de uso publico deberá contar con la aprobación de la oficina de Planeación Municipal.

### **OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO**

Queda prohibida la ocupación permanente de los andenes para el estacionamiento de vehículos e igualmente queda prohibida la ocupación de los espacio públicos para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de particulares .

La alcaldía municipal podrá conceder permiso para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulante siempre y cuando se cumpla con las siguientes requisitos:

Para ocupación temporal y en lugares fijas por el consejo municipal de Planeación.  
Que las actividades a realizar no atenten contra la salud o el bienestar de la comunidad.

### 3.9 CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN ACTIVIDAD <sup>12</sup>

Guadalupe en su cabecera municipal no presenta una independencia bien marcada de los usos del suelo según su actividad mas y sin embargo se ha adquirido en el correr de los tiempos una distribución aunque no muy marcada de los usos del suelo.<sup>13</sup>

#### 3.9.1 Area Residencial AR

Corresponde al 80% de área urbana distribuido en los tres estratos, cubre a totalidad de los barrios. En su mayoría el área residencial es poco densa y se observa la presencia de construcciones en un solo nivel y en diversos tipos de materiales pero con la constante de presentar grandes solares o patios, este fenómeno se hace evidente principalmente en los barrios de Santa Lucía, Centro y Niño Jesús.

Desde el punto de vista arquitectónico se observa una tendencia de construcción totalmente heterogénea en donde los diseños y estilos no apuntan hacia una uniformidad en la construcción. Es fácilmente diferenciable el sitio de fundación de las nuevas áreas de expansión por características tales como: diferencia en los materiales de construcción, área de los lotes de terreno y de las construcciones mismas, altura de las construcciones, longitud de las cuadras y el diseño urbanístico de los mismos sectores.

**Uso Principal:** 1

**Uso Compatible:** 2 , 5 y 8.

**Uso Condicionado:** 3 y 4.

**Uso Prohibido:** Todos los demás.

#### 3.9.2 Area Residencial- Comercial ARC

Algunas viviendas de estos sectores también cumplen función de establecimientos comerciales, característico de los asentamientos pequeños. Los inmuebles de estas características se localizan en el anillo envolvente del parque principal (Barrio Centro), es posible ubicar inmuebles con adecuaciones específicas para comercio. El resto del sector comercial se localiza sobre el corredor vial de la avenida Cervantes (calle 4ª) desde su inicio en el barrio Aránzazu (carrera 14) hasta la carrera 3ª conectado a este corredor se encuentra otro más pequeño que comprende la carrera 5ª entre calles 4ª y 1ª, la cual se convierte en la salida hacia el departamento del Caquetá, sobre estos corredores viales se localizan establecimientos de comercio puntual tales como bombas de gasolina, almacenes de repuestos para automóviles, hoteles, restaurantes, farmacias, ferreterías y otros.

**Uso Principal:** 1 y 2.

**Uso Compatible:** 3 , 4, 5 y 8.

**Uso Condicionado:** 6.

**Uso Prohibido:** Todos los demás.

#### 3.9.3 Area Institucional AL

Está conformado por los terrenos ocupados por el Hogar del Anciano en el barrio Niño Jesús, la Caja Agraria, Parroquia de nuestra Señora de Guadalupe, Anexa, Plaza de Mercado, Casa de la Cultura, Juzgado único municipal en el barrio Centro; Telecom, Policía Nacional, Casa del Café en el barrio Industrial; Escuela Urbana Mixta, Escuela Urbana Central, Centro de Salud, Hogar de Paso en el barrio Las Brisas; Colegio Departamental María Auxiliadora en el barrio Aránzazu; Cementerio en el barrio San Vicente.

**Uso Principal:** 3

**Uso Compatible:** 1,2 , 5 y 8

**Uso Condicionado:** 4.

**Uso Prohibido:** Todos los demás.

#### 3.9.4 Area de Desarrollo Recreativo ADR

---

<sup>12</sup> Ver Mapa No. 4

<sup>13</sup> Ver Mapa 4

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

En el casco urbano los suelos destinados al uso recreacional lo conforman el polideportivo del barrio Santa Lucía, el parque Niño Jesús, y la cancha de fútbol en el barrio San Vicente. De igual manera se cuenta con un predio destinado a la construcción de la casa de la cultura y un parque recreacional . Este lote se ubica frente al colegio María Auxiliadora.

