

**ACUERDO No. 017 DE 2000**  
( )

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO CUNDINAMARCA, PARA LOS AÑOS 2000-2009; SE DEFINEN Y REGLAMENTAN LOS USOS DEL SUELO EN SU JURISDICCION; SE ADOPTAN LAS NORMAS ORIENTADAS DEL DESARROLLO URBANISTICO Y FISICO Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA SU DESARROLLO Y SE OTORGAN FACULTADES AL ALCALDE MUNICIPAL.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SAN BERNARDO-  
CUNDINAMARCA**

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN PARTICULAR LAS CONFERIDAS POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA EN LOS ARTÍCULOS 79, 82, 311 Y 313, NUMERAL 7 Y 9, Y POR LAS LEYES 9 DE 1989, LEY 99 DE 1993, 136 DE 1994, 152 DE 1994, 388 DE 1997**

**Y**

**CONSIDERANDO**

- 1- Que es obligación de la Administración Municipal formular y adoptar su **Esquema de Ordenamiento Territorial**, en los términos del artículo 23, de la Ley 388 de 1997 y del artículo 1, del Decreto reglamentario 879 de 1998.
- 2- Que es obligación de los Municipios, con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes, adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.
- 3- Que es facultad del Concejo Municipal reglamentar los usos del suelo, para lograr un desarrollo armónico y equilibrado el Municipio, propendiendo por un ambiente sano y la integridad de su Espacio Público.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

- 4- Que es necesario y obligatorio delimitar las zonas o áreas destinadas a la disposición final de desechos líquidos y sólidos originados por los Asentamientos Urbanos y Rurales, tal y como lo ordena la Ley 388 de 1997, en su artículo 14 numeral 3.
- 5- Que es necesario y obligatorio respetar la prioridad agrícola, pecuaria y forestal que el Municipio tiene en sus actividades económicas, dando cumplimiento a lo ordenado por el artículo 61 de la Ley 99 de 1993.
- 6- Que la **Corporación Autónoma Regional CAR** mediante Acuerdo No 16 de 1998, fijó las determinantes ambientales para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial a las cuales se ajusta de manera integral, el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

## **ACUERDA**

### **ARTÍCULO 1. -**

Adóptase, como en efecto se adopta el **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Bernardo Cundinamarca** para los años 2000-2009, contenido en el presente Acuerdo.

## **DEL COMPONENTE GENERAL**

### **TITULO I**

**DE LAS DEFINICIONES, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATÉGIAS, INSTRUMENTOS E INSTANCIAS DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO- CUNDINAMARCA**

## **CAPITULO I**

### **DE LAS DEFINICIONES**

#### **ARTICULO 2. -**

**El Ordenamiento Territorial** es una política estatal, dirigida a ordenar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los Asentamientos Humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y el equipamiento colectivo, así como la preservación de los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

#### **ARTICULO 3. -**

**El Esquema de Ordenamiento Territorial** del Municipio es un instrumento administrativo de planificación Municipal que permitirá ordenar el proceso de ocupación y transformación del territorio Municipal, mediante la localización adecuada y racional de los Asentamientos Humanos, de las actividades socioeconómicas, de la infraestructura física y del equipamiento colectivo, así como la preservación de los recursos naturales y del medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de su población.

Como instrumento administrativo de planificación es de obligatorio cumplimiento para las Autoridades Político Administrativas y para la comunidad.

#### **ARTICULO 4. -**

**El Componente General** está conformado por el conjunto de políticas, objetivos y estrategias de mediano y largo plazo que permiten promover las acciones necesarias para aprovechar sus ventajas comparativas buscando con ello desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar y definir, la localización de los siguientes aspectos estructurantes.

1. La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural, definiendo el Perímetro Urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicio sanitario.
2. Actividades, infraestructuras y equipamientos.

3. Areas de reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.
4. Areas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico.
5. Areas expuestas a Amenazas y Riesgos
6. Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional.

Todas las decisiones de aspectos estructurantes del Componente General se traducen en normas urbanísticas estructurantes.

#### **ARTICULO 5. –**

**El Componente Rural** está integrado por el conjunto de políticas, acciones y normas necesarias para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los Asentamientos rurales y la cabecera Municipal, así como la conveniente utilización del suelo que deberá identificar, señalar y delimitar la localización de los siguientes aspectos:

1. Areas que forman parte de los sistemas de aprovechamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
2. Centros poblados y áreas suburbanas si existen.
3. Equipamientos de salud y educación.
4. Expedición de normas para la subdivisión de predios rurales destinados a actividades agropecuarias y vivienda campesina; vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación Agraria y Ambiental.
5. Areas de producción agropecuaria, acuícola forestal y minera si existen .
6. Areas de conservación y Protección de los Recursos Naturales.
7. Areas expuestas a Amenazas y Riesgos.

