

INDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| GLOSARIO | 5 |
| TITULO I. DE LA AREA DE ACTIVIDAD URBANA Y DE LA ASIGNACION DE USOS | 26 |
| TITULO II. DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS | 43 |
| Capítulo 1. De las Definiciones. | 43 |
| Capítulo 2. Clases de Licencia. | 43 |
| Capítulo 3. De La competencia para el estudio, trámite y expedición de Licencias. | 44 |
| Capítulo 4. Del procedimiento de aprobación. | 48 |
| Capítulo 5. Términos para expedición de licencias. | 49 |
| Capítulo 6. Vigencia de las licencias. | 49 |
| Capítulo 7. Liquidación para el cobro de licencias. | 50 |
| Capítulo 8. De las normas reglamentarias sobre loteo. | 52 |
| TITULO III. AGRUPACIONES O CONJUNTOS. | 55 |
| Capítulo 1. Reglamentación. | 56 |
| Capítulo 2. Propiedad Horizontal. | 67 |
| TITULO IV. DE LAS EDIFICACIONES. | 68 |
| Subtítulo 1. Del procedimiento de aprobación. | 68 |
| Capítulo 1. Requisitos para construir. | 68 |
| Capítulo 2. Del anteproyecto arquitectónico. | 69 |
| Capítulo 3. Aprobación del proyecto. | 71 |
| Capítulo 4. Expedición de la licencia. | 73 |
| Capítulo 5. Trámite de solicitud de licencia. | 74 |
| Capítulo 6. Requisitos durante la construcción. | 78 |
| Capítulo 7. Recibo de obra. | 80 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Subtítulo 2. Normas Generales. | 81 |
| Capítulo 1. Clasificación de las edificaciones. | 81 |
| Capítulo 2. De la localización. | 82 |
| Capítulo 3. De los espacios. | 83 |
| Capítulo 4. Cerramiento de lotes y construcción de andenes. | 84 |
| Capítulo 5. Estacionamientos. | 85 |
| | |
| Subtítulo 3. Establecimientos públicos. | 88 |
| | |
| TITULO V. AMOBLAMIENTO Y EQUIPAMIENTO URBANO | 90 |
| | |
| Capítulo 1. Del espacio público. | 91 |
| Capítulo 2. Fomento de patrimonio. | 93 |
| Capítulo 3. Vallas y avisos. | 94 |
| Capítulo 4. Antenas parabólicas. | 97 |
| | |
| TITULO VI. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL | 97 |
| | |
| Subtítulo 1. Del tratamiento de desarrollo progresivo. | 97 |
| Capítulo 1. Disposiciones generales. | 98 |
| Capítulo 2. Sistema para desarrollar un predio por desarrollo progresivo. | 100 |
| Capítulo 3. De las normas específicas. | 100 |
| | |
| SubCapítulo 1. De las densidades y de las cesiones tipo A. | 101 |
| SubCapítulo 2. De las vías vehiculares y peatonales. | 101 |
| SubCapítulo 3. De los usos. | 102 |
| SubCapítulo 4. Normas de loteo individual. | 103 |
| SubCapítulo 5. Del uso y loteo multifamiliar. | 103 |
| | |
| TITULO VII. DE LOS SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO | 105 |
| | |
| Subtítulo 1. Del tratamiento de consolidación. | 105 |
| | |
| Capítulo 1. Del proceso de mejoramiento por habilitación. | 106 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| SubCapítulo 1. Del proceso de mejoramiento por habilitación. | 106 |
| SubCapítulo 2. Del proceso de mejoramiento por legalización. 107 | |
| SubCapítulo 3. Del proceso de mejoramiento por regularización. | 108 |
| SubCapítulo 4. De las normas urbanísticas y arquitectónicas y de las especificaciones técnicas. | 110 |
| | |
| Subtítulo 2. Del tratamiento de reubicación-traslado. | 110 |
| | |
| Capítulo 1. De las normas generales. | 111 |
| Capítulo 2. De la comunidad de desarrollos incompletos. 113 | |
| | |
| Subtítulo 3. De los agentes y acciones del proceso de mejoramiento. 112 | |
| | |
| Capítulo 1. De la acción pública y el proceso de mejoramiento. 113 | |
| Capítulo 2. De la acción privada y del proceso de mejoramiento. | 114 |
| Capítulo 3. De la acción comunitaria y el proceso de mejoramiento. | 115 |
| | |
| TITULO VIII. DE LAS SANCIONES. | 116 |
| | |
| Capítulo 1. Parte sustantiva. | 116 |
| Capítulo 2. Parte procedimental. | 120 |
| Capítulo 3. Recursos. | 123 |
| | |
| TITULO IX. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION. 124 | |
| | |
| Capítulo 1. Hechos generados y estimación de la plusvalía. | 124 |
| Capítulo 2. Participación y recaudo de la plusvalía. | 127 |
| Capítulo 3. La plusvalía en E.O.T. | 132 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Capítulo 4. Destino de la plusvalía. | 132 |
| TITULO X. DE LAS PARCELACIONES Y CONDOMINIOS CAMPESTRES. | 133 |
| Capítulo 1. Disposiciones generales. | 133 |
| Capítulo 2. Desarrollo de predios rurales. | 134 |
| Capítulo 3. De los usos del suelo rural. | 135 |
| Capítulo 4. Normas ambientales. | 135 |
| TITULO XI. DISPOSICIONES VARIAS. | 136 |
| Capítulo 1. De los impuestos y tarifas. | 136 |
| Capítulo 2. De la administración del código | 143 |

G L O S A R I O

ACTIVIDAD CONTAMINANTE: Toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre, emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

ADICION : Extensión o aumento en el área, altura o equipo de una edificación.

AFECTACION: Toda restricción impuesta por una Entidad Pública que limite o impida la obtención de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

AGROINDUSTRIAL : Son aquellas instalaciones donde se procesan y transforman productos agropecuarios.

AGRUPACION : Es el desarrollo Urbanístico - Arquitectónico compuesto por tres o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

AGRUPACION DE VIVIENDA: Es un grupo de edificaciones, construcciones, y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de

varias unidades de un uso principal residencial y sus usos comunales complementarios en un super lote, o en un predio conformado por lotes individuales, pero, cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal.

AISLAMIENTO : Espacio no edificable sobre la superficie de un predio, situado entre los linderos y el perímetro edificable de cada planta o piso de la edificación a levantar: considérese el aislamiento como propio de cada planta y según su ubicación respecto del predio o planta de la edificación se denominará:

- a. Frontal o antejardín: Área libre no edificable en el primer piso. Aislamiento entre la línea de demarcación y el límite de ubicación de la fachada exterior, delantera o principal de la edificación. Se le llamará lateral en los predios de esquina para los cuales se lo exigen.
- b. Lateral : Comprendido entre el límite de ubicación de la edificación o perímetro del área edificable y el lindero lateral del predio.
- c. Posterior: Es el comprendido entre el límite de la edificación y el lindero posterior del predio, considerado a partir del segundo piso en toda la extensión del lindero posterior.

ALCOBA : Espacio construido dentro de una edificación destinada a dormitorio.

ALMACEN : Es la edificación de uso predominantemente comercial.

ALTURA : a. De la Edificación: Distancia vertical entre el punto medio de la cubierta y la cota o nivel medio del frente del predio.

b. Altura de pisos: Altura de un edificio dada en número de pisos o plantas.

c. Altura útil por pisos: Distancia vertical entre pisos de plantas sucesivas.

ANCHO DE VIA: Distancia entre las líneas de demarcación o alindramiento en que están comprendidas las vías vehiculares o peatonales.

ANCHO DE LOTE: Distancia entre los linderos laterales del lote cuando estos son paralelos. Cuando no lo son, es la distancia entre dichos linderos medida sobre una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que se forma al proyectar los linderos laterales del predio. La medida se tomará por el punto medio de la bisectriz, comprendido entre los linderos frontal y posterior del lote.

ANTEJARDIN : Área de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el parámetro de la construcción con frente sobre la vía.

ANDEN O ACERA: Superficie lateral de una vía destinada al tránsito peatonal.

ANTEPECHO : Altura entre el nivel del piso acabado y el extremo inferior de una ventana, vano o vacío.

AREA BRUTA: Corresponde al área total de un lote o terreno.

AREA BRUTA URBANIZABLE: Resultante de descontar las áreas no urbanizables del área bruta.

AREA CONSTRUIDA: Total del área edificada en todas las plantas o niveles de un edificio, sin incluir los balcones descubiertos, azoteas, pérgolas abiertas por los lados, aleros o áreas bajo voladizos abiertos.

AREA CUBIERTA: Todo espacio limitado en forma continua en su plano superior por elementos o materiales artificiales.

AREA DE CANJE: Tiene por objeto regularización de linderos de terrenos y que por lo tanto se reservan para ser intercambiada por terrenos de predios vecinos.

AREA DE OCUPACION Y OCUPADA: Superficie del lote ocupada por edificación o parte de edificación correspondiente al primer piso. Corresponde al total de la edificación cubierta del primer piso.

AREA DE EXPANSION URBANA: Área urbana sin edificar que no está dotada de infraestructura vial y de servicio.

AREA DE RESERVA: Áreas no sometidas a proceso de urbanización, reservadas por el urbanizador para desarrollo posterior.

AREA DE RESERVA URBANA: Área destinada para futuros desarrollos urbanísticos de interés social o/y para programas de vivienda.

AREA DEL LOTE: Superficie de proyección horizontal del predio, comprendido entre los linderos.

AREA INUNDABLE: Terrenos que pueden ser cubiertos por agua proveniente del crecimiento o avenida de las corrientes y depósitos de agua.

AREA LIBRE: Superficie resultante después de descontar del área del predio, el área cubierta. El área dedicada a ventilación, menor que el patio mínimo exigido, no se contabilizará como área libre.

AREA NETA URBANIZABLE: Resultante de descontar las afectaciones del área bruta urbanizable.

AREA NETA UTIL: Areas que pueden ser destinadas a uso privado, y son las resultantes de descontar las cesiones por vialidad pública y las cesiones Tipo A del área neta urbanizable.

AREA NO EDIFICABLE: Son todas las áreas con restricciones físicas o de zonificación, en las cuales no se puede realizar ningún tipo de edificación.

ZONA URBANA DESARROLLADA: Son aquellas área que por sus restricciones físicas o topográficas o por tratarse de áreas de reserva agrológica, ambiental o forestal no pueden ser sometidas a procesos de urbanización, aplíquese también en las áreas situadas fuera del perímetro urbano.

AREA URBANA: Constituye el espacio del área del Municipio de Guamal, reglamentado por el presente ordenamiento en el interior del cual se presentarán los servicios públicos teniendo como fundamento los planes, programas de inversiones y los parámetros normativos que regulan el desarrollo del área.

AREA SUBURBANA: Franja de transición determinada por el Concejo Municipal, que rodea la ciudad y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbana.

AREA VERDE: Es el espacio abierto empedrado de uso público, comunal o privado, destinado a recreación y ambientación.

AREAS COMUNALES: Areas tanto libres como edificadas necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria.

AREAS DE ACTIVIDAD: Cada una de las zonas en que se subdivide el área del Municipio de Guamal con el fin de reglamentar sus usos.

AREAS DE ACTIVIDAD AGROLOGICA: Aquellas que según su localización, calidades de suelos y características de suelos, son de mayor o menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA: Aquellas que por las características de las actividades que en ella se desarrollan o que por el impacto que genera a sus alrededores, requieren de una localización separada y/o de una reglamentación específica para cada uso.

AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL: Destinadas para el uso predominante de industrias, con diferentes intensidades.

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad y por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad citada.

AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda.

AREA DE CESION: Es la parte del predio no vendible, que todo urbanizador debe prever para la circulación comunal, vehicular o peatonal, para la recreación y esparcimiento de los habitantes del sector y/o del desarrollo y para la localización del equipamiento comunal, área que es uso público, comunal o restringido.

AREAS DE CESION TIPO A: Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio de Guamal a título gratuito y con destino a Zonas verdes de equipamiento comunal público.

AREAS DE CESION TIPO B: Son aquellas áreas de uso comunal privado y sometidas a régimen de copropiedad. Se destinarán exclusivamente actividades de recreación, educación, salud y administración y son complementarias al equipamiento comunal privado.

AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO: Son las franjas de terreno no edificable que se extiende al lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorarlas paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

AREAS DESARROLLADAS: Son los terrenos desarrollados o en proceso de urbanización, edificados o no; localizado dentro del perímetro urbano del municipio.

AREAS SIN DESARROLLAR: Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro del área urbana del municipio.

AVENIDA: Son calles o carreras con amplias especificaciones de tránsito preferencial.

ATICO: Elemento estructural y arquitectónico cuyo propósito fundamental es el de disimular o esconder el tejado o cubierta de una edificación.

AVISO: Es un medio visual de comunicación, que con fines de propaganda, difusión, información y prevención.

AZOTEA: Cubierta horizontal, con posibilidad de acceso.

BALCON: Es la parte de la edificación abierta que sobresale de la fachada; puede ser cubierta o descubierta.

BARRIO: Es un conjunto de manzanas o super manzanas que conforma una comunidad o conjunto urbanístico.

BERMA: Franja a lo largo de una vía contigua a la calzada que puede servir para estacionar o detener vehículos o para paradas de corta duración, para dejar o

recoger pasajeros o artículos o por emergencia, y que además es parte estructural del diseño vial cuando se requiere.

BIENES CONTAMINABLES: Lo son el aire, el agua y el suelo.

BIODEGRADABLES : Elemento o compuesto químico susceptible de descomposición por agentes naturales u otros tales como bacterias y hongos.

CALIDAD AGROLOGICA: Mayor grado de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

CALLE : Es la vía pública cuya dirección predominante es Este, Oeste.

CALZADA : Superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito vehicular.

CARRERA : Vías cuya dirección predominante es Norte - Sur.

CARRIL : Franja longitudinal de una calzada, delimitada en ella y con ancho para el avance de un vehículo.

CAUCE : Zona propia ocupada por el lecho de un río o quebrada.

CAUCE NATURAL: Franja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos de por efecto de las crecientes ordinarias.

CAUDAL : Volumen de agua que pasa por una sección determinada de un cauce.

CERRAMIENTO : Serie de elementos verticales que se utilizan para encerrar un predio o lote.

CENTRO COMERCIAL: Conjunto o reunión de locales ubicados dentro de una edificación estable en los cuales se cumple la actividad de expender mercancías.

CHUCUAS : Areas bajas inundables o pantanosas.

COMERCIO : Actividad ejercida por el hombre que implica tráfico de géneros y mercancías en establecimientos.

CONJUNTO : Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

CONSTRUCCION : Edificación de infraestructura, temporal o permanente, ejecutado por y para el hombre como usuario directo o indirecto.

CONSTRUCCION PROVISIONAL: Edificación hecha en forma transitoria, aun cuando sus materiales sean permanentes.

CONSTRUCTOR RESPONSABLE: Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente matriculado e inscrito ante la Secretaría de Planeación municipal, y quien responde por la obra de la cual se hace cargo al firmar la solicitud de Licencia de Construcción o Urbanización.

Se aceptará la designación de Técnico Constructor Responsable en los casos en que la ley 14 de 1975 lo permita y deberá estar inscrito en Secretaría de Planeación Municipal.

CONTAMINACION : Alteración del medio ambiente por sustancias o formas de energías puestas allí por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir con el bienestar y la salud de la persona, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del medio ambiente o afectar los recursos de la Nación o particulares.

CONTAMINACION ACUSTICA: Exceso de ruido presente en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO: Acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humo, emanaciones, y en general, sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar cualquier enfermedad,

daño o molestia a las plantas y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACION DEL MEDIO LIQUIDO: Acto por el cual se introduce en dicho medio (Aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides, solutos, etc.), energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.

CONTAMINACION DEGRADACION DEL SUELO: Acto por el cual se introduce en éste medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio u otros factores que causen acumulación de aspecto desagradable a la vista o mal olientes, o que se tornen enfoques potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.

CONTAMINACION TERMICA: Proceso por el cual se introduce excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambio en los factores físicos, químicos, biológicos, paisajísticos, o climáticos.

CONTAMINANTE: Todo elemento, combinación de elementos o forma de energía que actual o potencialmente pueden producir alguna o algunas de las alteraciones ambientales.

COTA DE NIVEL: Medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CRUCE: Intersección de dos o más vías de cualquier tipo.

CRUCE A NIVEL O PASO A NIVEL: Cruce en que los ejes de las vías en que se cortan se hallan en un mismo plano o superficie.

CULATA: Muro de una edificación que colinda con un lote vecino lateral o posterior.

CUNETETA: Zanja abierta para evacuación de aguas.

DEMARCAACION : Fijación de la línea que determina el límite de un lote y las áreas de uso público.

DENSIDAD : Es la relación de ocupación de un área o de terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

DENSIDAD BRUTA: Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades, y la unidad de superficie bruta (Km² o Ha).

DENSIDAD NETA: Relación entre número de personas, edificaciones o actividades y el área bruta urbanizable de terreno, utilizada en hectáreas. Se usa generalmente para viviendas o habitantes.

DENSIDAD DE VIVIENDA: Aquella que se refiere al número de unidades de vivienda por hectárea.

DENSIDAD PREDIAL O DEL LOTE: Resultante de la relación entre el área neta útil (una vez descontadas las áreas correspondientes a las vías locales públicas, zonas verdes y comunales públicas) y el número de viviendas, habitantes, o construcciones.

DENSIDAD POBLACIONAL: Número de habitantes por unidad de área. Se hablará de densidad bruta y neta según se refiera a áreas netas útiles o brutas.

DESARROLLO URBANO: Resultado de la aplicación de un conjunto de normas generales que permiten orientar las instituciones jurídicas y la intervención del estado hacia el propósito fundamental de mejorar las condiciones económicas, sociales, culturales y ecológicas de la ciudad, de suerte que sus habitantes mediante la participación justa y equitativa de los beneficios y obligaciones de la comunidad, con el objeto del mejoramiento de su calidad de vida.

DIAGONAL : Vías que sin ser calles tienen la tendencia a orientar como tal.

EDIFICACION AISLADA: Aquella que se encuentra rodeada de áreas libres en su contorno.

EDIFICACION CONTINUA: Aquella en la que no existe aislamiento lateral.

EDIFICACION EN SERIE: Edificaciones de tipo repetitivo que ocupan lotes contiguos o dentro de un mismo lote, construidas simultáneamente.

EDIFICIO, EDIFICACION: Edificación o estructura que contiene espacios habitables por el hombre.

EMPATE : Integración armónica de los parámetros, voladizos, planos de fachada, número de pisos o cubierta de una edificación con edificaciones contiguas.

EQUIPAMIENTO : Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Conjunto de áreas y dotación que sirven a una comunidad de copropietarios para el funcionamiento y utilización de las unidades privadas, su uso está restringido a los propietarios y es regulado por reglamento de copropiedad.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO: Conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.

ESPACIO PUBLICO: Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de las necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ESTACION DE SERVICIO: Edificio comercial dedicado a la venta de combustible, aceites y lubricantes para automotores, que normalmente ofrece servicio de lavado, engrase y otras diferentes a taller de mecánica propiamente dicho así como taller de montallantas, tapicería de autos u otros especializados.

ESTACIONAMIENTO : Lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

ESTRUCTURA : Conjunto de elementos de un edificio o construcción, que recibe o transmite al suelo todas las cargas y esfuerzos que se originen, en el o lo afecten.

ESTRUCTURA URBANA: Organización física de las actividades y equipamiento urbano.

FACHADA : Alzada o frente de una edificación situada sobre espacios públicos, comunales o privados según su ubicación se llamará: Fachada Principal o Exterior: Cuando da a espacios públicos; Lateral : Si se encuentra sobre aislamientos laterales; Posteriores o Interiores: siendo diferente a la fachada principal o lateral.

FONDO DEL LOTE: Dimensión resultante de dividir el área del mismo por el ancho del lote.

FRENTE DEL LOTE: Longitud del predio sobre la línea de demarcación.

GARAJE : Lugar en la edificación destinado a estacionamiento de vehículos.

HABITACION: Espacio habitable de una casa o vivienda; no se consideran habitaciones a la cocina , los baños, halles, cajas de escaleras, garajes, depósitos.

HUMEDAL: Sitio que por lo general corresponde a nacedores de agua y reviste gran importancia ecológica.

IMPACTO AMBIENTAL: Grado de contaminación, generado por el funcionamiento de una actividad en un ecosistema.

IMPACTO SOCIAL: Incomodidades de tipo socio-psicológico, generados por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO: Grado de generación, de nuevos usos o de tráfico que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

INDICES : a. De ocupación: Relación entre el área ocupada del primer piso de una edificación. b. De construcción: Relación entre el área total construida y el área del lote. c. De habitabilidad: Relación entre el área construida privada de una vivienda y el número de personas que la habita. Tómese como promedio 5.5 personas/ familia.

INDUSTRIA ARTESANAL: Aquella relacionada con la transformación de materias primas por medios manuales o incipientemente mecanizados.

INDUSTRIA COMPATIBLE: Por sus características de elaboración o producción no resulta nociva o peligrosa a las áreas vecinas y que no causa ruidos, molestias, polvos o movilización de vehículos para carga y descarga, que no perjudican los usos principales determinados para la zona de edificación.

INDUSTRIA EXTRACTIVA: Aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general, de los demás recursos naturales.

INDUSTRIA INCOMPATIBLE: No cumpliendo con lo dicho de industrias compatibles, no puede ubicarse cerca de áreas residenciales, institucionales, de trabajo de oficinas o de industrias delicadas a las que pueden perjudicar y aún de terrenos agrícolas, cuerpos de aguas, bosques u otros medios que pueden ser deteriorados por su presencia y que requieren normas específicas según productos, tamaño, ubicación, etc.

INDUSTRIA JARDIN: Establecimiento industrial con más uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas y áreas libres.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA: Destinada a la elaboración, ensamblaje y reparación de productos.

INTENSIDAD DE USO: Mayor o menor grado utilización de un área por una actividad determinada.

LECHO DE LOS DEPOSITOS NATURALES DE AGUA: Suelo que ocupa hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de lluvias o crecidas.

LEGALIZACIÓN: Procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, esto es la aprobación del plano y la expedición en la reglamentación respectiva.

LINDERO : Línea común que separa dos lotes o áreas diversas.

LINEA DE DEMARCACIÓN: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LOTE : Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

LOTE DE ESQUINA O LOTE ESQUINERO: Lote que por dos lados consecutivos linda con vías o espacios públicos.

LOTE MEDIANERO: Lote que al menos por dos de sus lados no consecutivos linda con lotes o construcciones aledañas.

LOTE MINIMO: Area mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

LOTEO : División de un globo de terreno en btes.

MALLA VIAL: Conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

MANZANA : Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por zonas o vías de uso público.

MANZARDA : Volumen habitable construido después de la última planta completa, con menor índice de ocupación que esta planta.

MEDIANERA : Es el muro común a dos o más edificios y construido sobre un lindero común.

MEJORAMIENTO URBANO: Proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o regularización de barrios.

MEZZANINE : Un piso intermedio colocado en cualquier planta o salón.

NOCIVIDAD : Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total de elementos inertes.