**Uso Principal:** 5

**Uso Compatible:** 8

**Uso Condicionado:** 2 y 3.

**Uso Prohibido:** Todos los demás.

### **3.9.5 Area de Desarrollo Potencial ADP**

Corresponde a aquellas áreas urbanas sobre las cuales se piensa desarrollar actividades urbanísticas nuevas (Suelo de expansión urbana).

Se localiza específicamente sobre el sector sur-occidental del área urbana y se proyecta como la zona para la construcción de vivienda de interés social.

**Uso Principal:** 1

**Uso Compatible:** 2, 3, 5 y 8.

**Uso Condicionado:** 4.

**Uso restringido:** Todos los demás.

### **3.9.6 Area de Mejoramiento Integral AMI**

Corresponde a aquellas áreas que van a sufrir transformaciones debido a la construcción de obras viales urbanas.

Se localiza sobre los corredores de las vías tipo I proyectadas para construir en el mediano y largo plazo.

**Uso Principal:** 5 y 8.

**Uso Compatible:** 2 y 3

**Uso Condicionado:** 1, 4 y 6.

**Uso Prohibido:** Todos los demás.

### **3.9.7 Area No Urbanizable ANU**

Corresponde a aquellas áreas de tratamiento especial sobre las cuales no se puede adelantar ningún tipo de construcción para vivienda.

Su uso se restringirá a la construcción de infraestructura, pequeña industria, Agricultura intensiva y rondas de protección hídrica.

**Uso Principal:** 8

**Uso Compatible:** 4 y 5.

**Uso Condicionado:** 3, 7, 9, 10 y 11

**Uso Prohibido:** Todos los demás.

## **3.10 IDENTIFICACION DE LOTES PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Según el Diagnóstico, Guadalupe a lo largo de su historia ha contado con un número aceptable de proyectos para construcción de Vivienda de Interés Social o para mejoramiento de vivienda.

El último proyecto de construcción de vivienda nueva se adelanta en el área urbana, sobre un lote de aproximadamente 2.5 Has propiedad de la Asociación de Vivienda Villa del Prado. Contiguo a éste se localiza la zona de expansión.

Este lote se ubica sobre el sector sur-occidental del perímetro urbano y cuenta con capacidad para 125 soluciones de las cuales se han realizado 16 y se encuentran a la espera de recursos asignados por el INURBE otras 44 familias.

Existen además unos lotes dentro del perímetro urbano donde se pueden llevar a cabo proyectos de

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

densificación de viviendas siempre y cuando se tenga en cuenta que no sobrepase las 40 viviendas por hectárea.

#### **4. NORMAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS**

##### **4.1 DE LAS LICENCIAS**

Para adelantar obras de construcción , ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanizaciones y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana 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 publico con cualquier clase de amoblamiento

Se admiten intervenciones de Mantenimiento y Restauración según métodos y disposiciones que regulan las intervenciones sobre el patrimonio inmueble de la subdirección de patrimonio / Ministerio de la Cultura.

Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores , los propietarios del derecho de dominio a titulo de fiducia y los fideicomitantes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- ☞ Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud , cuya fecha de expedición no sea anterior en mas de tres (3 ) meses a la fecha de solicitud.
  - ☞ Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica , deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante certificado de la cámara de comercio.
  - ☞ Copia del recibo de pago del ultimo ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
  - ☞ Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud, incluyendo los amarres poligonales reales con sus respectivos levantamientos con curvas de nivel.
  - ☞ La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos.
  - ☞ La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentre afectado por ese beneficio.
  - ☞ La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinara o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará en el acto que resuelva la licencia.
  - ☞ 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, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes a mas tardar dentro de los treinta ( 30) días calendario siguientes a la fecha de la solicitud.
  - ☞ Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar , adecuar, modificar, cerrar, repara y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 al 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.
- ☞ **Para urbanizar o parcelar un inmuebles o inmuebles se requiere :**



FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

- Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos)
- Normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios:
- Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y fijación de las obligaciones del urbanizador. se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la secretaria de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

❖ ***Para cumplir lo anterior solicitado el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:***

- Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado. La Oficina de Planeación, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización. La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.
- En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada. Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.
- Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
- Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

La oficina de planeación debe adelantar los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

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, encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, 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.

El titular de la licencia o el permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

La licencia y el permiso crean en su titular una situación jurídica de carácter particular, concreto y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que los fundamentaron.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente acuerdo.

La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios rurales según lo estipulado en el presente acuerdo.