#### **ARTICULO 6. -**

**El Componente Urbano** es aquel que está constituido por las políticas acciones y normas necesarias para encausar y administrar el desarrollo físico urbano y las cuales deberán identificar, señalar y delimitar la localización de los siguientes aspectos:

1. Areas expuestas a Amenazas y Riesgos.
2. Equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas, correspondientes a dichas estructuras.
3. Infraestructura para vías y transporte.
4. Conjuntos urbanos históricos y Culturales.

5. Areas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales
6. Estrategia a mediano y largo plazo para programas de Vivienda de Interés Social.
7. Planes parciales y unidades de actuación urbanística.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO- CUNDINAMARCA**

#### **ARTICULO 7. -**

##### **De los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Bernardo.**

Se orienta al desarrollo y logro de los siguientes objetivos:

1. Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio de San Bernardo- Cundinamarca.
2. Consolidar al Municipio como una Despensa Agroecológica de Cundinamarca, articulando todos los sectores productivos, económicos, sociales, políticos y ambientales.
3. Generar condiciones para la formulación y ejecución de los Planes que permitan responder con eficiencia, eficacia y efectividad social, a los retos presentes y futuros del Ordenamiento Territorial.
4. Sentar las bases para generar sinergia entre la producción agropecuaria y el uso sostenible de los recursos, que garanticen la reinversión del capital en beneficio social, y su articulación a la economía regional en términos de competitividad.
5. Integrar la comunidad del Centro Poblado de Portones, a un sistema de servicios públicos domiciliarios.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

6. Articular el Municipio con una red vial y de transporte, que fortalezca la integración social, económica, territorial y cultural a nivel interveredal e intermunicipal.
7. Promover la producción de los cultivos del clima frío moderado y de la zona Cafetera ,aprovechando las ventajas de la producción orgánica la labranza mínima y los Recursos Naturales.
8. Fomentar el sentido de pertenencia a través de la recuperación cultural del desarrollo Histórico del Municipio.
9. Crear, mantener y fortalecer los espacios necesarios para el desarrollo de la cultura, deporte y del aprovechamiento del tiempo libre.
10. Asegurar la oferta del espacio físico dentro del Municipio, permitiendo un adecuado desarrollo del ser humano en la naturaleza, facilitando la preservación de la biodiversidad, los ecosistemas y paisajes.
11. Garantizar la preservación y restauración ecológica de los elementos que constituyen el sistema hídrico, principal conector entre lo Urbano y Rural dentro del Marco estratégico de cuenca hidrográfica.
12. Defender la autonomía Municipal en sus actuaciones administrativas, su planeación y en la promoción de su desarrollo económico y social.

**ARTICULO 8. -**

**De las Políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio**

Son políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial las siguientes:

1. Garantizar la planificación física, ambiental, económica, social, cultural, recreativa y deportiva dentro del Municipio.
2. Fortalecer la integración y la cooperación a nivel Municipal, Regional, Departamental, Nacional e Internacional.
3. Orientar el proceso de transformación, ocupación y uso del territorio Municipal, de acuerdo con la aptitud de los suelos, las necesidades e intereses de la población, sus actividades económicas y la sostenibilidad ambiental.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

4. Dotar al Municipio de infraestructura y equipamiento necesario para elevar la calidad de vida.
5. Fortalecer y racionalizar los recursos presupuestales.
6. Crear, mantener y fortalecer los programas que promuevan las actividades culturales, deportivas, recreativas.
7. Defender los límites Municipales, en aquellos eventos en que ellos sean discutidos o cuestionados por los otros Municipios limítrofes.
8. Aplicar la autonomía Municipal, en las diferentes actuaciones en todo su territorio.

**ARTICULO 9. -**

De las estrategias del **Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio**

Adóptase como estrategias dirigidas a garantizar el desarrollo de los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial las siguientes:

**Estrategias Ambientales**

1. Dotar a la Administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos, tendientes a la conservación, preservación, manejo y recuperación del medio ambiente.
2. Elaborar planes, programas y proyectos que propendan por el desarrollo sostenible de los Recursos Naturales.
3. Preservar los bienes inmuebles que adquiera el Municipio dentro o fuera de su territorio, en donde se encuentren zonas de reserva hídrica y de alta biodiversidad.
4. Apropiar y gestionar recursos presupuestales tendientes a la preservación y compra de los bienes inmuebles de que trata la estrategia anterior.