NORMA : Conjunto de medidas o disposiciones generales o especiales, que regulan o encausen el desarrollo de la ciudad.

NORMA MINIMA: Conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.

NUMERO DE PISOS O DE PLANTAS: Es el número de cortes horizontales que se requieren para presentar, una vez cada uno, todas las áreas de un edificio.

OBRA : Construcción ejecutada o en ejecución.

OBRAS DE CONSERVACION O MANTENIMIENTO: Obras menores que se ejecutan con el fin de poder asegurar el buen estado y uso de una edificación o de una construcción.

OBRAS DE SANEAMIENTO: Se ejecutan sobre el predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

OBRAS DE URBANIZACION: Obras de adecuación que hacen a un predio apto para ser utilizado con fines exclusivamente urbanos.

PARADERO : Sitio o lugar sobre una vía pública dedicado a detención momentánea de vehículos, a la espera o subida de pasajeros.

PARAMENTO : Plano vertical que limita la fachada de una edificación.

PARCELA : Predio rural resultante de la división de otro de mayor tamaño.

PARQUE : Area de uso público destinado a la recreación, ornamentación y /o preservación de monumentos o especies valiosas con fines científicos o educativos; constituido principalmente por zonas verdes.

PARQUE LOCAL: De propiedad Municipal y destinado principalmente a los habitantes del sector.

PATIO : Espacio no cubierto en donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitaciones.

PERFIL DE CONSTRUCCION: Proyección del edificio sobre un plano vertical.

PERIMETRO DE SERVICIOS: Línea que enmarca el área definida para la instalación y suministro de servicios públicos.

PERIMETRO URBANO: Area comprendida dentro de la nomenclatura legal correspondiente o determinada por el Concejo Municipal por medio de acuerdo.

PISO FINO: Superficie o cara superior del acabado de un piso.

PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION: Representación cartográfica de la zonificación, en el cual se señala la división territorial de GUAMAL para efectos de la determinación de los usos y actividades que se pueden desarrollar.

PLAN DE RENOVACION URBANA: Aquellos planes dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos a fin de lograr entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, al aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para las comunidades.

PLANO TOPOGRAFICO: En el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie, ligado a las coordenadas oficiales del I.G.A.C.

PLAYA FLUVIAL: Superficie del terreno comprendida entre la línea de las bajas aguas de los ríos y aquellas a donde llegan ésta, ordinaria y ordinariamente en su mayor incremento.

POLUCION: Presencia de sustancia de carácter físico, químico, biológico o de cualquier forma de energía que altere las características naturales del medio ambiente y el equilibrio ecológico.

PORTICO : Galería cubierta delante de una fachada o sobre un patio, cuya bóveda está sostenida por columnas o arcadas.

POZO DE AIRE Y LUZ: Volumen abierto superiormente dentro del cuerpo de una edificio para proporcionar aire y los espacios.

PREDIO : Terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso de servicio exclusivo común o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que hace conforme a las disposiciones legales.

PROYECTO : Conjunto de planos, memorias, etc. que representa una obra a construir.

RAMPA: Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

REFORMA LOCATIVA: Proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y sus vigentes.

REFORMA SUSTANCIAL: Proceso de sanear o reparar una edificación alterando la densidad y/o usos, y/o diseños estructurales vigentes.

REGLAMENTACION : Conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de área específica.

RELOTEO : Reforma al loteo original de toda, o una parte de la urbanización.

RESIDENTE : Persona que habita en un lugar.

RETROCESO : Desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio.

RONDA DE LOS RIOS: Area de reserva ecológica, no urbanizable de protección y control ambiental, localizada a lo largo de ambos costado de los ríos o caños.

SARDINEL : Elemento material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SECCION : Area compuesta por un número de manzanas que varían entre diez y veinte. Sus límites son vías, cursos de agua, etc.

SEMI-SOTANO : Es una edificación, es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de 1.50 m. del nivel del terreno.

Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel; del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

SEPARADOR : Caja que separa dos calzadas y forma parte de la vía.

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atienden a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (vías, agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfonos y energía eléctrica) suministrada o no por el Estado.

SISTEMA VIAL: Conjunto de vías que constituyen la malla vial.

SOTANO : Parte subterránea de un edificio.

SUBDIVISION : Participación material de un lote.

SUPERMANZANA : Area integrada de un trazado urbano, limitada por vías locales, principales o de nivel superior.

TERRENO URBANIZADO: Predio o predios urbanos dotados de acceso y con redes de servicios, que está listo para ser edificado.

URBANIZACION : Resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios con infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir de conformidad con los reglamentos legales vigente en la materia.

URBANIZACION EN DESARROLLO: Persona natural o jurídica, que en su propio nombre, o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de dicho globo de terreno y lo adiciona para construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente Decreto.

USO : Tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o parte de éstos, en función a las actividades que allí se realicen.

USO COMERCIAL: Areas libres o edificadas destinadas y ocupadas predominantemente o exclusivamente a, o por tal actividad comercial.

USO COMPATIBLE: No perturba y obstaculiza la actividad o función de uso principal.

USO COMPLEMENTARIO: Contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

USO DE PRESERVACION ECOLOGICA Y AMBIENTAL: Areas de interés paisajístico o naturalístico, así como las áreas afectadas por proyectos que tiendan a preservar o restaurar el suelo, el agua, la flora y la fauna.

USO INDUSTRIAL: Áreas libres o edificaciones destinadas u ocupadas predominantemente a , o por tal actividad.

USO INSTITUCIONAL: Áreas libres o edificadas destinadas u ocupadas por equipamiento comunal o administrativo en cualquiera de sus actividades, excepto por sus establecimientos comerciales.

USO PERMITIDO: Aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independiente del tratamiento a que está sometida esta área.

USO PRINCIPAL: Aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

USO RESTRINGIDO: Aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, está supeditado al tratamiento al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento de concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.

VIA : Zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y/o personas.

VIA ARTERIAL: Principales vías urbanas destinadas al tránsito automotor.

VIA PRIVADA: Tiene un sólo propietario, o es de propiedad de un grupo o comunidad en condominio.

VIVIENDA : Edificación destinada en forma especial y permanente a residencia o habitación de una o más personas.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Edificación apta para alojar dos familias en un sólo lote.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Edificación con áreas aptas para tres familias o más en forma independiente.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es aquella con áreas aptas para que resida una familia en forma independiente.

VOLADIZO : Área de la edificación que se proyecta hacia adelante sobre el paramento.

ZONA : Area correspondiente a cada una de las divisiones que se hacen de la ciudad, expresadas en el plan correspondiente.

ZONA DE INFLUENCIA: Zona afectada por el desarrollo de una actividad aledaña.

ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA AMBIENTAL: En la cual es necesario proteger los elementos naturales existentes con mérito o valor para el paisaje.

ZONA ESPECIALIZADA DE RESERVA DE LA RONDA DE RIOS: Comprende las áreas no edificables constituidas por los terrenos aledaños a la ronda de los ríos y caños, necesarios para la rectificación, control ambiental y equilibrio ecológico de los mismos.

ZONA VERDE: Espacio abierto, de uso público o privado, destinado a jardines, cinturones verdes, parque, campos deportivos, etc. y cuyo uso es la ornamentación y/o la recreación de la comunidad.

ZONA VIAL: Uso del suelo destinado para el trazado y construcción de una vía vehicular o peatonal.

ZONIFICACION : División territorial del Municipio en zonas y áreas de actividad, con el fin de regularizar en forma ordenada los usos e intensidad de éstos a los cuales se destina el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones

TITULO I

DE LA AREA DE ACTIVIDAD URBANA Y DE LA ASIGNACIÓN DE USOS

ARTICULO 1.

Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo del terreno en el Municipio de GUAMAL, se determinan AREAS DE ACTIVIDAD, donde se asignan especialmente éstos usos y una clasificación de los diferentes establecimientos.

ARTICULO 2.

DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD.

En concordancia con la estructura urbana adoptada, se definen las siguientes Areas de Actividad:

1. Areas de Actividad RESIDENCIAL (A.A.R.)
2. Areas de Actividad MULTIPLE (A.A.M.)
3. Areas de Actividad ESPECIALIZADA (A.A.E.)
4. Areas de Actividad AGROLÓGICA (A.A.A.)

Demarcada en el Plano Escala 1:5.000 el cual forma parte integrante del presente Código.

ARTICULO 3.

DE LOS USOS DEL SUELO.

Los usos específicos del suelo en las diferentes áreas de actividad son los asignados como los principales, complementarios, compatibles y restringidos.

CAPITULO 1

AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 4.

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (A.R.B)

En las áreas de Actividad residencial se distinguen las siguientes densidades:

- Alta

- Media
- Baja
- a) USOS PRINCIPALES:
 - Vivienda Unifamiliar.
 - Vivienda Multifamiliar.
- b) USOS SOMPLEMENTARIOS:
 - Comercio Tipo A, grupo 1.
 - Institucional, grupo 1 y 2.
 - Recreativos, grupo 1 y 2.
- c) USOS RESTRINGIDOS:
 - Comercio Tipo B, grupo 1 y 2.
 - Pequeña industria.

ARTICULO 5.

RESIDENCIAL A.R.B.

AREA MINIMA: de 160.00 metros cuadrados y frente mínimo de 8.00 metros cuadrados

ALTURA MAXIMA: Dos (2) pisos.

DENSIDAD: Aprox. 233 habitantes por hectárea.

INDICE DE CONSTRUCCION: 1.7 metros.

INDICE DE OCUPACION: 0.65 metros

AISLAMIENTO: Lateral: 3.00 metros si hay vista .

POSTERIOR: De 3.50 metros.

ANTEJARDIN: Será determinado por la Secretaria de Planeación Municipal encargada de acuerdo a la vía.

PATIOS: Si existe será de mínimo de 9.00 metros cuadrados de área y lado mínimo de 3.00 metros.

VOLADIZOS: Hasta de un (1) metro.

GARAJES: Mínimo un garaje por unidad de vivienda.

ARTICULO 6.

RESIDENCIAL A.R.M.

AREA MINIMA UNIFAMILIAR:

84.00 metros cuadrados de área mínima y 6.00 metros de frente.

DENSIDAD: Aproximadamente 400 habitantes por hectárea.

ALTURA: Dos (2) pisos y altillo.

INDICE DE CONSTRUCCION: 1.82

INDICE DE OCUPACION: 0.7

AISLAMIENTOS: Posterior tres (3) metros mínimo.

ANTEJARDIN: Será determinado en cada caso por la Secretaria de Planeación Municipal de acuerdo a la vía y no serán inferior a dos (2) metros.

PATIOS: Si existen será de 9.0 metros cuadrados de área y lado mínimo de tres (3) metros.

VOLADIZOS: Hasta de un (1) metro.

- **MULTIFAMILIARES:**

AREA MINIMA: 200 metros cuadrados con frente mínimo de 10.00 metros.

DENSIDAD: 1800 habitantes por hectárea aproximada.

INDICE DE CONSTRUCCION: 3,22 para lotes hasta 400.00 metros cuadrados y tendrá un incremento de 0.04 por cada 5 metros cuadrados de aumento en el área del lote.

INDICE DE OCUPACION: 0.70 metros.

ALTURA: Será la resultante de la correcta aplicación de los índices.

AISLAMIENTO: Lateral: de 2.50 metros si hay servidumbre de vista a partir del primer piso.

POSTERIOR: De 3.00 metros.

ANTEJARDIN: Será determinado en cada caso por la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo a las características de la vía y no podrán ser inferior a tres (3) metros.

PATIOS: Area mínima de 9 metros cuadrados y lado mínimo de 2.75 metros.

VOLADIZOS: Hasta de un (1) metro.

GARAJES: Uno por cada tres (3) unidades de vivienda.

AVISOS: Unicamente se permitirán placas de identificación y placas profesionales, con una área máxima de 1.200 centímetros cuadrados y sin iluminación propia. En caso de establecimientos comerciales, se permitirá únicamente, un (1) aviso por local, adosado a las fachadas, con una iluminación propia pero no intermitente, con área no mayor del 10% del área de la fachada y hasta 6.00 metros cuadrados.

ARTICULO 7.

RESIDENCIAL A.R.A.

Reglamentación correspondiente a Vivienda de Interés social, ver Capitulo Vivienda de interés social.

CAPITULO 2

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

ARTICULO 8.

En las Areas de Actividad Múltiple se distinguen las siguientes zonas:

- ZONA COMERCIAL
 - ZONA ADMINISTRATIVA Y COMERCIAL
 - ZONA DE COMERCIO SEMI-PESADO
- a) USOS PRINCIPALES:
- Comercio Tipo A, Grupo 1 y 2
 - Comercio Tipo B.
 - Pequeña Industria
 - Vivienda Multifamiliar
 - Institucionales, Grupo 1 y 2
 - Recreativos, Grupo 1 y 2
- b) USOS COMPATIBLES
- Comercio Tipo A. Grupo 3
 - Mediante Industria
- c) USOS RESTRINGIDOS:
- Comercio Tipo A, Grupo 3
 - Servicios Complementarios Municipales
 - Mediana Industria.

SUBCAPITULO 1

CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

ARTICULO 9.

En el área urbana se aplica la siguiente clasificación de establecimientos comerciales:

ARTICULO 10.

- a. COMERCIO GRUPO 1:

Son aquellos establecimientos comerciales de cubrimiento local y un bajo impacto urbano ambiental y social, que no requieren ni generen concentración, ni permanencia de flujos vehiculares, o peatonales. De otro punto de vista que no produzcan, ruidos, olores, contaminantes, ni molestos por ciertos peligrosos.

Este comercio es de tipo liviano y su funcionamiento de 6 a.m. a 8 p.m., en un solo nivel (1° piso). Este grupo de comercio es altamente compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella al nivel de área de predio.

b. VENTA DE BIENES AL DETAL:

- Alimentos y bebidas de consumo, diario, al detal.
- farmacéuticos y/o cosméticos
- Artículos variados, miscelánea y boutique
- Artículos de librería y papelería

c. VENTA DE SERVICIOS LOCALES:

- Servicios Personales: Salones de belleza, peluquerías, tintorerías locales.
- Servicios Alimenticios: Cafeterías y fuente de soda.
- Servicios florales: Floristerías y similares.

ARTICULO 11.

a) COMERCIO GRUPO 2:

Son aquellos establecimientos comerciales que en razón de su mayor expansión y cubrimientos generan un mayor impacto urbano y social, por lo tanto:

Requieren mayores áreas de servicio:

- Requieren áreas de exhibición, vitrinas con una mayor permanencia de peatones.
- Pueden generar esporádicamente flujos peatonales concentrados.
- Requieren una mayor área de cargue y descargue.
- Se deben establecer un mínimo de impacto ambiental para el cual no sea negativo.
- Estos establecimientos no generan contaminación de tipo alguno, estos se consideran compatibles con el uso residencial, y su horario de funcionamiento era de 6.00 a.m. a 8 p.m.

b) VENTA DE BIENES AL DETAL:

- Textiles y artículos de cuero: Almacenes de ropa, textiles, zapatos, carteras y similares.
- Artículos de hogar, almacenes de muebles, electrodomésticos supermercados y similares.
- Artículos varios: Joyería, relojería misceláneas, adornos, discos, librerías.
- Artículos eléctricos y herramientas livianas.
- Supermercados, venta de carnes y similares.

c) RECREATIVOS :

- Recreativos: Clubes y sedes sociales, cines, tabernas.
- Personales: Saunas, baños turcos, academias de gimnasia y de enseñanza.
- Reparación y Mantenimiento: Lavanderías, remontadoras y talleres de baja energía (10KWA).
- Profesionales: Oficinas, consultorios y similares.
- Turísticos: Hoteles, residencias, apartahoteles.
- Financieros : Compañías aseguradoras, finca raíz, bancos, corporaciones.
- Alimenticios: Restaurantes y similares.

ARTICULO 12.

COMERCIO GRUPO 3.

Son aquellos establecimientos de alto impacto social, urbano y ambiental como los siguientes características:

- Grandes áreas de ocupación
- Generan tráfico pesado (cargue y descargue)
- Pueden generar usos de impacto social negativo
- Producen ruidos y/o olores molestos
- Los establecimientos del GRUPO 3 no son compatibles con la vivienda, pero pueden aparecer en áreas residenciales restringidas en su localización y aislados de la vivienda.

a) VENTA DE BIENES:

- Lubricantes y combustibles
- Venta Mayorista: Insumos agropecuarios, ferreterías y materiales de construcción, almacenes de repuestos.

b) VENTA DE SERVICIOS:

- Bodega de almacenamientos y deposito.

- Talleres de reparación automotriz, agrícolas y diagnosticentros.
- Plazas de mercado.
- Funerarias y salas de velación.

ARTICULO 13.

COMERCIO GRUPO 4.

Son aquellos establecimientos de alto impacto social Negativo no compatibles con la vivienda.

a) **VENTA DE SERVICIOS:**

- Recreativos: Discotecas, bares, griles, casas de lenocinio.
- Turísticos: Hoteles y moteles.

SUBCAPITULO 2

De la forma en que se desarrolla el comercio, este se divide en dos tipos:

a) **TIPO A.**

Comercio que se desarrolla predio a predio.

b) **TIPO B.**

Es el comercio por departamentos o en centros comerciales que se desarrollan en áreas previstas para esta uso y que presentan una misma unidad arquitectónica y urbanística.

ARTICULO 14.

• **ZONA COMERCIAL (z.c.):**

- a) **Definición:** Son áreas destinadas al uso comercial por mayor y al detal, y a la industria cacera o artesanal, no contaminante.
- b) **Usos principales:** Comercio grupo 1 y 2, para la construcción y funcionamiento del comercio grupo 3 se requiere concepto favorables de la Secretaria de Planeación Municipal.
- c) **Usos restringidos:** Para el funcionamiento del comercio grupo 4 se requiere concepto favorable, de la Secretaria de Planeación Municipal.
- d) **Usos compatibles:** Residencial, recreacional e institucional.

e) Características del predio:

- **AREA DEL LOTE:**

El área mínima será de 150 metros cuadrados con frente mínimo de ocho (8) metros.

- **ALTURA DE LA EDIFICACION:**

La altura a lo largo de la línea de construcción será mínimo de 5.50 metros. Para construcciones de mayor altura se regirá por lo establecido para la zona Z.A.C.

Todo establecimiento comercial o con área de construcciones superior a 500 metros cuadrados deberá proveer un espacio de descargue dentro del predio con área mínima de 50 metros cuadrados.

PARAGRAFO: Las normas sobre aislamientos, índices de construcción y ocupación, patios, voladizos, estacionamientos y otros serán las aplicadas en la zona Z.A.C

- **ANCHO DE LAS VIAS:**

La regulación de las alturas en función del ancho de la vía se refiere a los paramentos de las edificaciones respecto a las plataformas básicas así:

. Para predios con frentes a vías con perfil menor de 10 metros: Dos (2) pisos máximo.

. Para predios con frentes a vías con perfil menor entre 10 metros y 11.50 metros: tres (3) pisos máximo.

. Para predios con frentes a vías con perfil entre 11.50 y 13 metros: Cuatro (4) pisos mínimo.

. Para predios con frentes a vías con perfil, mayor a 13 metros: mínimo dos (2) pisos.

ARTICULO 15.• **ZONA COMERCIO SEMIPESADO (Z.C.S.P.):**

a) Definición: Son áreas destinadas al comercio tipo 3 y a la industria no contaminante.

b) Usos principales: Comercio tipo 1,2 y 3: para comercio tipo 4 se requiere concepto favorable de la Secretaria de Planeación Municipal.

c) Usos compatibles: Residencial, recreacional e institucional.

PARAGRAFO: Los demás parámetros y normas se rigen por lo establecido para la zona comercial (Z.C.)

CAPITULO 3.

ARTICULO 16.

AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA A.A.E.

Para la asignación de los usos en las áreas de Actividad Especializada, predominan las siguientes zonas:

1. ZONAS INDUSTRIALES
2. ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS MUNICIPALES
3. ZONAS INSTITUCIONALES
4. ZONAS VERDES DEPORTIVAS Y RECREACIONAL
5. ZONAS DE RESERVA AMBIENTAL.

ARTICULO 17.

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES.

- a. USOS PRINCIPALES:
 - Pequeña industria
 - Mediana industria
 - Gran industria
- b. USOS COMPLEMENTARIOS:
 - Comercio Tipo A, grupo 1,2 y 3.
- c. USOS COMPATIBLES:
 - Servicios complementarios Municipales
 - Institucional, grupo 1.
- d. USOS RESTRINGIDOS:
 - Institucionales grupo 2
 - Recreativos, grupo 2

ARTICULO 18.

De acuerdo a su proceso la industria se divide en:

A. Industria Extractiva:

Comprende las siguientes actividades industriales, manuales o mecánicas

- Exploración o explotación de material de arrastre de piedra, arcillas, greda, recebo o cualquier material de construcción.
- Exploración o explotación de lechos de ríos, y quebradas para extracción de piedra, lavado y selección de agregados.

B. Industria transformadora:

La industria Transformada se divide en:

- Pequeña
- Mediana
- Gran Industria

ARTICULO 19.**PEQUEÑA INDUSTRIA:**

- Definición: Su funcionamiento se da en edificaciones no necesariamente especializadas.
- Uso principal:
 - . Alimentos procesados (lácteos).
- Uso Compatible:
 - . Vivienda.
- Uso Complementario
 - . Comercio Grupo 1 y grupo 2
 - Area del lote: Inferior a 500 metros.
 - Numero de personas ocupadas: Inferior a 24 empleados.
 - Antejardines: Arborización; un árbol por cada 9.00 metros cuadrados de área de antejardín en áreas superiores a 25.00 metros cuadrados.
 - Cerramiento: Altura máxima 2.50 metros elementos transparentes con Zócalo de 0.80 metros y Transparencia de 1.70 metros.
 - Aislamientos:
 - Frontal mínimo: 6.00 metros
 - Lateral y posterior min.: 4 metros
 - Indice de ocupación: 0.75 máximo.
 - Indice de construcción: Correcta aplicación de los índices máximo 1.75
 - Estacionamientos: Uno por cada 12 metros cuadrados o fracción igual o

superior a 60 metros cuadrados.

Descargue: Un espacio de 4 metros por cada 12 metros por cada 800 Metros o fracción superior de 120 metros cuadrados del área del lote.

Avisos: un aviso de identificación por fachada principal.

ARTICULO 20.

MEDIANA INDUSTRIA.

- Definición: Su funcionamiento se hace en edificaciones especializadas. Mediano volumen de producción y Mediano impacto ambiental y urbanístico.
- Uso Principal:
 - . Industria mediana no contaminante.
- Uso Compatible:
 - . Estaciones de servicio
 - . Comercio
 - . Bodegaje
- Usos Complementarios:
 - . Los Indispensables para el funcionamiento de la Industria, Bancos, Comunicaciones, seguridad.

Area del Lote : Entre 500 metros cuadrados y 1200 metros cuadrados No. De personas ocupadas entre 25 y 100 empleados.

Arborización: Un árbol por cada 9.00 metros cuadrados de área de antejardín en áreas superiores a 25.00 metros cuadrados.

Cerramiento: Altura máxima 2.50 metros zócalo de .80 metros transparencia de 1.70 metros.