☛ **Para obtener la licencia de Funcionamiento, el interesado debe presentar lo siguiente :**

- ☛ Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el paz y Salvo de Industria y comercio.
- ☛ Presentar la licencia de construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- ☛ Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- ☛ Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

Cuando el interesado no sea dueño del local o predio deberá anexar autorización de este para destinar la construcción al uso solicitado.

La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la oficina de planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos por las entidades pertinentes.

☛ **Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del estudio deben acompañarse:**

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

- Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmado por arquitecto incluyendo el número de tarjeta profesional, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- Certificación expedida por la autoridad municipal 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.

❖ **Para las solicitudes de licencias de construcción, además de los documentos señalados en el numeral 1 a 7 deberá acompañarse:**

- Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
- Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.
- 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 sísmo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial la contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1.998, 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.

❖ **Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:**

- Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sísmo resistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la oficina de planeación.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir un póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

❖ **Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:**

- 1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- 2. Obtener de conformidad con los numerales anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

- 3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAM, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

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

- Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.
- Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o superlotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

⊛ **Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:**

- Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

- ⊛ Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- ⊛ Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- ⊛ El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- ⊛ Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.
- ⊛ Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAM, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio. Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.
- ⊛ Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

- ☞ Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- ☞ Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- ☞ Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAM, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- ☞ Aceptación de la CAM para el uso y vertimientos de agua;
- ☞ Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

Para el desarrollo de las zonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- ☞ Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- ☞ Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- ☞ Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1.997, la oficina de planeación competente para el estudio tramite y expedición de las licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1.997.

La oficina de planeación dentro del tramite correspondiente deberán constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos , memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo régimen de construcciones resistentes previsto en el Decreto 1400 de 1.984 , continuaran rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue modifique , se adiciones o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

La solicitud de las licencias será comunicada por escrito por el jefe de la oficina de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacer parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio 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 insertara en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en u periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso o en su defecto en la cartelera ubicada en las oficinas de planeación municipal.

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 figure como titular de derechos reales .

La oficina de Planeación Municipal tendrá un termino de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencias, 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 obligado el jefe de la oficina de planeación a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

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 y complejidad del proyecto lo ameriten.

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

El jefe de Planeación deberá indicar al titular entre otras, de las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

Que la construcción debe someterse a un revisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de mas de tres mil (3.000) metros de área.

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 sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor de tres mil (3.000) metros de área.

Que las obras autorizadas deban contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidas en la Ley 373 de 1.997 y los decretos que lo reglamentan.

Solo se podrán expedir licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Los actos del jefe de Planeación y 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 las 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 objeto de la licencia.

Si no hay otro medio mas eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviara 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 anexara al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijara edicto en lugar publico del respectivo despacho, por el termino de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia

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

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivos de la ejecución de la obra.

Corresponde al alcalde Municipal directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas al personero Municipal y de las veedurías, en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos. Para tal efecto el jefe de planeación remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este articulo.

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 ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis meses (36) prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

a partir de la fecha de su ejecutoria .

La solicitud de prórroga deberá formular 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 .

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 notificadas , 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 mes (1) calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia , y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia . La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud .

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades construidas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

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

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

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 involucran las normas referentes a aprovechamiento y volumétricas básicas, acordes con este plan.

En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia . En caso de obras menores se instalarán un aviso de cincuenta ( 50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos :

La clase de licencia

El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.

La dirección del inmueble

Vigencia de la licencia

El nombre o razón social del titular de la licencia .

El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinarias, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra .

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos.

La oficina de Planeación en cumplimiento por lo dispuesto en la Ley 79 de 1.993, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE -, dentro de los primeros cinco ( 5 ) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior.

Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

#### **4.2 NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

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

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

a- Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. El Consejo de Planeación podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

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

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

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean



FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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

- 1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda
- 2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

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

Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por el consejo de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

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

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

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

Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

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

Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes :

- a- un piso----- a cumbre: 5.00 mts
- b- un piso y altillo ----- a cumbre: 5.00 mts
- c- dos pisos -----a cumbre: 5.50 mts
- d- dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00 mts

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

Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.

Se indicarán explícitamente en cada sector y tendrán el carácter de mínimos.  
De predios vecinos : Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

FORMULACION ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
GUADALUPE, MUNICIPIO LIDER EN EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

De vías locales : Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

-En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%  
No podrán ser ocupados por construcciones.

En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.

-En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción .

De vías del plan vial : Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

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

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

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

Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

Semisótanos: Parcialmente subterráneos , sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público - El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía .

En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones , no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25 Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes -Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte del Consejo de Planeación.