**Estrategias administrativas:**

1. Estimular tributariamente el uso ordenado del territorio en las áreas de protección, conservación y utilización de los Recursos Naturales.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

2. Adoptar e implementar mecanismos de carácter tributario, fiscal y administrativo, con contenidos sancionatorios, por el mal uso del suelo y de los recursos naturales.
3. Estimular fiscalmente el sostenimiento y conservación del patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico del Municipio.
4. Establecer procedimientos administrativos con sus correspondientes instancias de gestión y participación que vigilen, controlen y apoyen la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. Preveer, orientar y establecer el crecimiento ordenado de los Asentamientos en áreas que ofrezcan condiciones óptimas para tal fin.
6. Proteger el espacio público defendiendo su función, complementando los espacios existentes y mejorando su calidad.
7. Dotar a la Administración Municipal de herramientas e instrumentos Administrativos tendientes a lograr un desarrollo integral.
8. Promover e incentivar la Asociación con Municipios vecinos para potenciar oportunidades y afrontar amenazas comunes, para lograr un fortalecimiento a nivel regional, obteniendo unos mejores resultados de gestión colectiva.
9. Crear y reglamentar el Banco de Tierras a nivel Municipal , a fin de identificar los predios que requiera el Municipio para desarrollarlos Planes, Programas y Proyecto derivados del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Estrategias económicas**

1. Fortalecer e incentivar la actividad gremial comprendiendo todos los sectores de la economía.
2. Identificar y posicionar cadenas productivas estratégicas, para potenciar el comercio interno y externo, incentivando la reinversión de los excedentes en el Municipio.
3. Fortalecer el mercado Agropecuario interno de autosuficiencia alimentaria y externo de mercadeo que consoliden al Municipio como una “Despensa Agroecológica de Cundinamarca”.



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

4. Mejorar la oferta de comercio y servicios en el Municipio.
5. Fomentar y fortalecer la asistencia técnica en el Sector Agroindustrial.
6. Promocionar y apoyar los proyectos de inversión productiva del sector público, privado, solidario y gremial
7. Apoyar los proyectos de inversión productiva del sector privado, el fomento de microempresas, organizaciones de economía solidaria, agremiaciones campesinas entre otros.
8. Implementar programas de inversión enfocados al Ecoturismo y agroturismo, estableciendo mecanismos que permitan la creación de caminos ecológicos, caminos reales y el mejoramiento de la infraestructura Municipal.

**Estrategias para la salud**

1. Dotar a la Administración Municipal de herramientas e instrumentos que le permitan estructurar el sector Salud.
2. Implementar el sistema general de seguridad social a nivel salud.
3. Orientar y vigilar técnica y administrativamente la prestación de servicios de salud para asumir en forma planeada, gradual, autónoma y eficaz las competencias y responsabilidades, derivadas del proceso de descentralización en salud.

**Estrategias para la educación**

1. Proyectar la infraestructura necesaria para el desarrollo del Sector Educativo.
2. Implementar políticas, en programas y proyectos culturales y educativos que busquen un cambio de actitud en la comunidad frente a la adopción de tecnologías limpias en la producción agropecuaria.
3. Dotar a la Administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a lograr un control real y efectivo sobre los usuarios del sector educativo.

**Estrategias para la cultura:**

1. Fomentar la identidad cultural y el sentido de pertenencia de nuestro Municipio.
2. Impulsar y estimular procesos, proyectos y actividades culturales a nivel Municipal, Departamental, Regional, Nacional e Internacional , dentro de un marco de reconocimiento y respeto a la diversidad cultural.
3. Recuperar y proteger el patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico del Municipio.
4. Garantizar y fomentar la investigación y el desarrollo del talento en el Municipio.

**Estrategias para la seguridad**

1. Apoyar gestiones Nacionales y Departamentales tendientes al logro de la Paz y la seguridad ciudadana.
2. Crear conciencia en la comunidad sobre el papel que ella desempeña en su propia seguridad.

**Estrategias para la familia**

- 1- Dotar a la Administración Municipal de herramientas que permitan la atención integral del Núcleo Familiar.
- 2- Dotar a la Administración Municipal de los medios necesarios para la ejecución de programas, sobre prevención y rehabilitación de la persona y su núcleo familiar.
- 3- Promover la ejecución de programas de mejoramiento de vivienda y construcción de nuevas soluciones en el Municipio a través del concurso del sector público y privado, las Juntas comunales y demás organizaciones no gubernamentales.
- 4- Realizar estudios de las viviendas que estén ubicadas en zonas de alto riesgo tendientes a su reubicación e identificación.
- 5- Establecer un Banco de predios para programas de vivienda de interés social que el Municipio pretenda desarrollar.

**Estrategias para la recreación y el deporte y aprovechamiento del tiempo libre**

1. Adelantar programas especiales para la recreación, la práctica del deporte y el aprovechamiento del tiempo libre de la población en general, y en especialmente la discapacitada.
2. Implementar planes interinstitucionales e intersectoriales que propicien el desarrollo de hábitos de movimiento, optimizando la utilización de la infraestructura, apta para tales prácticas y generando la requerida para la práctica de las personas discapacitadas y/o adultos mayores.