Aislamientos:

Frontal min.: 8.00 metros.

Lateral Posterior min. 6.00 metros.

Índice de Ocupación: 0.75 metros

Índice de Construcción: Correcta aplicación del índice de ocupación, máximo 1.5 metros.

Estacionamiento: Uno por cada 120 metros cuadrados o fracción igual o superior a 60 metros cuadrados.

Descargues: Se deberá proveer un patio de maniobras para cargue y descargue, dentro del predio diferente al antejardín. De acuerdo con la Secretaria de Planeación Municipal.

Avisos: Un aviso de identificación por fachada principal.

ARTICULO 21.

Los establecimientos de carácter permanente deberán ser previstos en el anterior de cada lote, y los ocasionales de visitantes podrán ser previstos en bahías o zonas comunales de estacionamiento.

ARTICULO 22.

Las zonas de cargue y descargue deberán ser individuales para cada uno de los predios industriales resultantes del sistema del lote individual.

ARTICULO 23.

CESIONES.

Las cesiones para zonas verdes y de equipamiento comunal serán del 12% del área neta urbanizable, deberán localizarse contiguas a vías vehiculares o peatonales que garanticen su carácter de uso público.

La Secretaria de Planeación Municipal definirán la localización específica de las cesiones tipo a dentro del predio y exigirá su tratamiento con zonas verdes arborizadas y espacio para juegos.

ARTICULO 24.

DE LA ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS MUNICIPAL.

En las zonas de Servicio Complementario Municipal se distinguen los siguientes servicios:

A. DE ABASTECIMIENTO:

Usos principales:

- Matadero
- Centros de acopio
- Almacenamiento y distribución de combustibles.

Usos complementarios:

- Restaurantes y cafeterías

- Plazas de mercado
 - Oficinas y Talleres
 - Bancos y bodegas
- B. DE TRANSPORTE:**
Usos principales:
- Terminales Terrestres
 - Terminales de Carga.
- C. DE SERVICIOS PUBLICOS:**
Usos principales:
- Instalaciones de acueducto, Alcantarillado, Energía Teléfono y Gas.
- D. FUNERARIOS:**
Usos principales:
- Cementerios
- Usos complementarios:
- Salas de velación y culto
 - Funerarias, Cafeterías, Floristerías
- E. DISPOSICION Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS:**
- Planta de tratamiento
 - Planta de transferencia de Basuras
 - Laguna de oxidación

PARAGRAFO 1: Ordénese la expropiación por motivos de utilidad pública o interés social, de las zonas de terreno necesarias para desarrollar los servicios complementarios Municipales contemplados en el presente artículo, de conformidad con lo estipulado en la ley 388/97.

PARAGRAFO 2: El cambio de uso de un servicio complementario Municipal a otro, deberá ser aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal, en función del impacto que generan en el sector inmediato.

ARTICULO 25. DE LAS ZONAS Y ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.

- **USOS PRINCIPALES:**
 - . Institucionales Grupo 1 y 2.
 - . Recreativos Grupo 2.
- **USOS COMPLEMENTARIOS:**

- . Recreativo Grupo 1.
- . Institucional Grupo 1.

ARTICULO 26.

ZONAS O EDIFICACIONES INSTITUCIONALES.

Son aquellas destinadas a la prestación de Servicios Sociales, Asistenciales o Administrativos.

De acuerdo a su magnitud se clasifican así:

- **GRUPO 1.**

Institucionales de bajo impacto, compatibles y necesarios en zona de vivienda como:

- Instituciones educativas
- Iglesias
- Centros de salud

- **GRUPO 2.**

Son aquellos establecimientos aun siendo compatibles con el uso residencial, son de impacto sobre el espacio público urbano y residencial como:

- Institutos técnicos especializados
- Centros de capacitación de adultos
- Inspecciones permanentes
- Oficinas municipales
- Notarías
- Registradurías
- Despachos judiciales
- Oficinas de impuestos
- Correos y Telecom
- Biblioteca publica
- Clubes sociales
- Centros de salud-centros asistenciales
- Academias, asociaciones profesionales
- Iglesias, centros parroquiales.

- **GRUPO 3.**

Son aquellos establecimientos que por magnitud e impacto sobre el espacio publico urbano, no son compatibles con la vivienda por lo cual su localización especifica deben ser consultada por la Secretaría de Planeación Municipal.

- Universidades y similares
- Hospitales
- Instalaciones militares

Las normas sobre edificaciones de Predios Institucionales:

1. La línea de construcción de predios ubicados sobre vías, arterias principales y secundarias tendrá un aislamiento anterior mínimo de cinco (5) metros apartir de la línea de paramento.
2. Los aislamientos con relación a edificaciones vecinas y aislamientos de torres y empates volumétricos se aplicaran lo establecido en la zona Z.A.C.
3. Índice de ocupación: 0.4
4. Índice de construcción: El resultado del numeral anterior con un máximo de 2.00 mts.
5. Parques y descargues: los parqueaderos se registrarán por lo establecido con la zona Z.A.C. y lo descargues como en la zona Z.C.

PARAGRAFO: Las demás normas y reglamentos para edificaciones en esta zona serán estudiadas individualmente por la Secretaria de Planeación Municipal y se tendrán en cuenta las establecidas para las zonas aledañas y las necesidades especificas de la construcción.

ARTICULO 27.

DE LAS ZONAS VERDES DEPORTIVAS Y RECREACIONAL.

Son áreas destinadas a la recreación y esparcimiento y que por su tratamiento de grandes zonas verdes, sirven como pulmón urbano para la ciudad.

- **USOS PRINCIPALES:**
 - . Campos deportivos.
 - . Centros de espectáculos.
 - . Centros culturales.
 - . Parques de recreación.
- **USOS COMPATIBLES:**
 - . Edificaciones para instalaciones, de oficinas.
 - . Fuentes de sodas.
 - . Venta de comestibles y artesanías pertenecientes al comercio grupo 1 y 2 tipo A.

PARAGRAFO: Las zonas Z.V.D.R. de propiedad privada, podrán aprovecharse con usos forestales, deportivos, sociales y recreacionales, no se permitirán edificaciones fuera de las estrictamente necesarias para su funcionamiento. De acuerdo al grado de impacto urbanístico, la Z.V.D.R.

ARTICULO 28.

DE LAS ZONAS DE RESERVA:

Se clasifican así:

a. Zonas de ronda de caños y ríos: (Z.R.C.R.):

Son zonas no edificables destinadas a mejorar los aspectos ambientales y paisajísticos para dar paso a los colectores del alcantarillado, que sirven para contener el cauce de dichas corrientes y canales. La franja mínima exigida de acuerdo con la cota máxima de aguas, será de 15 mts. Para los caños El Toro y Palomarcado, para el río Guamal será destinado a reforestación y conservación ambiental.

- USO PERMITIDO: Forestal.
- USO RESTRINGIDO: Recreativo grupo 1.

PARAGRAFO: Planeación Municipal se abstendrá de dar licencias construcción para sitios ubicados en las márgenes de los ríos y caños donde se haya comprobado que el nivel máximo de aguas ha sobrepasado los límites establecidos.

ARTICULO 29.

ZONA VERDE DE PRESERVACION AMBIENTAL 9 (Z.V.P.A).

En el área ocupada por las cuencas y microcuencas de los ríos deben ser sometidas a un proceso natural de recuperación por presentar problemas de alta erodabilidad, contaminación y por estar sujetas a una fuerte presión de las áreas urbanas inmediatas. La Secretaria de Planeación Municipal, podrá consultar y asesorarse de entidades para tal fin y será la encargada de trazar los lineamientos para la recuperación de las zonas afectadas.

- Usos principales:
 - . Programas de reforestación y recuperación de la cobertura vegetal.
- Usos complementarios:
 - . Proyectos paisajísticos.

ARTICULO 30.**ZONA DE RESERVA AGROLOGICA.**

Es el área contigua a la zona urbana, destinada a la producción agrícola, pecuaria y/o forestal que por su localización, calidades del suelo, características físicas sin posibilidad de servicios, son aptas para desarrollar usos agropecuarios o forestales, y en la cual debe evitarse cualquier desarrollo humano.

- Usos principales:
 - . Cultivos perennes y ganadería (estabulada)
 - . Explotación especies menores (piscicultura, zoocriaderos, etc.)
 - . Viveros, fruticultura y horticultura.
- Usos compatibles:
 - . Depósitos y silos.

PARAGRAFO 1: El área máxima para construcciones de vivienda será de 800mts cuadrados por cada 3 hectáreas.

PARAGRAFO 2: Estas zonas están delimitadas en el plano de zonificación y usos del suelo el cual es parte integrante del presente Código.

ARTICULO 31.

No se permitirán cultivos cuando ellos exijan “Fumigaciones” que pueden afectar (contaminar) las fuentes de abastecimiento de agua para consumo humano.

ARTICULO 32.

Quedan encargados de controlar y vigilar el cumplimiento de los artículos anteriores del presente Código, los funcionarios del Instituto Colombiano Agropecuario, los de la Secretaría de Salud del Meta y las Inspecciones de Policía.

ARTICULO 33. El incumplimiento de lo señalado en los artículos 15 y 16 será sancionado con

Multas de 1.000 a 10.000 salarios mínimos diarios legales vigentes, convertibles en arresto, de acuerdo con el Código Departamental de Policía.

ARTICULO 34.

Todos los predios que a la fecha de expedición del presente Acuerdo presenten usos no compatibles con la zona en que se encuentran ubicados, deberán cambiar su uso en un periodo inferior a un (1) año.

TITULO II
DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS
CAPITULO 1
DE LAS DEFINICIONES

ARTICULO 35.

DEFINICION DE LAS LICENCIAS.

La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

CAPITULO 2.
CLASES DE LICENCIAS

ARTICULO 36.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTICULO 37.

LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acorde con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guamal.

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

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

ARTICULO 38.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio de Guamal. Son modalidades de la Licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTICULO 39.

OBLIGATORIEDAD.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión, igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

CAPITULO 3.

DE LA COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIAS.

El municipio de Guamal podrá celebrar convenios interadministrativos con otros municipios para encargar conjuntamente el estudio, trámite y expedición de licencias a Secretarios de Planeación y las entidades municipales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias que conforman la asociación o hacen parte del convenio.

ARTICULO 40.

TITULARES DE LICENCIAS

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

ARTICULO 41.**SOLICITUD DE LICENCIAS.**

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

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO: La expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus afectos aún sean enajenados.

ARTICULO 42.**DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.**

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la Solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de Solicitud y si fuere posible el nombre de ellos
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto De la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

7. La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará O no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelve la licencia.

PARAGRAFO 1: Cuando el objeto de la licencia sea una remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos exigidos por la Secretaria de Planeación Municipal, concepto favorable emitido por el Consejo Territorial de Planeación acerca de la licencia, a más tardar dentro de los quince (15) días del calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

PARAGRAFO 2: Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas.

ARTICULO 43.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados anteriormente deben acompañarse de:

- a. Dos (2) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por Servicios Públicos Domiciliarios, acerca de la disponibilidad de los servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la misma.

ARTICULO 44.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 al 7 del artículo 3 del presente Código deberá acompañarse:

- a. Dos (2) juegos de la memoria de los cálculos estructurales de los diseños 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 sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, debidamente firmados por un profesional facultado para ese fin. Quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenido en ellos.

- b. Dos (2) copias heliográficas y el original del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- c. Original o segundo original y dos copias y original del plano de loteo debidamente acotado, con sus perfiles viales y cuadro de áreas, escala 1:500 y 1:2000, referenciado a las coordenadas del IGAC.
- d. Plano de amojonamiento debidamente acotado demarcando áreas de cesión, Escala 1:500 dos (2) copias.
- e. Dos copias de cada uno de los planos de Redes de acueducto y alcantarillado (aguas negras y aguas lluvias), con sus respectivas especificaciones y cálculos debidamente firmados por Ingeniero civil o sanitario y aprobados por la Secretaria de Obras Publicas, estos planos deberán llevar curvas de nivel.
- f. Planos de redes eléctricas e iluminación con sus especificaciones y cálculos debidamente aprobados por la EMSA ELECTRIFICADORA (2) copias por cada plano, acompañados de la respectiva Resolución de aprobación.
- g. Una copias del reglamento Interno de la Urbanización.
- h. Dos copias del cronograma de trabajo o de programación de obra.
- i. Una copia del presupuesto de las obras de urbanismo.
Este presupuesto debe ser detallado y ajustado a los precios reales vigentes de la construcción. Planeación revisara dichos presupuestos con base en los precios de CAMACOL.
- j. Plano de manzaneo a escala 1:10.000 original y dos (2) copias, con sus respectivas curvas de nivel.
- k. Minuta de la escritura de las áreas de cesión al municipio.
- l. Pagar los impuestos de construcción de obras de urbanismo, previa presentación de la solicitud de Licencia de Construcción de obras de urbanismo, firmada por el urbanizador o su representante legal y el constructor responsable, que deberá ser Ingeniero o Arquitecto debidamente inscrito en Planeación Municipal, quien en dicha solicitud aceptara la designación, los compromisos y responsabilidades que determinan las normas y Leyes vigentes.

- m. Construir póliza de ESTABILIDAD y buena calidad de las obras de urbanismo, debidamente suscrita por una compañía de seguros y por un periodo de cinco (5) años.
- n. Construir Póliza de garantía de la ejecución de las obras de urbanismo por el tiempo estipulado para la ejecución de las obras en el Cronograma de Trabajo total y por un valor equivalente al 10% del presupuesto de obras de urbanismo.

PARAGRAFO 1: Para los casos de urbanización que están ubicadas fuera del perímetro de servicios, se deberá presentar además de lo establecido en el literal f, los planos de captación de aguas superficiales o subterráneas para acueductos y planos de tratamiento de aguas negras y vertimientos para alcantarillados, debidamente aprobados tanto por CORPORINOQUIA, Secretaria de Obras Publicas, junto con el permiso provisional o definitivo.

PARAGRAFO 2: En caso de que el proyecto contemple dotación de servicios públicos complementarios, tales como Gas natural, o teléfonos, se exigirán los planos debidamente aprobados por las respectivas entidades prestadoras de servicio.

PARAGRAFO 3: El funcionario encargado del estudio y análisis del plano de amojamiento y minuta de cesión al Municipio; deberá constatar la veracidad de lo establecido, mediante visita al terreno. Dicha verificación deberá ir en forma escrita anexa al plano de amojamiento, para continuar con él tramite siguiente.

ARTICULO 45

EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE.

De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, el secretario de planeación municipal competente para el estudio, tramite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.

CAPITULO 4. DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACION

ARTICULO 46. REVISION DE LOS DISEÑOS.

La Secretaria de Planeación del municipio de Guamal esta encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias dentro el trámite correspondiente debe constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños se hará en la oficina de planeación Municipal de Guamal, por un Ingeniero Civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto o un ingeniero civil. Los ingenieros civiles que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste. El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismo resistentes vigentes.

CAPITULO 5. TERMINOS PARA LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS

El Secretario de Planeación, tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencido el plazo sin que las autoridades se hubieran pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligado el Secretario de Planeación y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para

evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

CAPITULO 6. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra

CAPITULO 7. LIQUIDACION PARA EL COBRO DE LICENCIAS

ARTICULO 47. FORMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.

El Secretario de Planeación liquidará el valor de las licencias y modalidades de las licencias de construcción de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_i \times b_i \times C$$

Donde a = cargo fijo (S.M.M.L.V.).

b = cargo variable por metro cuadrado(tarifa).

C = número de metros cuadrados.

| ZONA | |
|----------------------|-------------|
| CONSOLIDACION | 3.0% |

| | |
|-------------------------|------|
| | |
| EXPANSION URBANA | 4.0% |
| SUBURBANA | 4.5% |
| RURAL | 5.0% |

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicaran por indicadores establecidos en la tabla del presente artículo.

PARAGRAFO: La tarifa será ajustada cada año de acuerdo con el IPC (Indice de precios al Consumidor).

ARTICULO 48.

LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo 1 y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como el resultante de descontar del área bruta o total del terreno de cesiones, las afectaciones de vías públicas y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

ARTICULO 49.

LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 1, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

ARTICULO 50.

LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTANEAS DE CONSTRUCCION Y URBANISMO.

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTICULO 51.**LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.**

Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 1 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTICULO 51.**LIQUIDACION DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE.**

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, multifamiliar, la ecuación del artículo 1 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

- Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien (100%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.
- De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco (75%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.
- De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta (50%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.
- De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco (25%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

PARAGRAFO: Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

**CAPITULO 8.
DE LAS NORMAS REGLAMENTARIAS SOBRE LOTEOS.**

ARTICULO 51.**ADECUACION DE LAS NORMAS.**

En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2°. Del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3°. Del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y a la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso.

Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

PARAGRAFO: Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición cuando a ello hubiere lugar y ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliario

CAPITULO 9
DE LA REGLAMENTACION
SUBCAPITULO 1

ARTICULO 52.

Se autorizaron desarrollos urbanísticos en el territorio de Guamal, en la zona urbana, de expansión urbana, suburbana y rural, excluyendo las áreas expuestas a amenazas, como las zonas de reserva y todas aquellas sometidas algún tipo de restricción. Así mismos estos proyectos estarán regidos por la reglamentación referente a zonificación, usos del suelo, afectaciones viales, servicios públicos, cesiones, en atención a lo dispuesto en el presente Código y a las demás normas concordantes con la materia.

ARTICULO 53.**VIAS.**

Para los futuros desarrollos urbanísticos la infraestructura vial se regirá por lo estipulado en el plan vial, en cual es parte integrante del presente Código.

SUBCAPITULO 2 DE LAS CESIONES

ARTICULO 54.

Toda urbanización cederá mediante Escritura Publica al Municipio, las áreas que se requieren para zonas verdes y servicio comunal de acuerdo con los porcentajes establecidos según la siguiente tabla correspondiente a las áreas de actividad residencial:

| A.A..RESID. | DENSIDAD | TOTAL | PORCENTAJE Z.V.Y.P. | AREAS DE CESION ZONA COMUNAL |
|--------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| A.R.B | BAJA | 12% | 6% | 5% |
| A.R.M | MEDIA | 16% | 10% | 6% |
| A.R.A | ALTA | 20% | 12% | 8% |

PARAGRAFO 1: Estos porcentajes corresponden al área útil del lote.

PARAGRAFO 2: Entiéndase como área útil del lote a urbanizar, el área resultante después de excluir del área bruta, la afectación vial, las rondas de caño y las áreas no edificables.

PARAGRAFO 3: Las áreas de cesión serán contiguas a vías de uso público garantizando su acceso y disfrute de acuerdo con su carácter de espacio público.

TITULO III.
AGRUPACIONES O CONJUNTOS
CAPITULO 1.
REGLAMENTACIÓN

ARTICULO 55.

Consiste en la propuesta de tres o más unidades de un mismo uso en manzanas o lotes resultantes del proceso de urbanización, estableciendo para ello áreas de propiedad privada individual y áreas de propiedad privada y comunal. Los terrenos sobre los cuales se construyen las unidades, pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada comunal.

Las agrupaciones pueden ser:

- Para vivienda
- Para industria, bodegas, talleres y similares.
- Para uso comercial
- Para instituciones de uno o varios servicios.

ARTICULO 56.

Cuando se trata de desarrollo por el sistema de conjuntos, la Secretaría de Planeación Municipal revisará el proyecto según los siguientes criterios:

- Compatibilidad de los usos
- Ubicación dentro de la ciudad
- Area del lote

- Tipo y capacidad de las vías
- Densidad permitida
- Alturas

El sistema de agrupación definido en el artículo anterior puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación.

Toda agrupación debe ceder a la comunidad las áreas libres de uso comunal y un equipamiento en forma proporcional al área construida y de acuerdo al uso permitido, lo cual quedará consignado en el reglamento de copropiedad.

ARTICULO 57.

Las áreas y bienes de uso privado comunal son de obligatoria habilitación y construcción para quienes adelanten el desarrollo de una agrupación.

El área máxima de una manzana y/o supermanzana para un desarrollo de vivienda será de cuatro (4) hectáreas, área que debe estar delimitada por vías de uso público.

ARTICULO 58.

Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación o de conjuntos, debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal según las siguientes normas:

Por cada noventa (90) metros cuadrados construidos como vivienda, deberá dejarse 15 m², como espacio abierto de los cuales el 80% deberá estar localizado al nivel del terreno. El equipamiento comunal de que habla el numeral anterior podrá destinarse a los siguientes usos:

- Recreativo : parque, zona verde, jardines, plazoletas, juegos cubiertos y vías peatonales.
- Educativos : guardería, kinder, y/o jardín infantil.
- Asistencia : enfermería, puesto de salud.
- Mixto : salón múltiple, juegos cubiertos o jardín infantil.
- Parqueo para visitantes: Únicamente los requeridos por las normas y ubicados en el interior del lote.

PARAGRAFO 1: En las áreas de cesiones Tipo B no se incluye las áreas correspondientes a accesos vehiculares y aquellas para parqueaderos privados.

PARAGRAFO 2: Todo proyecto de agrupación deberá cumplir con la cuota de estacionamiento cubierto o al aire libre en la siguiente proporción, de acuerdo con

1. Densidad Baja, (1)uno por cada vivienda
2. Densidad Media (1) por cada tres viviendas.
3. Densidad alta (1) por cada 10 viviendas.

ARTICULO 59.

USOS PARA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA

USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar, multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio Tipo A, Grupo 1; Institucional Grupo 1 y 2; Recreacional Grupo 1 y 2

USO COMPATIBLE: Pequeña industria.

USO RESTRINGIDO: Comercio Tipo B; Mediana industria.

ARTICULO 60.

Los usos principales se permitirán con una intensidad del 100% del área útil se desarrollan por el sistema de loteo individual y/o conjuntos.

Los usos complementarios y compatibles se permitirán en una intensidad máxima 10% del área construida previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal sobre el uso propuesto y ubicación de los mismos. Los usos complementarios como institucionales y/o recreativos podrán plantearse con una intensidad del 100% del área útil.

ARTICULO 61.

En urbanizaciones por el sistema de conjuntos, su altura será la resultante de la aplicación de las normas establecidas para aislamiento, antejardines, densidades y cesiones así:

ARTICULO 62.

Para todos los grupos se permitirán sótanos y semisótano para uso exclusivo de estacionamiento, construcciones, depósitos y cuartos de máquinas.

ARTICULO 63.

En el sistema de agrupación y/o conjunto se deberá proveer un aislamiento mínimo contra predios vecinos entre las edificaciones propias del conjunto en relación de la altura de la construcción, según el grupo en que se ubique:

1. Contra predios vecinos:

- Grupo 1: Tres metros como mínimo
- Grupo 2: Cinco metros como mínimo
- Grupo 3. Un tercio de la altura como mínimo

2. Entre las edificaciones propias del conjunto:

- Grupo 1: Cinco metros como mínimo
- Grupo 2: Siete metros como mínimo
- Grupo 3: Un medio de altura como mínimo

ARTICULO 64.

Las vías internas de la agrupación serán de uso y son de propiedad de los condominios o propietarios privados.

Las vías que exige el municipio para empalmes viales, o para la malla urbana, serán cedidas al Municipio mediante escritura pública y las restantes podrán quedar comunitarias, máximo permisible será de cuatro (4) manzanas ordinarias y estimadas a razón de una (1) hectárea cada manzana.

Si se trata de predios de mayor extensión se supone que cada núcleo o agrupación es de una supermanzana, aunque el conjunto puede ser en sí mismo a una sola unidad, para efectos de cesiones.

Los cupos de estacionamiento adicional para visitantes serán:

- A.R.A. y A.R.M ninguna exigencia
- A.R.B uno por cada 10 viviendas

PARAGRAFO: La Secretaría de Planeación Municipal, reglamentará mediante resolución los requerimientos de estacionamiento para los usos industriales, comerciales e institucionales.

ARTICULO 65.**AGRUPACIONES Y/O CONJUNTOS DE VIVIENDA:**

Establecer para agrupaciones de vivienda quince (15) metros cuadrados por cada ochenta (80) metros cuadrados de áreas construida en viviendas, como cesión Tipo B, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

- **Uso recreativo:** A partir de mil quinientos (1.500) metros cuadrados en área construida se exigirá un área mínima equivalente al 30% del área de cesión Tipo B. Para juegos infantiles y zonas verdes; De treinta mil (30.000) metros cuadrados el porcentaje exigido serán igual al 25% de las Cesiones Tipo B. Las zonas exigidas, deberán plantearse en áreas libres integradas útiles para tal fin, pudiéndose dividir máximo en dos globos de terreno sin que ninguno de ellos tenga menos del 40% del área destinada a este uso.
- **Uso mixto:** A partir de cuatro mil (4.000) metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 10% de las cesiones Tipo B, para salón múltiple o juegos cubiertos o jardín infantil.
- **Uso educativo:** A partir de treinta mil (30.000) metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente al 5% de las cesiones Tipo B. Para tales como guarderías. A partir de sesenta mil (60.000) metros cuadrados se exigirá un área mínima de 7.5 % de la cesión Tipo B, para uso tales como guarderías y kinder.
- **Uso asistencial:** A partir de sesenta mil (60.000) metros cuadrados de área construida se exigirá un área mínima equivalente a 0.05% para usos tales como puestos de salud o enfermería.
- **Uso administrativo:** A partir de mil quinientos (1.500) metros cuadrados de área construida se deberán plantear una oficina para administración, seguridad y emergencia con un área equivalente a 0.5 % de la cesión Tipo B, con un mínimo de quince (15) metros cuadrados.

PARAGRAFO 1: Para agrupaciones de vivienda con menos de mil quinientos (1.500) metros cuadrados de área construida se exigirá también las cesiones Tipo B. Dentro de éstas cesiones se contabilizará el área destinada para estacionamientos de visitantes, quince metros cuadrados para administración, seguridad y emergencia y el área restante se dejará como zonas verdes.

PARAGRAFO 2 : Se contabilizará solamente dentro de las cesiones de Tipo B el área de los establecimientos exigidos por la norma, para visitantes.

PARAGRAFO 3: Las zonas verdes, caminos peatonales y plazoletas se incluirán dentro de las cesiones Tipo B.

PARAGRAFO 4: Cuando se plantean agrupaciones por etapas, las cesiones Tipo B, se calcularán sobre la totalidad del área construible en el predio a desarrollar.

PARAGRAFO 5: El equipamiento fijado se exigirá también hasta un máximo de cien metros cuadrados por debajo de los límites establecidos en el presente numeral.

ARTICULO 66.

DE LAS VIAS PRIVADAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS :

De las vías privadas y de los establecimientos: La vía o vías de acceso vehicular principal a una agrupación y/o conjunto arquitectónico, que tenga un carácter de uso privado comunal, deberán tener un ancho mínimo de cinco (5) metros.

Cuando una agrupación y/o conjunto complete vías de tráfico vehicular secundarias que no recoja el tráfico total del desarrollo y se utilicen como vías de acceso directo a núcleos de edificaciones o zonas de establecimientos comunales, podrán tener un ancho mínimo de (5) metros.

PARAGRAFO 1: Cuando existan tramos en el trayecto vehicular de estas vías privadas secundarias que no contemplen acceso directo a estacionamientos, ni parques sobre ella, podrá reducirse el ancho de la vía a tres metros, en tramos no superiores a veinticinco metros.

PARAGRAFO 2: Las áreas correspondientes a las vías de acceso vehicular no se computarán dentro de las cesiones Tipo B.

PARAGRAFO 3: Las vías de acceso a la agrupación y/o conjunto deberán construirse con materiales que garanticen la estabilidad de la misma y mantengan la unidad arquitectónica del conjunto de la misma.

PARAGRAFO 4: El área mínima requerida para cada grupo de parqueo deberá ser de cuatro cincuenta por dos (4.50x2.00) metros para automóviles.

PARAGRAFO 5: En caso de plantearse sitios de parqueo a 90°, 45°, 60°, 30° grados o paralelos a la vía, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones :

ANCHO : Es la medida resultante de la prolongación de los lados mayores de cada grupo de parqueo tomadas sobre la línea que define el área de una de sus paralelas. **(A)**

LARGO : Es una medida de las distancias entre las líneas paralelas que delimitan frontal y posteriormente el área del parqueadero. **(L)**

LARGO DE MANIOBRA: Es una distancia mínima existente entre las dos líneas paralelas que delimitan dos áreas de parqueo de la zona de acceso.**(LM)**

PARAGRAFO 6: En caso de plantearse bahías de parqueo, estas sólo podrán situarse sobre vías de tráfico vehicular secundarias de la agrupación y/o conjunto y tendrán las mínimas dimensiones estipuladas de las áreas de parqueo anteriormente descrita, aceptándose la vía como zona de maniobra.

PARAGRAFO 7: Para agrupaciones y/o conjuntos comerciales o industriales deberá proveerse el 15% del área del lote para zona de cargue y descargue, los cuales deberán proveerse en cada construcción.

ARTICULO 67.

DEFINICION Y ELEMENTOS DE LAS AGRUPACIONES O CONJUNTOS:

Agrupación o conjunto es la obra diseñada y ejecutada bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, compuesta por tres o más unidades de un mismo usos (agrupación) o tres o más unidades de usos diferentes (conjuntos), en la cual la existencia y localización de los bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la existencia y localización de áreas y bienes de propiedad y usos privado y comunal.

PARAGRAFO 1. Consecuencia de la libertad de diseño arquitectónico es el tamaño y forma de los lotes de terreno ocupados por cada construcción, diseño donde prevalece el concepto de la agrupación o conjunto cuya unidad es obligatoria preservar.

TAMAÑO DEL LOTE: Cuando la agrupación sea únicamente de lotes para posterior construcción individual, el tamaño de los lotes no podría ser menor del mínimo permitido para el sector de acuerdo a la ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO ASIGNADO AL MISMO.

PARAGRAFO 2: En las agrupaciones o conjuntos se distinguen dos tipos de elementos. Áreas y construcciones de propiedad y goce privado, individual y áreas y construcciones de propiedad comunal y que son materia de goce privado o individual.

PARAGRAFO 3: Las áreas y bienes de propiedad y uso privado comunal son de obligatoria habilitación, dotación y edificación para quien adelanta la construcción de una agrupación o conjunto.

PARAGRAFO 4: Pueden ser zonas y bienes de propiedad privada individual las conformadas por todas y cada una de las unidades, entendiéndose por unidades en las agrupaciones o conjuntos tanto el lote de terreno como la construcción en él levantada.

PARAGRAFO 5: Las zonas y bienes de propiedad y uso privado comunal las construyen los servicios necesarios e indispensables para la existencia de la agrupación o conjunto y son subordinadas de las zonas y bienes de propiedad y uso privado individual.

PARAGRAFO 6: Los terrenos sobre los cuales se edifique las unidades pueden ser propiedad comunal o de propiedad privada individual.

ARTICULO 68.

Toda agrupación o conjunto tendrá un reglamento interno donde además de las normas urbano-arquitectónicas se especificará cuales son los bienes de propiedad privada y los de propiedad privada comunal. Acogiéndose a las leyes vigentes sobre la materia.

Al organizarse una agrupación o conjunto, para el futuro cumplimiento de los adquirentes de las unidades, antes de proceder a la venta de cada una de ellas el promotor de la agrupación o del conjunto, o propietario, deberá adoptar un régimen

de copropiedad que implique una comunidad de derecho sobre las áreas y bienes comunales y garantice tanto su mantenimiento como destinación original.

PARAGRAFO 1: Forma parte integrante de la propiedad privada comunal, las fachadas, tejados y el volumen de cada unidad, elementos que no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta de la Junta de vecinos y aceptación de la Secretaría de Planeación Municipal.

Se entiende por fachada, todas las partes que forman el exterior de las edificaciones tales como muros, materiales de terminación, ventanerías, cornisas, aleros, voladizos, pinturas, jardines y antejardines.

En el caso que se diseñen unidades con posibilidades de ampliación éstas deberán estar provistas en el plano general o anteproyecto originalmente aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad con dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseños que mantengan la unidad del conjunto.

PARAGRAFO 2: Los bienes de propiedad y uso colectivo en cuanto al hecho de dominios se refiere serán indivisibles de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integren la agrupación o conjunto.

En consecuencia los derechos en común y proindiviso sobre ellos se considera inseparables de cada uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual.

En cada una de las respectivas escrituras públicas relacionadas con las unidades que conforman la agrupación o conjunto se dejará constancia expresa de dicha situación jurídica.

PARAGRAFO 3: En la reglamentación se indicará además el número de unidades de vivienda que constituyen el desarrollo urbanístico, también se indicará las modalidades sobre los muros medianeros que forman las edificaciones, esto es, si son propias o divisorias de cada unidad, sistema de canalización y desagüe a fin de determinar si fuere necesario establecer servidumbres o comunidad en ellas que originen obligaciones a sus propietarios.

PARAGRAFO 4: El mantenimiento de las zonas comunales correrán por cuenta de los propietarios de las unidades de vivienda.

ARTICULO 69.

Las empresas de Servicios Públicos, para efectos de la revisión, reparación o modificaciones de sus ductos, tendrán libre acceso a los terrenos o bienes de propiedad privada, tanto individual, como comunal, por las cuales crucen redes de Alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y teléfono.

ARTICULO 70.

El predio para una o varias agrupaciones o conjuntos, podrá tener las siguientes procedencias:

- a) Cuando es la resultante de englobe de todos o más lotes de terreno en urbanizaciones aprobadas o sectores urbanos ya desarrollados.
- b) Cuando es la resultante de urbanizaciones diseñadas para el desarrollo de agrupaciones.
- c) Cuando es la resultante de un terreno con tratamiento de desarrollo urbano en un sector desarrollado o sin desarrollar pero que no cuente con zonas de cesión propias, ni haya adelantado obras de urbanismo y saneamiento y reúna las condiciones para éste tipo de áreas.

ARTICULO 71.

AFECTACIONES VIALES

Las vías que exija el municipio como aceptación para empalmes viales, así como la de la malla urbana, serán cedidas al mismo; mediante escritura pública las restantes serán de propiedad y goce privado-comunal; en otras palabras, las vías vehiculares internas de una agrupación o conjunto, serán de propiedad y uso privado comunal de los condominios.

ARTICULO 72.

El trámite para cada uno de estos casos será el siguiente: En los casos a. y b. por tratarse de predios que forman parte de urbanizaciones construidas o en proceso de construcción y que cuentan con urbanizador responsable y reglamentación previa se podrá iniciar su trámite ante la Secretaría de Planeación Municipal, mediante la presentación de planos arquitectónicos completos, escritura de propiedad que

incluya el reglamento de copropiedad interno de la agrupación o conjunto, además de los planos de construcción de las instalaciones de Servicios Públicos.

PARAGRAFO 1: Podrán ser materia de venta y construcción individual los lotes de terreno que conformen las áreas y bienes de propiedad privada individual siempre y cuando de manera previa se hayan aprobado los planos arquitectónicos generales de edificaciones y el propietario o promotor de la agrupación construya la unidad prototipo que será de modelo a las demás construcciones del conjunto y al mismo tiempo haya construido el equipamiento comunal que le haya exigido la norma correspondiente.

En el caso c. deberá iniciarse el trámite siguiendo el proceso de urbanización que estipulen las normas vigentes al respecto, por tratarse de predios que requieren el tratamiento de desarrollo

ARTICULO 73.

El proceso de urbanización, así como la construcción del equipamiento comunal exigido en una agrupación o conjunto, podrá realizarse por etapas, siempre y cuando el responsable de la agrupación realice en cada etapa la totalidad de las obras de urbanismo y saneamiento, la construcción y dotación de áreas y bienes comunales de acuerdo con el Esquema previamente aprobado mediante la Resolución reglamentaria que para cada caso expida la Secretaría de Planeación Municipal. La ejecución de tales obras será requisito indispensable para la aprobación del plano definitivo y recibo de la agrupación o conjunto.

Una vez aprobada una agrupación o conjunto el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal los planos arquitectónicos completos, los planos estructurales y de construcción de las instalaciones de Servicios Públicos, así como la respectiva resolución reglamentaria, el régimen de copropiedad correspondiente y demás requisitos que considere necesarios esta dependencia.

ARTICULO 74.

CESIÓN TIPO B. PARA AGRUPACIONES INDUSTRIALES

Establecer como cesiones Tipo B, para agrupaciones industriales el 10% del área total construida, la cual se distribuirá de la siguiente manera:

USO RECREATIVO: Se exigirá un área equivalente al 40% como mínimo para zonas verdes y actividades deportivas de la siguiente forma:

- A partir de 5.000 m², de área construida, este porcentaje se dejará como zonas verdes.
- A partir de 10.000 m², de área construida dentro de éste porcentaje se incluirá la construcción de una (1) cancha múltiple de voleibol, microfútbol, y baloncesto.
- A partir de 20.000 m², de área construida en adelante se exigirá la construcción de dos canchas como mínimo.
- A partir de 50.000 m² de área construida. La cafetería será requisito indispensable.

USO ASISTENCIAL Y ADMINISTRATIVO: A partir de 50.000 m² de área construida se deberán contemplar un área para primeros auxilios, administración y seguridad equivalente al 5% de la cesión de Tipo B. con un área mínima de 15 m².

PARAGRAFO 1. Las agrupaciones con menos de 5.000 m² de área construida se exigirá el mismo porcentaje de cesiones Tipo B, que trata el presente artículo, dentro del cual se contabilizan el 30% del área de los estacionamientos exigidos por la norma y 15.00 m², mínimo para administración, seguridad y control o primeros auxilios. El área restante se dejará como zona verde.

PARAGRAFO 2. Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse, por cada 9.00 metros cuadrados de área deberá plantarse un árbol, en lo posible de especies nativas.

PARAGRAFO 3. Por lo menos el 80% de las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo debieran plantearse a nivel del terreno y relacionadas con el uso recreativo.

PARAGRAFO 4. Se podrán contabilizar dentro de las cesiones Tipo B, hasta el 30% como mínimo del área destinada para estacionamiento exigido por la norma.

PARAGRAFO 5. El equipamiento fijado se exige también hasta un máximo de 100 m² por debajo de los límites establecidos en el presente artículo.

ARTICULO 75.

CESIONES TIPO B. PARA LAS AGRUPACIONES COMERCIALES

Establecer como CESIONES TIPO B. PARA AGRUPACIONES COMERCIALES el 10% como mínimo del área total construida la cual se distribuirá de la siguiente forma:

1. USO RECREATIVO: A partir de 1.000 m², de área construida se exigirá un área equivalente al 40% como mínimo de LAS CESIONES TIPO B, para zonas verdes las cuales deberán estar arborizadas.
2. USO MIXTO: A partir de 10.000 m², de área construida se exigirá un área cubierta equivalente al 5% del área total de CESIONES TIPO B, para juegos infantiles, y a partir de 50.000 m², de construcción exigida dentro de éste mismo porcentaje, usos tales como guarderías.
3. USO ADMINISTRATIVO: A partir de 1.000 m² de área construida se deberá contemplar un área para Administración, seguridad y control, equivalente al 1% de la CESION TIPO B, con un área mínima de 15.00 m² ver cuadro No. 3.

PARAGRAFO 1: Para agrupaciones con menos de 1.000 m² de construcción no se exigirá CESION TIPO B.

PARAGRAFO 2: Las zonas verdes que se planteen deberán arborizarse, por cada 9.00 metros, deberá plantearse un árbol.

PARAGRAFO 3: Las áreas cubiertas exigidas en el presente artículo podrán ser ubicadas dentro de la construcción.

PARAGRAFO 4: Se podrán contabilizar dentro de las CESIONES TIPO B, hasta el 25% como máximo de área destinada para estacionamiento exigidos para las normas.

PARAGRAFO 5: El equipamiento fijado se exigirá también hasta un máximo de 100 m² por debajo de los límites establecidos en el presente artículo.

PARAGRAFO 6: Cuando se planteen agrupaciones por etapas, LAS CESIONES TIPO B, se calcularán sobre la totalidad del área construida en el predio a desarrolla.

CAPITULO 2. PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 76.

A la solicitud de Licencia de Construcción o reforma, de un inmueble destinado a Propiedad Horizontal, deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

- a. Proyecto de división de los inmuebles afectados a la propiedad horizontal en el que se especifique claramente el número de edificios o bloques, el número de pisos o plantas, el número y área de las unidades de dominio privado, su altura y su identificación, señalamiento general de las áreas y bienes de dominio o uso común y el nombre distintivo del edificio construido o proyectado.
- b. Especificaciones de construcción y memoria descriptiva del proyecto.
- c. Planos de propiedad horizontal.
- d. Para efectos de propiedad horizontal se ajustarán de acuerdo con: Ley 128 del 48, Ley 16 del 85, Decreto 1365 del 86, y demás que prevean las leyes vigentes.

PARAGRAFO 1: Para poder autorizar reglamento de propiedad horizontal de Licencias antiguas se debe presentar planos aprobados y licencias de construcción para el respectivo visto bueno de Notaría.

PARAGRAFO 2: Planeación Municipal expedirá certificación de identidad de planos respecto de la construcción realizada.

PARAGRAFO 3: Cuando se va a tramitar permiso de enajenación se debe presentar además de lo establecido en los literales a, b, y c del Artículo III, el reglamento de propiedad horizontal completo, esto protocolizado cuando se va a tramitar permiso de enajenación, se debe presentar minuta de reglamento de propiedad horizontal completo. Literales a, b y c.

TITULO IV DE LAS EDIFICACIONES

SUBTITULO I. DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

CAPITULO 1. REQUISITOS PARA CONSTRUIR

ARTICULO 77.

Toda obra nueva de construcción, ampliación y remodelación que se pretenda adelantar en territorio Municipio de GUAMAL, requiere de Licencia de Construcción, la cual se tramitará con sujeción a las presentes normas.

ARTICULO 78.

La Licencia de Construcción es la actuación urbanística de la Secretaría de Planeación Municipal otorga al propietario del predio y al constructor, para adelantar obras de construcción, con sujeción a los datos contenidos en el formato de solicitud y en planos y anexos correspondientes. La Licencia de Construcción constituye requisito previo indispensable para la autorización de los servicios públicos, así sea en forma provisional, por parte de las empresas de energía, acueducto y teléfonos de Guamal, Ley 142/94.

PARAGRAFO 1: El incumplimiento de exigencia de este requisito por parte del funcionario encargado de estos servicios será interpretado como causal de mala conducta.

PARAGRAFO 2: La Licencia de Construcción se expide mediante Resolución y quien la obtenga deberá presentarla a las autoridades respectivas cuando éstas lo requieran.

ARTICULO 79.

Toda edificación que sobrepase los tres pisos de altura a los 2.000 metros cuadrados de área construida deberá someterse al concepto de la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 80.

Para obtener Licencia de Construcción, es prerequisite indispensable la demarcación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 81.

La demarcación de Planeación Municipal informa:

- La fijación de la línea que determina el límite de propiedad entre un lote y las áreas de uso público.
- Las normas urbanísticas con las cuales se debe desarrollar el predio, referidas a : uso, altura, empates, aislamientos (laterales y posteriores), antejardín, voladizo, estacionamiento, equipamiento comunal, tratamiento del espacio público.

ARTICULO 82.

Para solicitar una demarcación se requiere el formato diseñado por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se incluirán los siguientes datos:

- Nombre y dirección del interesado
- Dirección del predio, urbanización, número de manzana y lote
- Documentos anexos
- Escritura de propiedad registrada vigente.

ARTICULO 83.

En el momento de la radicación de la solicitud de demarcación, la Secretaría de Planeación Municipal informará al interesado la fecha en que puede retirar la consulta, que en ningún caso podrá exceder de ocho (8) días hábiles.

CAPITULO 2. DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

ARTICULO 84.

Cuando el interesado desee que el anteproyecto arquitectónico sea revisado por la Secretaría de Planeación Municipal, deberá presentar la siguiente documentación:

- Oficio solicitando el visto bueno para el anteproyecto arquitectónico.
- Escritura de propiedad del predio.
- Juegos de planos arquitectónicos que serán presentados en planchas de 50x70 y/o 70x1.00 metros según las características del proyecto de escala 1:50 y 1:100 y que deberán contener:
 1. Cuadro de áreas y localización detallada, relacionada al plano de Guamal, escala 1:10.000 indicando la urbanización, el número de lote, la manzana, las vías y la distancia del predio a la esquina más cercana.
 2. Plantas, cortes y fachadas
 3. Planta de cubierta; indicando patios y vacíos.
 4. Planta de ejes cimiento
- Cuando el paramento del predio esté sometido a retrocesos por regularización de vías locales o del plan vial, deberá indicarse claramente la zona a ceder en el plano de localización.

Cada plano deberá llevar un rótulo con la siguiente información:

- Nombre y firma del propietario.
- Contenido de la plancha
- Nombre del proyecto
- Areas
- Escala
- Fecha de elaboración del proyecto
- Funcionario que revisa o aprueba

ARTICULO 85.

La solicitud de aprobación del anteproyecto arquitectónico es opcional y voluntaria del solicitante y certifica el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas.

ARTICULO 86.

La revisión del anteproyecto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal deberá concentrarse únicamente en:

- La demarcación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.
- Las normas urbanísticas y arquitectónicas adoptadas por la administración municipal.

ARTICULO 87.

El visto bueno concedido al anteproyecto tendrá validez por un año.

ARTICULO 88.

El término para la tramitación de visto bueno de anteproyecto es de quince (15) días hábiles a los cuales se deberá informar al interesado mediante memorando sobre la aprobación, devolviendo un juego de planos con el respectivo sello de visto bueno. En caso negativo se incluirán en dicho memorando todas y cada una de las observaciones sobre el incumplimiento de las normas.

**CAPITULO 3.
APROBACION DEL PROYECTO****ARTICULO 89.**

La aprobación del anteproyecto consiste en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas.

ARTICULO 90.

- Requisitos para la aprobación de proyectos:
- Solicitud del formulario oficial
- Escritura de propiedad del predio registrada y catastral
- Tres juegos de planos completos del proyecto arquitectónico, los cuales deben contener lo contemplado en el artículo 1 del capítulo 2.
- Demarcación expedida por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 91.

Requisitos adicionales:

- Para proyectos de más de cinco viviendas por lote o edificaciones de carácter industrial o institucional se requiere presentar el certificado de viabilidad de servicios expedido por la Electrificadora del Meta y la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

- Para edificaciones con altura superior a los dos pisos y para construcciones de menor altura que no prevean confinamiento de acuerdo a las disposiciones vigentes, se requieren presentar cálculos estructurales y estudios de suelos.
- Cuando en la demarcación se diga que el predio está afectado por vías del plan vial o su paramento esté sometido a retroceso por regularización de vías locales, se deberá indicar claramente en la planta de localización, el área a ceder, debidamente acotada.
- Cuando no existan servicios públicos básicos de acueducto y alcantarillado, la administración municipal certificará mediante resolución, el suministro de éste tipo de servicios en un tiempo máximo de 6 meses, una vez, aceptada la solicitud de urbanización, siempre y cuando el proyecto figure dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial.

FORMULARIO OFICIAL:

Será el adoptado por la Secretaría de Planeación Municipal y deberá contener como mínimo:

1. Identificación y dirección del propietario o del solicitante.
2. Dirección del predio.
3. Señalamiento del proyectista, quien deberá ser arquitecto o ingeniero matriculado, indicando además su número de matrícula y dirección.
4. Aceptación de la responsabilidad civil y penal por parte del solicitante, el proyectista, el constructor y el calculista si es el caso, donde declare el conocimiento de las normas urbanísticas vigentes y la veracidad de la información y datos suministrados.
5. Número de pisos, Cuadro de áreas, Area total de edificación.

PROYECTO ARQUITECTONICO:

Los tres juegos de planos arquitectónicos en escalas 1:50 a 1:100 debidamente firmados, deberán contener :

1. Cuadro de áreas completo (parciales y totales), localización detallada que incluye aislamientos, alturas, empates con predios vecinos, nombre de la urbanización, número de lote, manzana, vías con su respectiva nomenclatura, distancia del predio a la esquina más cercana y orientación respecto al norte. Esta información deberá darse en la misma plancha de la planta del primer piso.

2. Planos de plantas, cortes, fachadas, plantas de cubierta, ejes, cimientos, y desagües, firmados por el arquitecto en cada una de sus copias. En caso de requerirse planos estructurales no se exigirá con los planos arquitectónicos la planta de cimientos, detalles constructivos sismoresistentes.
3. Cada planos deberá llevar un rótulo con la siguiente información:
 - a. Título de la obra proyectada, contenido y número de planos si hay varios.
 - b. Firma del propietario o su apoderado.
 - c. Firma del proyectista con número de matrícula profesional.
 - d. Escalas utilizadas.
 - e. Fecha.

CALCULOS ESTRUCTURALES:

Deberán contener:

1. Tres juegos de planos, memoria de los cálculos estructurales y estudio de los suelos, debidamente firmados por el Ingeniero Civil, cumpliendo las normas del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistente y demás normas vigentes al respecto.

ARTICULO 92.

REVISIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Para la revisión y aceptación de los planos y demás documentos al Secretario de Planeación Municipal confrontará, en no más de diez días, que los datos suministrados en el formulario oficial, corresponda con lo anexado, que los planos presentados pertenezcan al predio, verificarán su localización y área total a construir y el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas. Se firmarán y sellarán el formulario y los planos arquitectónicos.

ARTICULO 93.

Cálculos estructurales y estudio de suelos. Para la revisión y aceptación de las memorias de cálculos y estudios de suelos, el Secretario de obras Públicas Municipales confrontará en no más de diez días hábiles, que los datos suministrados correspondan al proyecto y a los datos consignados en el formulario oficial, verificando además que los parámetros generales del Cálculo consignados en la memoria cumplan con las normas existentes y usuales para la estructura calculada.

Planeación recibe los planos y cálculos estructurales a título informativo, sin embargo y en bien de la seguridad ciudadana, se reserva el derecho de rechazar total

o parcialmente el proyecto estructural que presente graves y evidentes fallas que atenten contra la estabilidad de la edificación y de su entorno la responsabilidad civil y penal por los cálculos y proyecto estructural presentado competen únicamente al Ingeniero que efectuó dicha labor.

ARTICULO 94.

De aprobación o desaprobación del proyecto se dará al interesado, mediante memorando, en un término no mayor de treinta (30) días hábiles. Se devolverán 2 juegos completos del proyecto arquitectónico y estructural con los sellos de aprobación.

ARTICULO 95.

Cuando en la revisión de los documentos se encuentren motivos que no permiten la aprobación del proyecto, se le comunicará al interesado mediante escrito claro y conciso, sobre el tipo o tipos de errores que impiden la culminación del trámite en un término que no exceda de quince días hábiles después de la fecha de radicación.

ARTICULO 96.

La aprobación del proyecto tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de la resolución de aprobación.

CAPITULO IV

ARTICULO 97.

DE LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA

Requisitos básicos: Toda obra que se adelante, de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, suburbanas y rurales del Municipio de Guamal deberán contar con la respectiva Licencia, la cual se solicitará ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Para obtener la respectiva Licencia de Construcción, se deberá llevar los siguientes documentos:

- Solicitud escrita presentada por el interesado
- Fotocopia de certificado de libertad y tradición del predio.

- Tres juegos completos de proyecto arquitectónicos aprobados.
- Plano de localización con colindantes
- Recibo de pago de los respectivos impuestos y derechos por construir y/o adelantar obras de urbanismo.

ARTICULO 98.

Requisitos adicionales:

- Cuando la solicitud sea formulada por persona jurídica se requiere la presentación del Certificado de Constitución y gerencia o de personería jurídica y representante legal.
- Cuando el predio carezca de todos o algunas de las obras de urbanismo (andén, sardinel, pavimento, servicios públicos), se requiere de la presentación del recibo de pago de los impuestos de construcción de obras de urbanismo, y de la póliza de cumplimiento o la garantía de ejecución de las mismas por parte del propietario ante la Secretaría de Planeación municipal.

ARTICULO 99.

Requisitos opcionales:

- Cuando se desee tramitar simultáneamente los documentos de propiedad horizontal, deberán anexarse al formulario oficial de solicitud, tres juegos de los planos de alindamiento y del proyecto de división.

Quienes tramiten la propiedad horizontal con posterioridad a la Licencia de Construcción, se someterán a un nuevo trámite, produciéndose una licencia complementaria de la anterior.

CAPITULO 5. TRAMITE DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

ARTICULO 100.

Las solicitudes deberán seguir los siguientes pasos:

- a. Recepción de la solicitud y revisión de los documentos.

- b. Revisión del proyecto arquitectónico, de la memoria de los cálculos estructurales y del estudio de suelos cuando se presenta simultáneamente la solicitud de aprobación de proyecto y expedición de Licencia.
- c. Liquidación de impuestos por pagar.
- d. Entrega de los comprobantes de pago y expedición de la licencia, mediante Resolución.
- e. No se recibirán proyectos arquitectónicos o documentaciones incompletas.

ARTICULO 101.

Recepción de la solicitud y revisión de los documentos. El funcionario de la Secretaría de Planeación Municipal que recibe la solicitud verificará que la documentación presentada esté completa y corresponda a la indicada por el interesado en el formulario oficial. Si está incompleto o se detecte incongruencia deberá devolverlo en forma inmediata.

ARTICULO 102.

DE LOS IMPUESTOS A PAGAR

De la liquidación de los impuestos por pagar y expedición del recibo correspondiente, los funcionarios de la Secretaría de Planeación Municipal, liquidarán los impuestos correspondientes de acuerdo con la información suministrada y elaborarán el recibo, el cual estará disponible al usuario cinco días hábiles después de radicada oficialmente la solicitud.

PARAGRAFO 1: La vigencia de esta liquidación expira el 31 de diciembre de cada año y vencido este término sin que el interesado, cancele su valor, se requilidará nuevamente de acuerdo con los valores vigentes.

PARAGRAFO 2: Si habiendo expirado la vigencia de la licencia de construcción, el interesado no ha iniciado obra alguna se requilidará el impuesto de construcción y el de ocupación de vías, de acuerdo con la tarifa vigente, pagando el excedente que resultare.

ARTICULO 103.

La liquidación de los impuestos se hará de acuerdo con la tabla contenida en el capítulo 7 del presente Título.

ARTICULO 104.

La Tesorería Municipal actualizará cada vigencia fiscal , las variables que sirvan de base para la liquidación de los impuestos de construcción de acuerdo con el IPC.

ARTICULO 105.

Las decisiones que pongan término a la actuación administrativa, para obtener licencia de construcción, serán notificadas y contra ellas proceden los recursos de la vía gubernativa al tenor de lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 106.**PRORROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION**

Los interesados podrán pedir la devolución de sus solicitudes, en cualquier etapa del trámite.

ARTICULO 107.

Si se ha iniciado la construcción pero el plazo otorgado no es suficiente para su terminación será necesario solicitar prórroga de Licencia de Construcción dentro de los dos meses anteriores al vencimiento de la misma.

PARAGRAFO: El plazo en el caso de la Licencia de Construcción, podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante Resolución motivada por una sola vez cuando el tamaño o la complejidad lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en los artículos 41 y 42 del Decreto Ley 01 de 1984.

ARTICULO 108.

Si presentada la solicitud de prórroga de una Licencia de Construcción dentro del plazo dispuesto en el Artículo anterior y la Secretaría de Planeación Municipal no se pronunciare sobre la misma, el interesado continuará haciendo uso de la Licencia inicialmente concedida hasta cuando haya una comunicación sobre la prórroga solicitada, la constancia de radicación será el documento que acredite dicha solicitud.

ARTICULO 109.

La Secretaría de Planeación Municipal, tendrá un término máximo de 30 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de las Licencias de Urbanización y construcción, una vez cumplidos los requisitos.

Vencido el plazo anterior sin que la Secretaría de Planeación se haya pronunciado la solicitud de Licencia, se entenderá aprobada en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen la actividad.

ARTICULO 110.

REVALIDACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

El interesado que no haya solicitado prórroga de una Licencia de Construcción dentro del término establecido en los Artículos anteriores sólo podrá pedir su respectiva revalidación, para lo cual deberá presentar con el respectivo memorial los planos inicialmente aprobados, previa verificación del estado de avance de obra por parte de Planeación Municipal.

ARTICULO 111.

En los casos de haberse adelantado en parte la construcción, la Secretaría de Planeación Municipal, expedirá nueva Licencia de construcción, ajustando la parte no construida a las nuevas normas, cuando sea el caso.

ARTICULO 112.

No habrá lugar de prórroga o revalidación de la Licencia si a la fecha de radicación de la solicitud han variado las normas urbanísticas y no se ha iniciado la construcción, en éste caso deberá solicitarse y expedirse una nueva licencia ajustándose a las normas vigentes.

CAPITULO 6. REQUISITOS DURANTE LA CONSTRUCCION

ARTICULO 113.

VALLAS.

En las construcciones nuevas o reformas sustanciales que se adelanten en el Municipio de GUAMAL, será obligatorio la colocación en el predio, una valla en sitio visible, previa a la iniciación de la construcción.

PARAGRAFO : La instalación de vallas equivale al requisito de actas de vecindad.

ARTICULO 114.

La valla tendrá una dimensión mínima de 1.00 mts. x 1.00 mts. y deberá contener:

- Uso y altura de la construcción.
- Número de la Licencia de construcción.
- Nombre del constructor responsable y número de matrícula.
- Nombre del propietario
- Area a construir.

ARTICULO 115.

El incumplimiento del artículo dará lugar a que la obra se considere adelantada sin Licencia y en consecuencia se procederá a suspenderla.

ARTICULO 116.**CERRAMIENTO Y SEGURIDAD**

Lotes en proceso de construcción. Esta clase de predios deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo a la línea de paramento establecido en el certificado de paramento y demarcación en forma tal que permitan el libre flujo peatonal con su debida protección y seguridad.

PARAGRAFO: En caso que se deba ocupar el andén, el responsable de la obra señalará debidamente con las medidas de precaución y procederá a pagar el respectivo impuesto de ocupación de vía pública.

ARTICULO 117.

Toda demolición y excavación tendrá que proveerse de señales dirigidas a conductores y peatones. Deberán indicar el peligro y ser de fácil observación durante las 24 horas del día.

ARTICULO 118.

En toda obra en construcción y demolición se deberán colocar protectores a una altura de 3.00 mts. Sobre el nivel del andén y que sobresalgan por lo menos 2.50 mts. De la fachada. Se procurarán construirlos de tal manera que evite el rebote de los materiales.

ARTICULO 119.

Toda obra en construcción deberá cumplir con las normas sobre seguridad e higiene en el trabajo impartidas por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, la Ley 9a. de 1979 (Código Sanitario) y demás normas concordantes. El no-cumplimiento de alguna de éstas normas será causal para la suspensión de la obra.

ARTICULO 120.

PLANOS PROBADOS EN LA OBRA.

Durante la ejecución de la obra, el propietario y el constructor responsable, deberán mantener en ésta, copia de los planos arquitectónicos aprobados y de la Licencia de Construcción. Documentos que deberán ser presentados cuando se soliciten por los funcionarios debidamente autorizados por la Secretaría de Planeación municipal. De no ser así se considerará la obra como adelantada sin licencia y se procederá a aplicar las sanciones previstas por las normas vigentes.

CAPITULO 7. RECIBO DE OBRA

ARTICULO 121.

El recibo de obra consiste en la certificación expedida por Planeación Municipal, del cumplimiento de la obra terminada con respecto a los planos arquitectónicos aprobados, previa visita de un representante de ésta dependencia.

ARTICULO 122.

Para obtener el recibo de obra únicamente será necesaria la solicitud por escrito del interesado y la visita a la obra por parte del funcionario encargado de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1: Planeación Municipal dispondrá de 10 días hábiles para efectuar la visita, llevar a cabo el recibo de obra en caso contrario comunicar las observaciones pertinentes.

PARAGRAFO 2: En caso de que Planeación Municipal no efectúe la visita de obra dentro del término establecido se considera ejecutada conforme a los planos aprobados y la obra recibida.

ARTICULO 123.

El recibo de obra será requisito indispensable para la instalación definitiva de los servicios públicos por parte de todas y cada una de las empresas.

ARTICULO 124.

Las empresas de servicios públicos deberán a solicitud del interesado, adelantar los estudios y trabajos para la oportuna instalación de los servicios con la presentación de la Licencia de Construcción.

PARAGRAFO : Se suspenderá o se abstendrá la empresa de instalar los servicios cuando la obra se adelante sin licencia, o varía sustancialmente durante su ejecución. En cuyo caso se deberá tramitar nuevamente la respectiva Licencia.

ARTICULO 125.

La instalación de los servicios públicos en forma definitiva se hará única y exclusivamente para las construcciones cuyas características coincidan exactamente con aquellas definidas en la Licencia de Construcción y los planos arquitectónicos y modificaciones aprobadas, y en especial las que se refieren al uso, volumetría y tratamiento del espacio público.

ARTICULO 126.

Únicamente durante el periodo de construcción de las obras podrá prestarse los servicios públicos en forma provisional.

ARTICULO 127.

El Secretario de Planeación Municipal ordenará mediante Resolución motivada a las empresas que prestan servicios públicos en el Municipio, suspensión o no-instalación de los servicios en los siguientes casos:

- Cuando se efectúen modificaciones o adiciones a construcciones existentes sin la autorización correspondiente.
- Cuando la obra se ha efectuado sin Licencia o en caso de tenerla, sin ejecución a los planos aprobados.
- Cuando a una construcción se le dé un uso diferente al aprobado en la Licencia de Construcción, sin la autorización correspondiente.
- Cuando después de instalados los servicios públicos, alguna de las características dadas en la Licencia de construcción sea modificada, en especial el uso de la construcción, la volumetría o el tratamiento del espacio público, las empresas se abstendrán de hacer cualquier modificación o ampliación al servicio respectivo, hasta tanto esas modificaciones hayan sido aprobadas por la Secretaría de Planeación municipal.

SUBTITULO II.
NORMAS GENERALES
CAPITULO 1
CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 128.

Las edificaciones se clasifican en:

- Vivienda permanente
- Establecimiento de vivienda transitoria
- Establecimientos educativos y cuartelarios
- Establecimientos de Espectáculo público
- Establecimientos de diversión pública
- Establecimientos industriales
- Establecimientos comerciales
- Establecimientos carcelarios
- Establecimientos hospitalarios y similares.

CAPITULO 2. DE LA LOCALIZACION

ARTICULO 129.

Todas las edificaciones se localizarán en lugares que no presenten alteración del medio biótico, a excepción de los establecimientos industriales.

ARTICULO 130.

En la localización de los establecimientos industriales se aplicarán las normas sobre protección del medio ambiente establecidas en el CÓDIGO SANITARIO NACIONAL Y EL CÓDIGO DE RECURSOS NATURALES. Ley 23/73 Ley 09/79

ARTICULO 131.

Las edificaciones deberán localizarse en terrenos que permitan el drenaje de las aguas lluvias en forma natural o mediante el diseño de un sistema de desagües aprobados por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 132.

Antes de construir edificaciones en lugares que reciben aguas drenadas de terrenos más altos deberán levantar las defensas necesarias para evitar inundaciones.

ARTICULO 133.

No se construirán edificaciones en terrenos rellenos con residuos sólidos, que puedan ocasionar problemas higiénico sanitarios, a menos que estos terrenos se hayan preparado adecuadamente.

ARTICULO 134.

Las edificaciones se construirán en lugares que no ofrezcan peligros por accidentes naturales o por condiciones propias de las actividades humanas. En caso de que estas condiciones no se puedan evitar, se construirán las defensas necesarias para garantizar la seguridad de las edificaciones.

ARTICULO 135.

Las edificaciones deberán construirse en lugares que cuenten con servicios públicos domiciliarios y complementarios adecuados. Estos servicios deberán cumplir con

las disposiciones del CODIGO SANITARIO NACIONAL y los Códigos y reglamentos de las respectivas empresas de Servicios Públicos, en especial la Ley 142/94.

ARTICULO 136.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a construir una 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.

ARTICULO 137.

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

CAPITULO 3. DE LOS ESPACIOS

ARTICULO 138.

Toda habitación, (alcoba, sala, comedor, estudio, etc.) tendrá luz directa y ventilación por ventana con vista cuya área no será inferior al 10% de la superficie del espacio, ni su altura útil media será inferior a 25%. Lo propio vale para cocinas, lavanderías y alcoba de servicio. Los baños, escalas, halles, etc. , se podrán ventilar por buitrones, pozos de luz, claraboyas, y aún por sistemas mecánicos. Las escaleras de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares, deberán tener luz directa o cenital, admitiéndose la indirecta sólo a nivel del primer piso.

ARTICULO 139.

Toda habitación o área de trabajo permanente como cocina, taller, etc. no podrá tener sus paredes, caras y límites directamente contra un muro de contención.

ARTICULO 140.

Toda instalación de gas o sitio de bombonas deberá tener ventilación directa, frontal y superior y estar al descubierto por lo menos por dos de sus lados.

PARAGRAFO: El medidor de gas, cuando se trate de gas domiciliario deberá tener libre acceso para su lectura y mantenimiento.

CAPITULO 4. CERRAMIENTO DE LOTES Y CONSTRUCCION DE ANDENES

ARTICULO 141.

Todo terreno o lote sin construir en zonas urbanas o desarrolladas dentro del perímetro urbanos tendrá un cerramiento según paramento oficial en el frente o frentes que den a zonas de uso público con su respectivo andén, cumpliendo las siguientes especificaciones.

1. La altura mínima del cerramiento será de 2.20 metros y deben utilizarse materiales tales como bloque de cemento, ladrillo o similares con columnas o machones cada 6.00 metros como máximo y su cara exterior debidamente enlucida.
2. En caso de construirse el cerramiento a una altura superior a la estipulada deberá construirse viga de amarre.

PARAGRAFO: Para la aplicación del presente artículo, en urbanizaciones, es necesarios que esté construída aproximadamente un 80% del total de sus lotes, según concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 142.

Toda edificación o lote debe tener andenes sobre la zona de uso público y deben cumplir con las siguientes características:

- Que sean de material firme, estable y antideslizante y su superficie no presente cambios abruptos de nivel.
- Que no haya elementos construídos que sobresalgan de la superficie y en el caso de postes, cabina telefónica, caseta u otros, se deje espacio libre mínimo de 1.20 metros desde el obstáculo hasta la pared con señalización adecuada.
- Que la altura de andenes con respecto al nivel de la calle sea entre 10.00y 15.00 centímetros.

- Cuando exista pendiente mayor de 10% tendrá descansos de por lo menos 1.50 metros de longitud a cada 50 metros.
- Se debe construir rampas para descender y ascender del andén a la calzada para facilitar el desplazamiento o movilización de los minusválidos, en una pendiente no mayor al 10%.

PARAGRAFO : Los propietarios a quienes se les notifique la construcción de los andenes correspondientes deberán efectuarlos dentro del término fijado para su realización. Si vencido el plazo no hubiere dado cumplimiento, se dará aplicación de las sanciones pertinentes descritas en el presente Código.

CAPITULO 5. ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 143.

Será obligatorio proveer estacionamientos para cada predio, dentro del mismo. En proporción al área construida así:

Un estacionamiento por cada:

- Locales comerciales y bodegas. 100 mts² de área construida.
- Oficinas. 100 mts² de área construida.
- Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones, iglesias y establecimientos similares, de reunión pública. 60 asientos.
- Restaurantes, fuentes de soda y similares. 30 mts².
- Bares, cabarets, estaderos. 20 mts²
- Hoteles y similares. 10 camas o 3 habitaciones.
- Plazas de mercado. 30 mts²
- Bazares, supermercados, centros comerciales, y similares. 50 mts²
- Escuelas y colegios. 90 alumnos
- Universidades, academias y similares. 20 alumnos o fracción.
- Hospitales, sanitarios o institutos de bienestar público. 10 camas
- Clubes y similares. 30 mts² de área construida.
- Industrias. 200 metros cuadrados o fracción.

ARTICULO 144.

ESTACIONAMIENTOS PARA VIVIENDA

Todos los predios destinados al uso de vivienda deben cumplir con las cuotas de estacionamiento cubierto o al aire libre en la siguiente proporción de acuerdo con la zonificación de la ciudad por estratos socioeconómicos.

VIVIENDA :**a. Residentes :**

A.R.B. Y A.R.M, un cupo para cada cinco (5) viviendas.

A.R.B, un cupo por cada tres (3) viviendas.

b. Visitantes :

A.R.A. Y A.R.M, ninguna exigencia.

A.R.B., un cupo por cada Diez (10) unidades de vivienda.

ARTICULO 145.

Para efectos del cumplimiento de los requisitos de parqueo a que se refiere el artículo anterior, en zonas de nuevos desarrollos las obligaciones o cuotas de parqueo se exigirán referenciadas al número de viviendas que se proveen para la totalidad de la urbanización sobre los cuales se construyen las unidades, pueden ser de propiedad individual o de propiedad privada comunal.

Las agrupaciones pueden ser:

- Para vivienda
- Para industrias, bodegas, talleres y similares
- Para uso comercial
- Para instituciones de uno o varios servicios.

ARTICULO 146.

En los terrenos dedicados a estaciones de servicio no se permitirá la construcción de sótanos y sólo se podrá construir un área máxima del 20% del área del lote, esta área estará dedicada a oficinas, depósitos, cafetería y similares. Deberán tener aislamientos a las construcciones vecinas de por lo menos tres metros.

ARTICULO 147.

Los terrenos destinados a estaciones de servicio estarán destinados exclusivamente a éste fin, se prohíbe allí el funcionamiento de talleres y viviendas.

ARTICULO 148.

Las estaciones de servicio deberán tener sanitarios públicos para damas y caballeros, distintos de los sanitarios para empleados.

PARAGRAFO: Toda estación de servicio deberá contar con un sistema de almacenamiento de agua y de ninguna manera se podrá tomar directamente de la red pública con medios diferentes a lo contemplado por la ley.

ARTICULO 149.

El depósito o tanque de las estaciones de servicio y/o llenado debe estar ubicado de tal forma que no sobrepase los límites del andén y zona verde referenciados en el certificado de línea del paramento.

ARTICULO 150.

Las aguas provenientes de lavaderos y sitios de engrase deberán llevarse al alcantarillado domiciliar previo tratamiento aprobado por la autoridad ambiental, a éste deberán construirse desarenadores y trampas de grasa, que deben limpiarse periódica y frecuentemente.

ARTICULO 151.

Los muros de cerramiento propio irán protegidos en toda su longitud en las zonas de parqueo, por un andén de 1.20 metros de ancho. Cuando dichos muros coincidan directamente con los servicios de lavado o engrase irán impermeabilizados y enchapados en la totalidad de su altura.

ARTICULO 152.

Las estaciones de servicio actualmente instaladas, podrán continuar funcionando si reúnen los requisitos exigidos por el presente reglamento. En caso contrario deberán ser estrictamente acondicionados, en un plazo de seis meses contados a partir de la vigencia del presente Código.

ARTICULO 153.

No se permitirá la ubicación de Estaciones de Servicio y Expendio de combustibles que estén ubicados en cruces de vías con glorietas.

ARTICULO 154.

Las solicitudes de Licencias de Construcción y funcionamiento para Estaciones de Servicios en áreas residenciales serán comunicadas a los vecinos quienes se citarán para que puedan hacer parte y hacer valer sus derechos, a través de un edicto que emitirán el Consejo Municipal de Planeación.

PARAGRAFO : Para cualquier estación de servicio que se construya, además de las contempladas en el presente Código, se hará con sujeción al Decreto del Ministerio de Minas y Energía y al Decreto 1753 de 1993, reglamentario de la Ley 99 de 1993 (ministerio del Medio Ambiente)

SUBTITULO III.

ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS, TEATROS, IGLESIAS, ESCUELAS, COLEGIOS, AUDITORIOS.

ARTICULO 155.

Para aquellos establecimientos que tengan capacidad hasta para 1.000 personas sus accesos principales deberán ser localizados sobre vías o espacios abiertos de más de 12 metros de ancho.

ARTICULO 156.

El volumen de aire en las salas destinadas al público serán mínimo de 4 metros cúbicos por persona, en espacios cerrados.

ARTICULO 157.

Deben practicarse aberturas en los muros de sala, convenientemente distribuidos para la entrada de aire fresco. Se buscará ventilación de tipo transversal y se podrán utilizar medios mecánicos para la renovación del aire.

ARTICULO 158.

La estructura, escaleras, caja de escaleras y los elementos de cerramiento deben ser contruidos en materiales incombustibles.

ARTICULO 159.

Las dimensiones mínimas de las escaleras serán: contrahuellas, mínimo 16 cm huellas mínimo 30 cm.

PARAGRAFO : Las escaleras de caracol sólo se admiten para fines secundarios y nunca en las circulaciones destinadas al uso público.

ARTICULO 160.

La pendiente máxima para rampas peatonales es del 10%.

ARTICULO 161.

Las salidas al exterior tendrán un ancho mínimo de 2.00 metros para establecimientos con capacidad hasta de 600 personas, y por cada 120 personas en exceso se deberá aumentar en un metro más del ancho de las salidas.

ARTICULO 162.

Cuando lo estime conveniente Planeación Municipal podrá exigir en éste tipo de edificaciones que se practiquen ensayos o pruebas de resistencia a una parte o totalidad de la estructura.

**TITULO V.
AMOBAMIEN TO Y EQUIPAMIENTO URBANO
CAPITULO 1.
DEL ESPACIO PUBLICO**

ARTICULO 163.

Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Ley 09/89 (Reforma Urbana) y Ley 388/97 Nueva Ley de Reforma Urbana.

ARTICULO 164.

El espacio urbano de uso público, en razón de su función estructurante y jerarquizadora, se reglamentará en cuanto a las actividades que en él pueden desarrollarse, en cuanto a carácter y diseño que deben considerarse y en cuanto a la participación de los diversos sectores urbanos, en la conformación, gestión y control del mismo.

ARTICULO 165.

DE LAS ACTIVIDADES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO

En la reglamentación del espacio urbano de uso público se contemplan dos tipos de actividades a ser desarrollada en él:

- a. Actividad pública
- b. Actividad Privada de beneficio común

ARTICULO 166.

Las actividades públicas que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción pública para el beneficio general de la comunidad.

ARTICULO 167.

Las actividades privada, de carácter comunal, que se desarrollan en el espacio urbano son aquellas generadas a partir de la acción privada para el beneficio de sectores limitados de la comunidad y cuyo desarrollo se encuentra reglamentado por el sector público.

ARTICULO 168.

Según las diversas actividades públicas que se adelantan, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano.

1. Circulación :

- De peatones
- De bicicletas
- De vehículos públicos o privados

2. Permanencia:

- Sobre plazoletas y espacios cívicos
- Sobre zonas verdes
- Sobre andenes
- Sobre bahías de estacionamiento

3. Recreacional - Institucional

- En parques infantiles y escenarios deportivos
- En parque de diversiones mecánicas
- En establecimientos deportivos cubiertos o descubiertos
- En establecimientos institucionales especializados.

ARTICULO 169.

Según las diversas actividades privadas que se adelanten, se definen los siguientes usos sobre el espacio urbano :

1. Formales : Emblemas comerciales o publicitarios

2. Informales : Loteros, voceadores de periódico, emboladores y similares.

ARTICULO 170.

DE LAS NORMAS SOBRE EL ESPACIO URBANO PUBLICO

El espacio urbano público será reglamentado con base a la función que cumpla dentro de la estructura urbana, y con base en el tipo de actividades a desarrollarse en él.

ARTICULO 171.

El diseño y la reglamentación del espacio urbano deberán considerar todos aquellos elementos que sean constituidos de su carácter, y podrán ser impositivos o tipológicos según el grado de participación de los agentes urbanos en su definición y conformación.

ARTICULO 172.

Las obras de adecuación y/o rehabilitación del espacio público serán ejecutadas por el sistema de valorización. Ver plano de equipamiento urbano, el cual forma parte integrante de éste Código.

ARTICULO 173.

La participación del sector privado y/o privado comunitario en la utilización del espacio público deberá estar sujeta, además de la no interferencia de las actividades de uso público, al compromiso del interesado de restablecer todas y cada una de las características originales del espacio público, cuando el sector público así lo considere.

PARAGRAFO : El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores causará la suspensión de la actividad que se adelante y el sellamiento del establecimiento.

ARTICULO 174.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por el Concejo municipal, siempre y cuando sean canjeadas por otras de características equivalentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Ley 09/89.

ARTICULO 175.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo y la Secretaría de Planeación municipal. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en lugar apropiado.

ARTICULO 176.

La arborización y elementos naturales de valor ecológico y paisajístico deberán ser conservados, no pudiéndose destruir por el desarrollo de las edificaciones. Estas deberán permitir además una relación visual paisajística.

PARAGRAFO: En caso que deban ser retirados o removidos los bienes descritos, se debe obtener previamente concepto favorable del Concejo de Planeación Municipal y siempre deberán ser compensados por otros de igual naturaleza.

ARTICULO 177.

El levantamiento topográfico de los predio a desarrollar deberá contemplar los siguientes elementos de información :

- Arborización existente
- Visuales paisajísticos
- Curvas de nivel, debidamente acotadas y demás accidentes topográficos, existentes en el predio.
- Cortes longitudinales y transversales del terreno.
- Redes de servicio existentes, tales como línea de alta tensión, canales y vías de tráfico vehicular.

CAPITULO 2. FOMENTO DE PATRIMONIO

ARTICULO 178.

Toda persona natural o jurídica que se dedique a la construcción en el área urbana de GUAMAL, tendrá que incorporar en sus edificaciones una obra de arte que

incremente el patrimonio cultural de la comunidad, en los términos que se relacionan a continuación:

- a. Edificación multifamiliar, cuya área por construir sea por lo menos igual o mayor a 2.000 metros cuadrados.
- b. Una urbanización o conjunto de viviendas unifamiliares o bifamiliares en número igual o superior a 50 viviendas.
- c. Un edificio comercial de oficinas o institucional con área superior a 2.000 metros cuadrados.
- d. La construcción de un parque público.

ARTICULO 179.

El Secretario de Planeación Municipal velará por el cumplimiento de dicho Artículo.

CAPITULO 3. VALLAS Y AVISOS

ARTICULO 180.

El presente capítulo contiene las normas generales para toda clase de avisos, que deberán aplicarse en complementación de las disposiciones específicas que sobre la materia regirán para cada una de las zonas y para regular los casos no particularmente contemplados en las mismas disposiciones.

ARTICULO 181.

Las vallas que se instalen en espacio correspondiente al ancho de vías urbanas y rurales deberán acogerse a las disposiciones establecidas por la Ley 140 de 1994, reglamentarias sobre el buen uso y defensa de las vías, en lo referente a la colocación de vallas.

ARTICULO 182.

No se permitirán avisos perpendiculares a las fachadas de las edificaciones.

ARTICULO 183.

No se permitirá la colocación de ningún aviso, cualquiera que sea su característica, en árboles, postes de alumbrado, fuentes ornamentales, cruces de vías y culatas o pasacalles.

ARTICULO 184.

En postes de alumbrado se permitirá la instalación de señales de tránsito, cuando se justifique y que no hay otro lugar para su colocación.

ARTICULO 185.

Avisos en andenes, no se permitirá la colocación de avisos en áreas destinadas a andenes públicos.

ARTICULO 186.

Avisos en las estaciones de servicio ; el aviso que contiene el nombre de la estación deberá ir adosado o sobre el ático o cubierta de la edificación. Con iluminación no intermitente, ni de movimiento, los emblemas de la compañía propietaria podrán tener estructura independiente y estar localizados dentro del área de la estación de servicio ; por ningún motivo se permitirán su colocación en áreas de uso público.

ARTICULO 187.

Avisos en áreas de protección ambiental; por ningún motivo se permitirá la colocación de avisos comerciales en áreas especiales de protección ambiental.

PARAGRAFO: En caso de presentarse esta situación, el propietario o responsable del aviso contará con un término de 60 días contados a partir de la aprobación del presente Código, para retirarlo por sus propios medios. De persistir la situación el aviso será retirado por el municipio, a costa del propietario sin perjuicio a las demás sanciones de ley.

ARTICULO 188.

Avisos en lotes libres: en lotes libres situados dentro del perímetro urbano solamente se permitirá avisos indicando la venta o alquiler de dichos lotes, los cuales tendrán las siguientes características:

- En ningún caso los avisos serán luminosos
- Deben tener estructura propia

- Deben colocarse a 2.0 metros mínimo del paramento y a una altura máxima de 3.0 metros sobre el nivel de la vía.
- El área no debe ser mayor de 2.0 metros cuadrados.

ARTICULO 189.

Avisos en antejardines: Serán permitidos en los antejardines, avisos aislados de la edificación debidamente ubicados y con diseños previamente aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 190.

Avisos en las riveras y lugares panorámicos: No se permitirá la colocación de ningún tipo de avisos en las rondas de los ríos, zonas y lugares panorámicos.

ARTICULO 191.

Avisos sobre cubiertas: Se permitirán avisos sobre cubiertas en las zonas comerciales e industriales. Estos avisos deberán cumplir además de los requisitos para cada zona con las siguientes normas :

- a. Se podrán localizar sobre cubiertas cuando sus estructuras estén diseñadas para soportar las cargas adicionales del aviso.
- b. Los avisos podrán tener más de dos caras, o ser cilindros, siempre y cuando su área no sea mayor de 1/3 de la superficie total.
- c. La suma de los tamaños de las caras del aviso no deberán ser mayor de 80.0 metros cuadrados.
- d. No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios menores a cuatro (4) pisos.

ARTICULO 192.

Avisos en carreteras y vías: No se permitirá por ningún motivo la colocación de avisos en las zonas aledañas en carreteras y de toda clase de vías del Municipio, en una profundidad de 30.0 metros, perpendicular a la dirección de la vía.

PARAGRAFO : Exceptuase de esta prohibición las señales de tránsito y las placas de identificación de las propiedades de uso público o privado.

ARTICULO 193.

Avisos en carteles: Los carteles que anuncien espectáculos públicos, sólo se permitirán fijarlos en las carteleras que para tal fin autorice la alcaldía.

ARTICULO 194.

Avisos en establecimientos funerarios: En las funerarias se permitirán avisos luminosos con diseño previamente aprobado por Planeación Municipal, no podrán ser intermitente ni de movimiento. No se permitirán la exhibición de elementos fúnebres.

ARTICULO 195.

(Transitorio): Los avisos y vallas, que no cumplan con las reglamentaciones fijadas en el presente Código, tendrán un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para ser reemplazados o adaptados a las normas que rigen en la respectiva zona.

ARTICULO 196.

No se permitirá la fijación de avisos, vallas y similares sin aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal. Cualquier modificación en la ubicación de un aviso deberá estar sujeta a una nueva aprobación.

CAPITULO 4. ANTENAS PARABOLICAS

ARTICULO 197.

La instalación y uso de las estaciones terrenas para la recepción directa de señales de televisión provenientes de satélites de telecomunicaciones, deberán estar sujetas a la reglamentación dada por el Ministerio de comunicaciones en el Decreto 225 de Febrero 3 de 1988, Planeación Municipal concederá el permiso correspondiente, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planeación Municipal debidamente firmada, con la dirección del solicitante, y con la manifestación expresa de que su funcionamiento cumplirá lo ordenado en el Decreto 225 de Mincomunicaciones.
2. Paz y Salvo Municipal por todo concepto del predio donde se instalará la estación.
3. Lista de los elementos que conforman la estación.

4. Dirección y localización exacta del sitio de instalación.

Cumplidos los requisitos anteriores, Planeación concederá un permiso provisional por el término de dos meses. Vencido este lapso de tiempo, el propietario de la estación deberá presentar:

1. Copia o fotocopia autenticada del registro de la estación ante el Mincomunicaciones.
2. Copia o fotocopia autenticada de la Resolución de Registro de los equipos, expedida por el Mincomunicaciones, donde figure el nombre del proveedor.

Una vez presentados los documentos anteriores, Planeación expedirá el permiso definitivo.

Sólo podrán instalarse estaciones terrenas en los siguientes casos:

1. A nivel de terreno. La dimensión mínima del área destinada para la estación será mayor o igual a dos veces el diámetro de la antena parabólica.
2. A nivel de terrazas. Esto para edificaciones de cinco o más pisos: siempre y cuando la dimensión mínima o diámetro de la terraza sea mayor o igual a 4 veces el diámetro de la antena parabólica, y esta sea instalada en el centroíde del área.

Las áreas a nivel de terreno destinadas para la instalación de las estaciones mencionadas, no se computarán como zonas verdes, pero si como área de cesión.

TITULO VI.
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
SUBTITULO 1.
DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PROGRESIVO
CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 198.

Tratamiento de desarrollo progresivo es aquel aplicado en sectores sin desarrollo, dirigida a ofrecer soluciones de vivienda a grupos de menores ingresos y prevenir la aparición de desarrollos ilegales, mediante la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, en base a parámetros de trazado urbano, de acción

pública y privada y a especificaciones mínimas de urbanización y de servicios de manera a contribuir a la política de forma y estructura propuesta.

ARTICULO 199.

El plano de sectorización urbana define las áreas destinadas a desarrollo progresivo, a partir de las cuales podrán adelantarse programas de urbanización, definiendo especialmente los sectores donde éstas etapas deberán aplicarse, dentro de las áreas delimitadas como desarrollo progresivo, definiendo las destinadas a vivienda de interés social.

1. ETAPAS DE FUNDACION BASICA

- a. Vías vehiculares y peatonales que garanticen el normal acceso de los usuarios.
- b. Redes para servicio públicos domiciliarios.
- c. Red y suministro de agua potable por vías públicas.
- d. Desagüe por cunetas o ductos conectadas en lo posible a redes generales de la ciudad.

2. ETAPAS DE FUNDACION DOMICILIARIA

- a. Vías vehiculares y peatonales que garanticen el normal acceso y circulación de los usuarios.
- b. Alumbrado público y red para servicios domiciliarios, acueducto y alcantarillado.
- c. Red y suministro domiciliario de agua potable.
- d. Red domiciliaria de alcantarillado de aguas negras.
- e. Desagüe de aguas lluvias.

ARTICULO 200.

Para la delimitación especial de los sectores en los cuales se deberán urbanizar a partir de las diferentes etapas de fundación, se deberán tener en cuenta las siguientes variables:

PARA LA ETAPA DE FUNDACION BASICA

1. Localización de las zonas correspondientes a estratos socioeconómicos 1y/o 2 (estratos bajos).
2. Vecindad a zonas de desarrollo de origen clandestino.
3. Bajos precios de la tierra con respecto a otros sectores de la ciudad.
4. Posibilidad futura instalación de redes generales de servicios domiciliarios.

5. Condiciones topográficas que permitan la evacuación de aguas por medio de un sistema de desagüe natural que no ofrezca peligro de erosión.

PARA LA ETAPA DE FUNDACION DOMICILIARIA

1. Localización en zonas correspondientes a estratos socioeconómicos 1 y/o (estratos medios bajos).
2. Vecindad a zonas de desarrollo de origen clandestino que hayan denotado mejoramiento progresivo en cuanto a servicios domiciliarios
3. Precios de la tierra igual o próximos a los contemplados en la Etapa de fundación básica.
4. Existencia de redes generales de alcantarillado de aguas negras.

ARTICULO 201.

Las entidades de la Administración municipal y las empresas de servicios aplicarán las especificaciones técnicas que sean adoptadas para las áreas con tratamiento de desarrollo progresivo y presentarán la interventoría que sea necesaria teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas de los urbanizadores y de la comunidad a quien van dirigidos los desarrollos progresivos.

ARTICULO 202.

Los urbanizadores de desarrollo progresivo deberán cumplir las disposiciones relacionadas con los sistemas para tramitar un predio, los parámetros de trazado urbano, el tipo de participación y las cesiones de uso público a que hace referencia el presente título de los sectores sin desarrollo.

CAPITULO 2.

SISTEMA PARA DESARROLLAR UN PREDIO POR DESARROLLO PROGRESIVO

ARTICULO 203.

Los predios con tratamiento de desarrollo progresivo, podrán desarrollarse por el sistema de loteo individual, o lotes con servicios.

ARTICULO 204.

Sistema de loteo individual, o lotes con servicios, consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad individual, deslindables de propiedades vecinas y de las áreas de uso público y comunal, complementarias.

CAPITULO 3.
DE LAS NORMAS ESPECIFICAS
SUBCAPITULO I
DE LAS DENSIDADES Y DE LAS CESIONES TIPO A.

ARTICULO 205.

Los predios urbanizables por desarrollo progresivo deberán ubicarse dentro de las densidades autoregulables, de 100 a 120 viviendas por hectárea.

ARTICULO 206.

Los predios urbanizables por desarrollo progresivo deberán prever una Cesión Tipo A, del 20 % dentro del cual no se contabilizarán en ningún caso el área destinada a estacionamiento.

ARTICULO 207.

El 20% del área urbanizable correspondiente a zonas verdes y comunales deberá distribuirse de la siguiente manera: 10 % para zonas verdes y comunales y 10 % para zonas de equipamiento comunal.

PARAGRAFO : La Secretaría de Planeación Municipal de Guamal, determinará su ubicación y destinación específica evaluando las solicitudes y necesidades de la comunidad.

SUBCAPITULO 2.
DE LAS VIAS VEHICULARES Y PEATONALES

ARTICULO 208.

El diseño de la malla vial local vehicular y peatonal, deberá tener en cuenta las normas generales de diseño urbano sobre vías, de acuerdo con el Plan Vial que es parte integrante del Presente Código.

ARTICULO 209.

Para el diseño de la malla y de los perfiles de las vías se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Los desarrollos dispondrán de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor con una separación adecuada máxima de 400 metros, en cualquiera de sus sentidos. Ningún lote podrá quedar ubicado a una distancia mayor de 80 metros de una vía vehicular.
2. El perfil mínimo de la vía que de acceso al desarrollo será de 12.00 metros como mínimo.
3. Las vías peatonales mínimas serán de ancho no menor de 3.00 metros. Se deberá contemplar un aislamiento de 1.50 metros mínimo.

ARTICULO 210.

Todo lote deberá tener acceso directo a una vía o zona de uso público.

ARTICULO 211.

Todo nuevo desarrollo que tenga frente sobre vías del Plan vial deberá contemplar una zona verde arborizada, zona de protección ambiental cuyo ancho será definido por la Secretaría de Planeación municipal, de acuerdo a las características del terreno, aunque no podrá ser inferior a 3.00 metros.

ARTICULO 212.

Cuando en los nuevos desarrollos se permitan frentes de lotes sobre vías del plan vial se deberá contemplar una calzada de servicio entre éstos y la zona de protección ambiental de la vía.

SUBCAPITULO 3. DE LOS USOS

ARTICULO 213.

Los proyectos con tratamiento de desarrollo progresivo deberán contemplar los siguientes usos:

- a. Construcciones en serie de dos o más lotes las viviendas a contruirse en dos o más lotes resultantes del proceso de urbanización por desarrollo progresivo, sólo podrán adelantarse según el uso y carácter unifamiliar y deberá cumplir con todas las normas vigentes para este tipo de uso.
- b. Construcciones individuales en lotes con servicios. La vivienda a construir progresivamente o por etapas en un lote resultante del proceso de urbanización por Desarrollo progresivo podrá adelantarse según el uso y el carácter unifamiliar.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Multifamiliar
- Comercio Grupo 1 y 2
- Institucional Grupo 1 y 2
- Recreativo Grupo 1 y 2
- Pequeña industria

USOS RESTRINGIDOS:

- Los usos comerciales, industriales, institucionales y recreativos, se regulan por las normas establecidas para tal efecto por el presente Código.

SUBCAPITULO 4. NORMAS DE LOTE O INDIVIDUAL

ARTICULO 214.

1. Densidades :
Densidades autorregulables, de 100 a 120 viviendas por hectárea.
2. Area de frente de loteo:
Area mínima de 90 metros cuadrados
Frente mínimo 6.0 metros
No se permitirán englobes, reloteos o inferiores a los establecimientos anteriores.
3. Altura.
De uno o dos pisos sin sobrepasar los seis metros de altura a partir del Andén.
4. Aislamientos :
Posterior : 3.00 metros a partir del límite predial
Lateral : No se exigirá
Antejardín : Se exigirán de acuerdo al perfil de las vías. Sobre vías peatonales no se exigirán y en caso de plantearse será de dos metros máximo.
5. Patios : Area mínima 9.0 metros cuadrados, Lado menor : 3.0 metros
6. Voladizos : 0.60 metros por los frentes de los lotes para unifamiliares.
7. Indices : Será los resultantes del cumplimiento de los aislamientos.
8. Estacionamientos : A.R.A, un cupo por cada 10 viviendas.

SUBCAPITULO 5. DEL USO Y LOTEEO MULTIFAMILIAR

ARTICULO 215.

El uso multifamiliar sólo se podrá plantear hasta en un máximo del 20% del área urbanizable útil y su localización quedará restringida a la parte del predio con frente sobre vías del Plan Vial y sobre vías vehiculares con perfiles no menores de 15.00 metros.

ARTICULO 216.

El lote multifamiliar deberá regirse por las siguientes normas:

- Area y frente mínimo:

Area 200 metros cuadrados

Frente 8.00 metros

- Alturas :

Cuatro pisos únicamente, los cuales podrán adelantarse por etapas.

- Aislamientos :

Posterior : Dos metros a partir del segundo piso contra predio vecinos. Lateral :

No se exigirá

Antejardín : De acuerdo al perfil de las vías

- Patios :

Area mínima: 6.25 metros cuadrados

Lado menor, 3.0 metros

- Voladizos : 0.80 metros máximo por los frentes de los lotes.
- Estacionamientos : Uno por cada tres viviendas.

TITULO VII.

DE LOS SECTORES DE DESARROLLO INCOMPLETO

ARTICULO 217.

Sectores de Desarrollo incompleto son aquellos que se han conformado a partir del desarrollo clandestino y que presentan una o varias de las situaciones siguientes:

1. Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos esenciales indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de aquellos sea suficiente.
2. Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.
3. Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por la reglamentación del municipio.
4. Que presenten peligro para la integridad de las comunidades que los habitan.

ARTICULO 218.

Los sectores de desarrollo incompleto serán regulados a través de los tratamientos de consolidación y de reubicación, basados en criterios técnicos establecidos por la Ley 9/89 y Ley 388/97.

SUBTITULO I DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

ARTICULO 219.

Tratamiento de consolidación es aquel a ser aplicado en sectores de desarrollo incompleto, orientado a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino, que alberguen comunidades existentes, hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios.

CAPITULO 1.

DEL PROCESO DE MEJORAMIENTO POR HABILITACION

ARTICULO 220.

Para lograr la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino se adelantará en ellos un proceso de mejoramiento por habilitación, legalización, según el grado de deficiencia que presenten.

SUBCAPITULO 1.

DEL PROCESO DE MEJORAMIENTO POR HABILITACION

ARTICULO 221.

El proceso de mejoramiento por habilitación consiste en la acción coordinada entre la administración y la comunidad, tendiente a dotar el desarrollo de acceso vehicular y de servicios públicos mínimos provisionales y colectivos, elementos considerados indispensables para una subsistencia digna, con el objeto de lograr la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino.

ARTICULO 222.

El proceso de mejoramiento por habilitación se adelantará en aquellos desarrollos de origen clandestino que no cuentan con los servicios mínimos urbanos a pesar del grado significativo de consolidación comunitaria que presentan y que se hallan localizados en terrenos que, a juicio de las autoridades de Planeación Municipal no presenten peligro para la integridad de los habitantes ni sean requeridos para obras de defensa contra las amenazas naturales.

ARTICULO 223.

El proceso de mejoramiento por habilitación constituye una medida de emergencia para ayuda de las comunidades asentadas o aquellos asentamientos ubicados en zonas de alto riesgo y tendrá prioridad en los planes y programas de vivienda de interés social, de acuerdo con el plano de vulnerabilidad ante amenaza natural.

ARTICULO 224.

El proceso de mejoramiento por habilitación estará procedido de la elaboración de un plano de loteo que permita cuantificar la magnitud del desarrollo y que sirva de base para los proyectos de prestación de servicios y para adelantar la legalización y regulación del desarrollo.

ARTICULO 225.

El plano de loteo del desarrollo ha sido elaborado por la Administración Municipal a partir de las fotografías aéreas más recientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 226.

A partir del plano de loteo, la Administración Municipal adelantará la habilitación del desarrollo la cual deberá contemplar los siguientes aspectos mínimos.

- Vías de acceso vehicular y peatonal
- Alumbrado público en la vía de acceso principal
- Agua potable en pilas públicas
- Desagüe de las aguas lluvias
- Solución para las aguas lluvias y negras.

ARTICULO 227.

Todas las entidades de la Administración Municipal colaborarán en la habilitación del desarrollo de manera gratuita cuando las condiciones técnicas y financieras lo permitan.

SUBCAPITULO 2. DEL PROCESO DE MEJORAMIENTO POR LEGALIZACION

ARTICULO 228.

El proceso de mejoramiento por legalización consistirá en la aprobación definitiva del plano de loteo del desarrollo, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas, urbanísticas y de saneamiento por parte del urbanizador en coordinación con la Administración municipal.

ARTICULO 229.

En el caso de no existir urbanizador responsable del desarrollo, la legalización se adelantará de manera coordinada entre la Administración municipal y la comunidad.

ARTICULO 230.

Para adelantar el proceso de mejoramiento por legalización el cual culminará con una resolución emanada de la Alcaldía Municipal de Guamal, de reconocimiento e incorporación de desarrollo, con base en el plano de tratamiento por zonas adoptado dentro del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial. El urbanizador, responsable deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Elaboración del plano definitivo del desarrollo, escala 1:500 o 1:1.000 en base al levantamiento topográfico o a las fotografías aéreas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y teniendo en cuenta las transacciones individuales realizadas.
- Plano a escala 1:2.000 y/o 1:10.000 que permita su incorporación a los planos oficiales..
- Certificado de Libertad del predio o folio de Matrícula mobiliaria.
- Las promesas de venta o escrituras efectuadas.
- Constancias de las obras mínimas de urbanismo y saneamiento realizadas a saber:
 - Malla vial vehicular de penetración en las cuales las calzadas y los andenes, estén debidamente diferenciados por sardineles.
 - Vías peatonales de acceso individual a las viviendas en las cuales los andenes se hallen debidamente recebados.
 - Servicio de alumbrado y red domiciliaria de energía y especificaciones técnicas mínimas.
 - Red de alcantarillado sanitario y pluvial.
 - Soluciones de desagüe de acuerdo a especificaciones según concepto de las empresas públicas de y de la Secretaría de Obras Públicas de Guamal.
 - Adecuación de las zonas verdes y comunales.
 - Garantizar los servicios públicos esenciales a quienes ocupen el proyecto.

SUBCAPITULO 3.**DEL PROCESO DE MEJORAMIENTO POR REGULARIZACION**

ARTICULO 231.

El proceso de mejoramiento por regulación consistirá en la acción coordinada entre la comunidad y la Administración Municipal, previa habilitación y/o legalización del desarrollo tendiente a la complementación de los servicios públicos y del equipamiento comunitario, mediante programas que deberán contemplar las condiciones particulares de cada asentamiento en lo físico, económico y social.

ARTICULO 232.

El proceso de mejoramiento por regulación será coordinado por la Secretaría de Planeación Municipal en base al programa de ejecución aprobado dentro del EOT.

ARTICULO 233.

Los recursos para la complementación de los servicios serán arbitrados y financiados por los mecanismos previstos en las empresas respectivas y su ejecución e instalación tendrán en cuenta el programa de inversiones.

ARTICULO 234.

La Secretaría de Planeación Municipal definirá la ubicación de las zonas comunales en caso de que no hayan sido cedidas por el urbanizador y fijará los usos respectivos. Corresponderá al Municipio adelantar la adquisición de los inmuebles requeridos por dichas zonas.

ARTICULO 235.

La Administración Municipal dará asistencia técnica y gratuita a la comunidad en el diseño, estudio de financiación, selección de materiales y construcción de las viviendas.

ARTICULO 236.

La dotación del equipamiento social requeridos (escuelas, centros de salud, guarderías, centros comunitarios y canchas deportivas), será coordinada con la Secretaría de Planeación Municipal, las Juntas de Acción Comunal y las entidades correspondientes.

ARTICULO 237.

La Secretaría de Planeación Municipal actuará de acuerdo con los sectores definidos en el EOT, con miras a programar la dotación del equipamiento comunitario de manera que su cubrimiento sea el más útil y racional posible.

ARTICULO 238.

Se considerará como parte integral del proceso de regulación, la acción que deberá adelantar el comité Técnico de Vivienda Municipal encaminada a garantizar a la comunidad la propiedad y tenencia de la tierra.

SUBCAPITULO 4.

**DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS Y DE LAS
ESPECIFICACIONES**

ARTICULO 239.

Las normas urbanísticas que regulan el proceso de mejoramiento, en cuanto a densidad y vías son las definidas para el tratamiento de Desarrollo Progresivo.

ARTICULO 240.

En el caso de que las áreas correspondientes a las cesiones del 20% para zonas verdes y comunales no hayan sido cedidas en el terreno por el urbanizador, este deberá comprar el terreno equivalente o en su defecto deberá pagar el valor correspondiente del área faltante al municipio.

ARTICULO 241.

En el caso de que el predio se haya afectado por alguna vía del plan vial, ésta será indicada en el plano de loteo del desarrollo, cuando el urbanizador solicite a la Secretaria de Planeación.

ARTICULO 242.

Con respecto a las vías locales, vehiculares y peatonales, la Secretaría de Planeación Municipal evaluará las vías del desarrollo y definirá los perfiles correspondientes, de acuerdo con el Plan Vial.

ARTICULO 243.

Las normas arquitectónicas que reglamentan las edificaciones que se adelantan en desarrollos con tratamiento de consolidación serán las definidas en el tratamiento de desarrollo progresivo.

ARTICULO 244.

La Secretaria de Planeación Municipal, evaluará el estado y tipo de las edificaciones adelantadas en los desarrollos con tratamiento de consolidación, hasta el momento de su legalización y ajustará las normas arquitectónicas de manera que sean aplicadas al desarrollo.

ARTICULO 245.

Los proyectos en los lotes vecinos a construcciones existentes podrán plantear aislamientos especiales que se adaptan a los dejados por las construcciones vecinas.

ARTICULO 246.

En el caso de que el interesado lo solicite y para aquellos lotes individuales que a la fecha de la expedición del presente ordenamiento hayan adelantado construcciones definitivas sin sujeción a las normas y procedimientos establecidos, la Secretaría de Planeación Municipal expedirá de oficio la Licencia de construcción aceptando la edificación existente.

PARAGRAFO: La Licencia de construcción, expedida para éstas edificaciones contemplará las normas definitivas a las cuales deberá ceñirse la edificación en el momento de cualquier modificación y/o adición posterior.

ARTICULO 247.

Las especificaciones técnicas para la construcción de las redes de infraestructura y servicios serán las fijaciones por las diversas entidades para cada una de las etapas de fundación, establecidas para el desarrollo progresivo.

ARTICULO 248.

Todos aquellos barrios que a la fecha de expedición del presente ordenamiento sean declarados como el desarrollo incompleto y su proceso de escrituración y aclaración

de tenencia de tierras quedará a cargo del Comité Técnico de vivienda Municipal mientras se crea el Instituto de Vivienda Municipal.

SUBTITULO II
DEL TRATAMIENTO DE REUBICACION-TRASLADO
CAPITULO 1.
DE LAS NORMAS GENERALES

ARTICULO 249.

Tratamiento de sustituciones es aquel que es aplicado a asentamiento en sectores de desarrollo incompleto que por sus condiciones, de vulnerabilidad ante amenazas naturales su imposibilidad de dotación de servicios públicos domiciliarios o de riesgo ambiental, presentan peligro para la integridad de las comunidades que lo habitan y que a juicio de las autoridades competentes deben ser sustituidos por terrenos que puedan ser dotados de acceso vehicular y de servicios públicos mínimos esenciales, considerados indispensables para una subsistencia digna.

PARAGRAFO : Para dar cumplimiento a lo anterior se tendrá en cuenta como base el mapa de Amenazas Naturales, además de otros estudios técnicos y socio económicos que deberá adelantar el municipio.

ARTICULO 250.

La Comisión de desarrollo incompletos establecerá para cada uno de los asentamientos en los cuales deberá ser aplicado el tratamiento de sustitución, la solución de sustitución, las etapas y el plazo de traslado de la comunidad.

ARTICULO 251.

La Secretaría de Planeación Municipal, en conjunto con el Comité de Vivienda Municipal, realizará un inventario cuidadoso de la situación de las comunidades de estos desarrollos para que en función de la solución de sustitución, la Comisión de desarrollos incompletos recomiende medidas de habilitación provisionales, y determine aquellos que deban ser reubicados.

ARTICULO 252.

La Administración municipal realizará un inventario de las comunidades poseedoras o propietarios que estén habitando estos desarrollos y velará porque en ellos no se ubiquen nuevos habitantes ni se adelanten nuevas edificaciones adicionales en las existentes.

ARTICULO 253.

La Secretaría de Planeación Municipal analizará las solicitudes de modificaciones de las edificaciones existentes y solamente las aprobará para el caso en que estas sean indispensables para la integridad física o la salubridad de los habitantes.

ARTICULO 254.

El momento y las condiciones del traslado así como el grado de participación de las comunidades en él mismo, será concertado con las Juntas de Acción Comunal y éstas tendrán voz en la Comisión de Desarrollo incompletos en el momentos en que se vaya a tomar una decisión correspondiente.

CAPITULO 2. DE LA COMUNIDAD DE DESARROLLOS INCOMPLETOS

ARTICULO 255.

Créase el Comité Técnico de Vivienda con el objeto de recomendar las medidas de habilitación, legalización y regulación de los asentamientos con tratamiento de consolidación así como para recomendar las condiciones, etapas y plazos de traslado de los asentamientos con tratamiento de sustitución. Este comité tendrá carácter de órgano consultor.

ARTICULO 256.

El Comité Técnico de Vivienda estará integrada por :

- La Secretaría de Planeación Municipal
- Secretario de Gobierno
- Supervisor de Saneamiento Básico Ambiental
- Delegado de la comunidad

SUBTITULO III
DE LOS AGENTES Y ACCIONES DEL PROCESO DE MEJORAMIENTO
CAPITULO 1.
DE LA ACCION ESTATAL Y EL PROCESO DE MEJORAMIENTO

ARTICULO 257.

La Secretaría de Planeación Municipal realizará las siguientes acciones tendientes a adelantar el proceso de mejoramiento en los sectores de desarrollo incompleto.

1. Elaborar y mantener un inventario de requerimientos en las áreas urbanas incompletas que sirva de base para los planes de mejoramiento por regulación de las comunidades y la Administración.
2. Elaborar el orden de prioridades de los programas de mejoramiento urbano que requiera la ciudad en las áreas del desarrollo incompleto y controlar su cumplimiento.
3. Coordinar con las entidades ejecutoras los programas específicos de prestación de servicios públicos, construcción de accesos viales, mejoramiento de vías locales y dotación de equipamientos comunales básicos en éstas áreas.
4. Elaborar proyectos urbanísticos de regulación.
5. Preparar la reglamentación interna de los desarrollos urbanos incompletos para su aprobación y legalización.
6. Colaborar con la División de vivienda de la Superintendencia Bancaria y con la Secretaría de Gobierno para el cabal cumplimiento de la Ley 66 de 1968 y demás normas complementarias sobre el control de urbanizaciones y desarrollos urbanos.
7. Asesor de las comunidades en la solución de problemas específicos tales como la delimitación de barrios, definición de tenencia de la tierra y tramitación ante entidades relacionadas con su proceso de mejoramiento.
8. Controlar los compromisos que deben cumplir los urbanizadores clandestinos y fijar las garantías correspondientes por medio de actas respaldadas por pólizas de garantía o constancias de pago.

CAPITULO 2.
DE LA ACCION PRIVADA Y EL PROCESO DE MEJORAMIENTO

ARTICULO 258.

El urbanizador responsable de un desarrollo que se ha originado de manera clandestina o incompleta está en la obligación de cumplir los siguientes aspectos, entre otros:

1. Iniciar el proceso de mejoramiento por legalización para la cual deberá radicar ante la Secretaría de Planeación Municipal toda la información concerniente a: Título de propiedad y certificado de Libertad, relación de lotes y transacciones realizadas, promesas de ventas, copias del plano en base al cual realizó las ventas y constancias de las entidades correspondientes en el caso de haber adelantado alguna red de infraestructura.
2. Adelantar los proyectos que sean necesarios con miras a la construcción y pago de las obras de infraestructura y urbanismo que determine la Administración y las normas vigentes.
3. Realizar las acciones que sean pertinentes para aclarar el tipo de tenencia de la tierra por parte de los compradores o poseedores de los lotes así como para iniciar el proceso de escrituración individual pertinente, y las cesiones de áreas de uso público.

CAPITULO 3.**DE LA ACCION COMUNITARIA Y EL PROCESO DE MEJORAMIENTO****ARTICULO 259.**

Las comunidades que habilitan los desarrollos clandestinos podrán participar directamente en el proceso de mejoramiento de sus desarrollos a través de las siguientes formas:

1. Conformación de Juntas de Acción Comunal que se encarguen de coordinar los esfuerzos de la comunidad y representarla ante las diversas entidades de la Administración en las diversas etapas del proceso de mejoramiento.
2. Indagación ante la Secretaría de Planeación Municipal sobre la aprobación y legalidad del desarrollo en el cual estén realizando ventas y denuncia ante la División de la Superintendencia de Sociedades en el caso de legalidad de ésta.

3. Colaboración con la Secretaría de Planeación Municipal, en todo aquello que sea necesario para requerir al urbanizador y hacerlo cumplir sus obligaciones.
4. Participar en el mantenimiento y control de los espacios de uso público tanto abiertos como cerrados, con miras a la mejor utilización de los mismos, en colaboración con entidades tanto policivas (Inspecciones de Policía) como administrativas (Personería, Secretaría de Planeación).

**TITULO VIII
DE LAS SANCIONES
CAPITULO 1.
PARTE SUSTANTIVA**

ARTICULO 260.

La persona natural o jurídica que incumpla alguna de las normas establecidas en el Código de Urbanismo y construcción, incurrirá en las sanciones establecidas en las normas vigentes.

ARTICULO 261.

Quien sin obtener licencia de construcción iniciare una obra dentro del área urbana, suburbana y rural del Municipio de Guamal, incurrirá en multa equivalente a tres veces el valor de la Licencia de Construcción, convertible en arresto por 30 días y deberá pagar la multa a la Tesorería Municipal antes de expedirse la licencia y sin perjuicio del cobro del valor normal de la Licencia de Construcción. La obra deberá ser sellada por Inspección de Policía hasta la debida aprobación de la licencia de Construcción.

ARTICULO 262.

Quien sin licencia de construcción inicie una obra dentro del área urbana y suburbana o rural del municipio de Guamal, y que esté de acuerdo con las normas urbanísticas del Municipio y especificaciones de las empresas de los respectivos servicios públicos habiendo iniciado trámite correspondiente para la aprobación de la Licencia de Construcción, incurrirá en multa equivalente a dos veces el valor de la Licencia de Construcción que deberá pagarla en la Tesorería Municipal antes de expedirse la Licencia de Construcción y sin perjuicio de cobro del valor normal. Mientras se aprueba la licencia de construcción la obra permanecerá sellada.

ARTICULO 263.

Quien continúe construyendo, sin obtener la respectiva Licencia de Construcción incurrirá en sanciones consistentes en multas sucesivas con periodos de una semana, por el valor que pudiera equivaler la Licencia de construcción, hasta tanto haya suspendido las obras y demolido aquellas, o parte de la obra no compatible con las normas según concepto de Planeación Municipal.

La suspensión de la obra se hará por medio de sellos y Resolución motivada.

ARTICULO 264.

Quienes le den destinación o usos diferentes a lo establecido en la Licencia de construcción, incurrirán en multas sucesivas mensuales de 15 salarios mínimos mensuales legales vigentes, hasta que dicha anomalía sea subsanada. Sin perjuicio del sellamiento respectivo, el cual se hará mediante Resolución motivada por parte de la Administración municipal.

PARÁGRAFO : La violación de la reglamentación sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el Artículo 60 del Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen municipal).

ARTICULO 265.

Quienes construyan obras de urbanismo sin la respectiva Resolución de Aprobación incurrirá en multas sucesivas semanales de 50 salarios mínimos mensuales legales vigentes, hasta tanto se obtenga la mencionada aprobación.

ARTICULO 266.

Quienes no realicen las obras de urbanismo dentro de los términos previstos en el cronograma de actividades con excepción de los casos que por fuerza mayor ameriten prórroga en los plazos de ejecución, incurrirán en multas sucesivas mensuales de 30 salarios mínimos legales mensuales vigentes sin perjuicio de la imposición de efectividad de la póliza respectiva, constituida hasta la prestación del Acta respectiva de entrega de las obras.

Quien teniendo sellada cualquier tipo de obra por Inspección de Policía, continuare los trabajos, incurrirá en multas sucesivas diarias de un salario mínimo mensual vigente convertible en arresto de acuerdo a la proporción legal.

ARTICULO 267.

Quienes causen daños en bienes de uso público incurrirán en multas sucesivas semanales de 5 salarios mínimos mensuales legales vigentes, hasta que se repare el daño.

ARTICULO 268.

El que demuela construcciones o parte de ellas sin el permiso de Planeación Municipal, o viole las condiciones del permiso, incurrirá en multas sucesivas diarias de 5 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

ARTICULO 269.

Quienes debiendo efectuar el cerramiento de un predio y/o construir el andén, y no lo hagan en el plazo concedido serán sancionados, con multas sucesivas semanales equivalentes al valor de dos salarios mínimos mensuales vigentes legales.

ARTICULO 270.

Quien incurra en la violación de normas sobre fijación de avisos y/o vallas, será sancionado con multas sucesivas semanales de un salario mínimo mensual legal

vigente, el municipio procederá a retirar por su cuenta la valla o aviso y ordenará su retención.

ARTICULO 271.

Planeación Municipal ordenará demoler toda obra o construcción que amenace ruina a través de la inspección de policía competente. Si el obligado a la demolición no cumple la orden dentro del plazo que se le señale, incurrirá en multas sucesivas semanales de dos salarios mínimos mensuales vigentes. El municipio realizará los trabajos de demolición con empleados u obreros al servicio del municipio. Los gastos serán a cargo del propietario del inmueble y el pago deberá exigirse por jurisdicción coactiva.

ARTICULO 272.

El responsable de la construcción de una obra, con base en los planos debidamente aprobados y la Licencia de Construcción expedida por Planeación Municipal, que sin consulta ni autorización de Planeación, cambie los planos aprobados, ejecute obra diferente expresado en los mismos, será sancionado con multas mensuales equivalentes a cuatro salarios mínimos mensuales vigentes, hasta tanto se enmiende la variación y se deje la obra de acuerdo a los planos aprobados.

ARTICULO 273.

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrá para su defensa la acción popular consagrada en el Artículo 1005 del Código Civil. Esta acción podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada.

ARTICULO 274.

Quienes ocupen en forma transitoria los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de Planeación municipal, incurrirán en multas sucesivas semanales de 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Además de la demolición de la obra que invade el área pública. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia de cerramiento sea un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde. El cerramiento deberá ser autorizado por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTICULO 275.

Quien por defectos técnicos o constructivos causare perjuicios en construcciones adyacentes y no realizaren lo correctivos dentro de los términos ordenados por Planeación Municipal, incurrirán en multas sucesivas semanales equivalentes a un salario mínimo mensual vigente hasta que se realice la corrección respectiva.

ARTICULO 276.

Quienes conviertan zonas verdes en zonas duras, incurrirán en multas sucesivas semanales de dos salarios mínimos mensuales vigentes hasta que se restituya la zona verde.

ARTICULO 277.

Los antejardines podrán encerrarse con elementos que permitan en un 90% su transparencia, pero no podrán cubrirse, quienes lo hagan incurrirán en multas sucesivas de 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes hasta que se retire la cubierta respectiva.

ARTICULO 278.

Los propietarios, representantes legales, arquitectos e ingenieros o quienes hagan las veces se harán acreedores a las sanciones contempladas en el presente Código de Urbanismo y construcción.

ARTICULO 279.

Quien de acuerdo con la nueva reglamentación y con un plazo previsto de un año, a la vigencia del presente Acuerdo no se acogiere a ella para cambiar o modificar el uso actual no compatible con la zona en que se encuentre ubicado, deberá pagar multas sucesivas mensuales de diez salarios mínimos mensuales legales vigentes, hasta tanto no se haya acogido a la nueva reglamentación.

ARTICULO 280.

Quien sin permiso provisional de Planeación Municipal instale estaciones terrenas para recepción directa de señales de televisión provenientes de satélites de telecomunicaciones, incurrirán en multas sucesivas semanales de dos salarios mínimos mensuales vigentes, hasta la presentación del permiso provisional respectivo.

ARTICULO 281.

Quien teniendo permiso provisional para la instalación de estación terrena para recepción directa de señales de televisión provenientes de satélites de telecomunicaciones, no presentare dentro de los dos meses siguientes a la expedición de dicho permiso provisional, los documentos exigidos para el permiso definitivo, incurrirá en multas sucesivas semanales de cinco salarios mínimos mensuales vigentes hasta que se subsane el incumplimiento a la norma respectiva.

ARTICULO 282.

Quienes construyan sin ajustarse al paramento o demarcación dada por Planeación Municipal incurrirán en multas sucesivas semanales de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta tanto se subsane la violación.

ARTICULO 283.

Quienes construyan puertas de acceso sobre culatas que colinden con zonas verdes, zonas comunales o vías peatonales, incurrirán en multas sucesivas semanales de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes hasta tanto se subsane la violación.

ARTICULO 284.

Quienes realicen mezclas de concreto o de morteros, sobre vías públicas pavimentadas en asfalto o concreto o adoquinadas, incurrirán en multa de un salario mínimo mensual legal vigente, y de cinco salarios si es reincidente.

PARAGRAFO: El hecho de que el interesado pague las licencias de ocupación de vías no lo exime de cumplir con lo contemplado en el presente articulo.

CAPITULO 2

PARTE PROCEDIMENTAL

ARTICULO 285.

Las normas procesales son de orden público por consiguiente, de obligatorio cumplimiento.

ARTICULO 286.

INTERPRETACIÓN: Al interpretar la ley procesal, se debe tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.

Las dudas que surjan en la interpretación de las normas sobre urbanismo y construcción deberán aclararse mediante la aplicación de los principios generales del derecho procesal, de manera que se cumpla la garantía constitucional del debido proceso, se respete el derecho a la defensa y se mantenga la igualdad de las partes.

ARTICULO 287.

INICIACIÓN E IMPULSO DE LOS PROCESOS

Los procesos podrán iniciarse de oficio o a petición de parte cuando se refieran a violaciones de normas sobre urbanismo y construcción. Los procesos tendrán única instancia a excepción de los casos expresantes establecidos por la ley pública.

ARTICULO 288.

Cuando se esté cometiendo o se haya cometido una usurpación o desborde, o detención, o perturbación de los bienes de uso público o se omita el cumplimiento de alguna obligación referente a construcción o urbanización, o cualquiera de los objetos regulados por este Código, el inspector especial delegado o el supervisor de saneamiento Básico Ambiental, citarán a su despacho al presunto contraventor, con el objeto de que éste de las explicaciones pertinentes.

PARAGRAFO: En caso de comprobada violación a las normas que regulan aspectos tratados, por éste Código, el Inspector de Policía, mediante resolución, procederá a ejecutar la Restitución de Espacio Publico.

ARTICULO 289.

Una vez que se tenga conocimiento de los hechos por parte de la Inspección Especial de Policía, ya sea de oficio o por querrela de parte teniendo mérito, se dictará la respectiva Resolución.

ARTICULO 290.

La Resolución deberá contener lo siguiente:

- a. Confirmación del sellamiento de la obra.

- b. Citar al infractor para oírlo en diligencia de descargos.
- c. Decretar la realización de Inspección Judicial, con la asesoría de personal Técnico de Planeación Municipal para constatar y verificar los hechos.

PARÁGRAFO: Si no hubiere mérito para ello se archivará el expediente, sin perjuicio de iniciar la reapertura ya sea de oficio o a solicitud motivada de parte, mientras no haya prescrito la acción.

ARTICULO 291.

Al auto, motivado de que trata el Artículo anterior se notificará personalmente, al interesado y a su representante o apoderado si el infractor no fuere conocido, o se oculte, el Secretario hará constar clara y expresamente las diligencias realizadas para el efecto de la notificación y las causas o motivos por los que no se pudo efectuar no siendo posible la notificación personal, se notificará por edicto conforme a lo dispuesto en el Código de lo contencioso Administrativo.

ARTICULO 292.

La citación al despacho se hará mediante boleta respectiva, si al envío de la tercera boleta, el interesado no compareciere, se librará orden de conducción.

ARTICULO 293.

Practicadas las anteriores diligencias, la Inspección Especial de Policía, para construcción y control sanitario, procederá mediante resolución a calificar e imponer sanción, por la contravención si hubiere lugar a ello, indicando el recurso que procede contra la misma.

ARTICULO 294.

En caso de que la sanción sea multa, el infractor dispondrá de un plazo improrrogable de cinco días hábiles para consignar su valor en la Tesorería Municipal. Tratándose de construcción de obra o demolición de la misma, o reparación o daños en bienes de uso público, Planeación Municipal señalarán el plazo dentro del cual se deben cumplir los trabajos respectivos para el cumplimiento de la sanción.

CAPITULO 3. RECURSOS

ARTICULO 295.

Contra las medidas correctivas impuestas por los alcaldes e inspectores de Policía, procede el recurso de reposición conforme al Artículo 229 del Código Nacional de Policía.

ARTICULO 296.

El recurso de apelación procede únicamente en los casos expresamente establecidos en el Código Nacional de Policía, se surtirá para ante el respectivo gobernador y se seguirá el procedimiento policivo establecido en el Código de Policía del Meta.

ARTICULO 297.

Cuando se trate de asuntos netamente administrativos que no son competencia de la autoridad de Policía proceden por la vía gubernativa. El recurso de reposición y el de apelación ante el inmediato superior.

ARTICULO 298.

De uno y otro recurso ha de recurrir por escrito dentro de los cinco días hábiles a partir de la fecha que se hizo la notificación de la Resolución o la fijación del Edicto.

ARTICULO 299.

Cuando el infractor interponga los recursos contra la Resolución que le impuso la sanción pecuniaria, para que pueda darse trámite al recurso, el recurrente deberá consignar previamente en la Tesorería Municipal, el valor de la multa, el cual será reembolsado si prospera el recurso.

TITULO IX
INSTRUMENTOS DE FINANCIACION
CAPITULO 1.
DE LOS HECHOS GENERADORES Y DE LA ESTIMACION DE LA PLUSVALIA.

ARTICULO 300.

Atendiendo el principio de constitucional de solidaridad y equidad y desarrollado por la ley 388/97 y con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial, el Concejo Municipal de Guamal adopta la participación de la plusvalía, para lo cual se determinan como hechos generadores los siguientes:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

ARTICULO 301.

En el Esquema Ordenamiento Territorial se especifica la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamientos del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente se delimitan las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

ARTICULO 302.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- El mayor valor generado por metro cuadrado del suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTICULO 303.

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El Efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación plusvalía.

ARTICULO 304.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas

homogéneas, antes de la acción urbanísticas generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

- El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.

ARTICULO 305.

En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

- El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
- El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
- Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

ARTICULO 306.

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas.

CAPITULO 2.

DE LA PARTICIPACION Y RECAUDO DE LA PLUSVALIA

ARTICULO 307.

Establézcase la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada en el municipio de Guamal sobre el mayor valor por metro cuadrado así:

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- Para zona urbana: un 30%- Para zona suburbana: un 35%- Para zona rural: un 40% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

- Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
- La renta de los beneficiarios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
- La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

ARTICULO 308.

Cuando se trate de inmuebles que se destinen a vivienda de interés social, se establece una reducción de la tarifa para el cobro de la plusvalía en un cincuenta (50) % del valor total, en cualquier zona del territorio del municipio. Para este efecto los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración municipal, en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTICULO 309.

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

ARTICULO 310.

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

ARTICULO 311.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas de propiedad raíz instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y de terminarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos (4,5,6 y 7) del capítulo I.

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

ARTICULO 312.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde Municipal, dentro de los treinta (30) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes.

A partir de la fecha en que la Alcaldía Municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos se publicarán en un medio de amplia divulgación local. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, dentro de los 60 días siguientes. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTICULO 313.

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTICULO 314.

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la alcaldía municipal revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado

definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre en su predio y podrá solicitar a la alcaldía que se realice un nuevo avalúo.

ARTICULO 315.

La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores del que trata el artículo dos (2) del Capítulo II del presente decreto.
- Cambio efectivo del uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. El municipio de Guamal determinará el procedimiento para establecer el cambio efectivo del uso y el procedimiento del recaudo, de conformidad con lo establecido en el párrafo del artículo 3 del presente decreto.
- Actos que implique transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía del que trata los enumerales 1,3 y 4 del artículo 1, del Capítulo I, de este decreto.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que establecen el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 1: Para la expedición de licencias o permisos, así como para otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmueble sujetos a la aplicación de participación en la plusvalía serán necesaria acreditar su pago.

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

ARTICULO 316.

En el evento previsto del numeral 1 del artículo anterior, en efecto de plusvalía para el respectivo inmueble se calcula, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

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

ARTICULO 317.

La participación en la plusvalía deberá pagarse mediante la siguiente forma:

- En dinero efectivo.
- Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto esta forma será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
- Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante de la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
- El pago mediante la transferencia de una porción de terreno podrá cambiarse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, suman los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
- El valor accionario o un interés social equivalente a la participación, en que el municipio adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinados sobre predio respectivo.
- Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos del municipio en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión es equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

- Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación de la plusvalía liquidada., en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.
- En los eventos en el que trata los numerales 2 y 4 se reconocerá el propietario o poseedor un descuento del 5% del monto liquidado. En los casos previstos del numeral 6 se aplicará el descuento del 10 %

ARTICULO 318.

La participación en la plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad del inmueble y específicamente de la contribución de valoración que llegue a causarse por la realización de obras publicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de este decreto, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

CAPITULO 3. LA PLUSVALIA EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 319.

En el Esquema de Ordenamiento Territorial se hace referencia explícita a la participación en la plusvalía y su incidencia sobre las finanzas del Municipio.

ARTICULO 320.

En el Esquema de Ordenamiento Territorial se señalan las áreas y zonas en las cuales se generará la plus valía

ARTICULO 321.

En el programa de ejecución, se deberá prever los procedimientos para el recaudo y aplicación de aquella parte que se causara durante su vigencia.

CAPITULO 4. DESTINO DE LA PLUSVALIA

ARTICULO 322.

Los recursos y bienes obtenidos por aplicación de la plusvalía, en atención al principio de la solidaridad establecido por la Constitución Nacional y en desarrollo de la Ley 388/97 se destinarán exclusivamente a obras de beneficio social y preferencialmente a vivienda de interés social (VIS), así:

- a. A la financiación de planes de VIS.
- b. A otras de entorno en zonas de estrato socioeconómico bajo, como vías públicas, redes de servicios, equipamiento recreativo y espacio público.
- c. A la compra de lotes para reubicación de asentamientos ubicados zonas de alto riesgo.
- d. A la estabilización de terrenos que puedan ser destinados a VIS.

ARTICULO 323.

En desarrollo del principio de solidaridad y equidad consagrado por la Constitución Nacional y desarrollado por la ley 388/97, con el propósito de garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial.

TITULO X
DE LAS PARCELACIONES Y CONDOMINIOS CAMPESTRES
CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 324.

Todo programa de parcelación a desarrollar en el área rural del Municipio de Guamal deberá cumplir con los siguientes requisitos para obtener la respectiva licencia de urbanismo o construcción, según el caso:

- Plan de Manejo Ambiental aprobado por Corporinoquia o Cormacarena según su competencia para movimientos de tierra, intervención a bosques, guaduales o relictos de vegetación, retiros de cauces de quebradas ó nacimientos.
- Comprobación de autosuficiencia ó disponibilidad de las distintas empresas prestadoras de servicios para agua y energía eléctrica.

- Diseño de red interna de alcantarillado con sistema de tratamiento de aguas negras. Definir y adecuar sitios de vertimiento a cauces existentes.
- Lotes mínimo de 1.000 m. cuadrados para una construcción de vivienda.
- Índice de ocupación y de construcción del 30%.
- El área bruta urbanizable no deberá exceder el 65%. Entendiéndose por ésta como el área resultante de descontar las áreas no urbanizables (rondas de caños, humedales, zonas verdes estratégicas etc) del área total.
- Retiro de paramento de construcción a la vía local o regional de 10 m.
- Vía interna con calzada mínima de 7 m.
- Cerramientos en cercos vivos. No se permite la utilización de ningún tipo de mallas.
- Garantizar la disposición adecuada de los residuos sólidos.
- Aplicación del código sismo resistente nacional.

Parágrafo 1- Toda vivienda ubicada en el suelo rural debe contar con un sistema adecuado para la disposición final de las aguas residuales

Las siguientes disposiciones rigen para aquellos desarrollos urbanísticos localizados en la zona rural del municipio de Guamal.

CAPITULO 2. DESARROLLO DE PREDIOS EN CENTROS POBLADOS

ARTICULO 325.

Toda construcción individual o de programas de vivienda a desarrollarse en los distintos centros poblados existentes en el municipio, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Plan de Manejo Ambiental aprobado por Corporinoquia o Cormacarena según sea la competencia para efectuar movimientos de tierra, intervención a bosques, guaduales o relictos de vegetación, retiros de cauces de quebradas ó nacimientos.
- Comprobación de autosuficiencia ó disponibilidad de las distintas empresas prestadoras de servicios para acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- Diseño de red interna de alcantarillado con sistema de tratamiento de aguas negras. Definir y adecuar sitios de vertimiento a cauces existentes.
- Retiro de paramento de construcción a vía principal rural, de 5 m.
- Retiro de paramento de construcción a vía secundaria rural, de 3 m.
- Vía interna con calzada mínima de 7 m. y 1,50 m. de andén a cada lado.
- Garantizar la disposición adecuada de los residuos sólidos.
- Aplicación del código sismo resistente nacional.

CAPITULO 3. DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

ARTICULO 326.

Para determinar la compatibilidad del uso propuesto en el proyecto, ya sea este vivienda o turístico, se tendrá en cuenta el mapa de usos potenciales del Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO: En ningún caso se aprobarán desarrollos de predios para vivienda o turismo en zonas de vocación agrologica alta.

CAPITULO 4. NORMAS AMBIENTALES

ARTICULO 327.

Para efectos de la protección y salvaguarda del medio ambiente se tendrá en cuenta las normas que regulan la materia, en especial el Decreto Ley 2411 de 1974 (Código de Recursos Naturales), Ley 9 de 1979 (Código Nacional Sanitario), Ley 99 de 1993, Ley del medio Ambiente y sus Decretos Reglamentarios.

ARTICULO 328.

El alcalde, como autoridad ambiental y cuando considere afectado los recursos bióticos en el territorio de Guamal y dentro de la órbita de sus facultades entrará a tomar las medidas pertinentes.

ARTICULO 329.

Protección de HUMEDALES, declárese como áreas especiales de protección ambiental, los humedales señalados en el plano temático urbano.

PARAGRAFO: Se restringirá cualquier tipo de uso que no sea encaminado proteger dicho recurso.

ARTICULO 330.

Las autoridades administrativas y de policía municipales velaran por la protección y recuperación de dichas áreas y en coordinación con la autoridad ambiental respectiva (CORPORINOQUIA O CORMACARENA).

TITULO XI
DISPOSICIONES VARIAS
CAPITULO I
DE LOS IMPUESTOS Y TARIFAS

ARTICULO 331.

Para obtener la licencia de construcción, reformas y/o ampliaciones, el interesado debe cancelar a la Tesorería Municipal el valor del impuesto de construcción, elaborado por Planeación Municipal, conforme a la tabla de costos por metro cuadrado para cada tipo de edificación y zona aprobada por el presente Acuerdo.

PARAGRAFO : La tabla de costos por metro cuadrado se actualizará dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año por parte de la Instancia de Planeación Municipal, de Acuerdo con el I.P.C.

ARTICULO 332.

Para obtener la resolución de aprobación de una urbanización o plan de urbanismo se deberá cancelar en la Tesorería Municipal, el valor del Impuesto de obras de urbanismo que será el 2% sobre el valor del presupuesto de las obras de urbanismo, aprobado por el presente Acuerdo.

ARTICULO 333.

OCUPACION DE VIA

El área de ocupación de vía está comprendida entre el ancho del lote y el ancho del andén, debe cerrarse construyendo una pasarela cubierta como protección peatonal. No se puede tener ni preparar materiales por fuera del área de ocupación. En caso contrario se aplicarán las sanciones de acuerdo con el Artículo No. 66 de la Ley 09 de 1989. (Multas).

ARTICULO 334.

El impuesto de ocupación de vías corresponderá al 10% del valor del impuesto de construcciones.

ARTICULO 335.

El impuesto por rotura de vías incluyendo todos los elementos del perfil para instalación de redes de acueducto, alcantarillado, electrificación, telefonía y gas domiciliario, se cobrará como porcentaje del salario mínimo diario legal vigente de la siguiente forma:

- Para calles pavimentadas flexibles o rígidas el 10% por metro lineal, día.
- Para calles sin pavimentar el 2% metro lineal, día.
- Para andenes el 3% por metro lineal, día.
- Para zonas verdes el 2% por metro lineal, día.

Este permiso se concede por ocho días.

Para garantizar la restauración de los elementos del perfil vial, deberá consignarse en la Tesorería Municipal y depósito por rotura de vía, correspondiente a un porcentaje del salario mínimo legal mensual vigente así :

- Para calles pavimentadas, flexibles o rígidas el 12% por metro lineal.
- Para calles sin pavimentar, a nivel de base, el 5% por metro lineal.
- Para calles sin pavimentar, a nivel de subrasante el 2% por metro lineal.
- Para andenes el 6 % por metro lineal.
- Para zonas verdes el 3 % por metro lineal.

Se concede un plazo máximo de ocho días a partir de la fecha de expedición de la licencia, para dejar en su estado original la vía. Vencido este plazo la Secretaría de obras Públicas municipales asumirá la reparación correspondiente y en pago se tomará el depósito dejado inicialmente.

ARTICULO 336.

IMPUESTOS POR AVISOS: El impuesto por avisos corresponderá al 0.1% del salario mínimo mensual legal vigente, por cada decímetro cuadrado el cual será efectivo en forma mensual, para avisos provisionales, como pancartas, carteles y afiches, y en forma anual para avisos fijos como placas y vallas.

PARAGRAFO: Los pasacalles quedarán prohibidos su ubicación dentro del perímetro urbano y se multará a la entidad o empresa que los financie con una multa equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada pasacalle colocado.

ARTICULO 337.

Las demás modalidades de avisos, vallas publicitarias que no hayan quedado incluidas en el presente Código, la Secretaría de Planeación Municipal queda facultada, previo estudio, para asumir la respectiva reglamentación.

ARTICULO 338.

IMPUESTO POR DEMOLICION: El impuesto por demolición corresponderá al 1% del salario mínimo mensual legal vigente al cual se hará efectivo en forma anual por metro cuadrado de demolición.

ARTICULO 339.

Todos los anteriores impuestos deberán ser cancelados por el interesado en la Tesorería Municipal.

ARTICULO 340.

Paramentos, Impuestos por paramentos: Se cobrará el 1% del salario mínimo mensual vigente, por metro lineal de fachada del predio respectivo.

ARTICULO 341.

Nomenclatura, Impuestos por nomenclatura: Se cobrará el 2% del salario mínimo mensual vigente por cada número de nomenclación del predio.

ARTICULO 342.

Impuesto por Ocupación de la calzada: Todas las entidades oficiales y financieras que deseen ocupar como parqueadero propio el frente de su sede que forma parte de la calzada, deberán cancelar en la tesorería municipal un valor equivalente a medio salario mínimo mensual legal vigente, por cada metro cuadrado de calzada a ocupar, los cuales deben pagarse anualmente.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACION DEL CODIGO

ARTICULO 343.

La administración del presente Código estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal a la cual le corresponde:

- Resolver aquellas solicitudes cuya decisión le confiere el presente Código y atender y resolver las apelaciones que se hagan sobre decisiones tomadas por Planeación Municipal.
- Corresponde a Planeación Municipal, hacer cumplir las normas establecidas en éste Código y demás normas vigentes.

ARTICULO 344.

Vacíos y deficiencias del Código: Cualquier vacío en las disposiciones del presente Código de urbanismo y construcción, se llenará con las normas que regulen casos análogos y a falta de éstas, con los principios constitucionales y los generales del derecho cuando el caso específico se refiere.

ARTICULO 345.

Cláusula de salvedad: Si cualquier palabra, inciso, ordinal, oración, párrafo, artículo o parte del presente Código de Urbanismo y Construcción fuera impugnado por cualquier razón, ante el tribunal respectivo y fuera declarado inexecutable, tal sentencia no afectará, menoscabará, ni invalidará las restantes disposiciones del Código. Su efecto se limitará, al punto en particular.

ARTICULO 346.

A partir de la vigencia del presente Código queda derogada toda disposición anterior que se refiera a zonificación, parcelación, tramitación y sanción sobre urbanismo y construcción y toda norma anterior que fuera contraria con el contenido del presente Acuerdo.

ARTICULO 347. Los planos correspondientes a Areas de Actividad y usos del suelo, plan vial, el plano de equipamiento urbano, los gráficos, cuadros y dibujos, forman parte integrante de este ordenamiento, los cuales aparecen anexos al final del presente Acuerdo.