**CAPITULO III**

**DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA FORMULACION Y EJECUCION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO - CUNDINAMARCA**

**ARTICULO 10. -**

Son instrumentos para la formulación y ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio** los siguientes:

**1- De carácter Normativo**

- La Constitución Política de Colombia, Las leyes y decretos.
- Las Ordenanzas Departamentales.
- Los Acuerdos Municipales.
- Los demás actos administrativos, expedidos por las autoridades competentes.

**2- De carácter informativo.**

- El sistema de información Municipal, compuesto por los estudios previstos y realizados , archivos estadísticos, documentales y cartografía oficial, así como el diagnóstico, el documento técnico y el documento resumen.

### **3- De carácter financiero y presupuestal.**

- Los recursos económicos y financieros incorporados o no al presupuesto Municipal, destinados a la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial

## **CAPITULO IV**

### **DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS Y CONSULTIVAS RESPONSABLES DE LA ELABORACION, EJECUCION Y SEGUIMIENTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO CUNDINAMARCA**

#### **ARTICULO 11. -**

Son autoridades administrativas y consultivas responsables de la elaboración, ejecución y seguimiento del **Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Bernardo** las siguientes:

- 1- El Alcalde Municipal
- 2- El Consejo de Gobierno conformado por el Alcalde Municipal, los Secretarios de despacho, y Jefes de dependencias Municipales. Este Consejo de Gobierno como organismo de consulta será quien asesore al ejecutivo en materia de planeación y Ordenamiento Territorial.
- 3- La dirección de planeación Municipal, quien ejercerá funciones de coordinación y será la responsable de los aspectos técnicos y operativos del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- 4- El Consejo Municipal de Desarrollo Rural.
- 5- El Honorable Concejo Municipal.
- 6- El Consejo de Desarrollo Rural.
- 7- La Junta de Planeación Municipal.

## **TITULO II**

### **DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO- CUNDINAMARCA COMO ENTE TERRITORIAL**

#### **CAPITULO I**

##### **DE SU CREACION ADMINISTRATIVA**

###### **ARTICULO 12. -**

El Municipio de San Bernardo- fue creado como ente territorial independiente, por la Asamblea Departamental de Cundinamarca, a través de la **Ordenanza Número sesenta y seis (66) del treinta (30) de Abril de mil novecientos veinte (1920)** , reformada mediante la **ordenanza Número sesenta y dos (62) de Mayo tres (3) de mil novecientos veintisiete (1927)**.

#### **CAPITULO II**

##### **DEL TERRITORIO MUNICIPAL: LIMITES, COMPOSICIÓN GENERAL Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL**

###### **ARTICULO 13. -**

###### **Sus Límites:**

Son los establecidos en las Ordenanzas Departamentales correspondientes y vigentes.

###### **Sus Linderos son:**

El perímetro delimitado, por los correspondientes Municipios, se enuncia a continuación:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

Con el Municipio de Pandi	17,248	kilómetros
Con el Municipio de Arbelaez	31,230	kilómetros
Con el Municipio de Venecia	16,634	kilómetros
Con el Municipio de Cabrera	3,320	kilómetros
Con el Distrito Capital	33,462	kilómetros
<b>TOTAL</b>	<b>101.894</b>	<b>kilómetros</b>

**Extensión superficial:**

El área del territorio Municipal asciende, aproximadamente a **doscientos cuarenta y ocho kilómetros cuadrados con novecientos ochenta mil metros cuadrados. (248.98) kms<sup>2</sup>**

Su área asciende, aproximadamente a **veinticuatro mil ochocientos noventa y ocho hectáreas (24.898) hectáreas.**

### **CAPITULO III**

#### **DE LA ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO CUNDINAMARCA Y DE SU CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL**

##### **ARTICULO 14. -**

El territorio del Municipio para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial:

1. **Sector Urbano:** comprende la cabecera Municipal.
2. **Sector Rural:** Comprende las Veredas de Portones, San Antonio, San Francisco, El Carmen, La Despensa, San Miguel, Quecos, Alejandría, Agua Negra, Agua marilla, Pirineos, Los Andes, Laurel Bajo, Laurel Alto, El Dorado, La Graciela, El Pilar, Tulcán, Honduras, Diamante, Santa Rita, Santa Marta y Las Vegas; tal y como se ilustra en el **plano número dos (2) Mapa División Político Administrativa** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

## ARTICULO 15. -

De conformidad con el artículo treinta (30) de la Ley 388 de 1997, el suelo del Municipio se clasifica en: **Suelo urbano, Suelo rural, y Suelo susceptible de expansión urbana.**

Dichos suelos se delimitan tal y como aparecen en el **plano número tres (3) Clasificación de los Suelos** el cual forma parte integral del presente Acuerdo y que se definen de la siguiente manera:

- 1- **Suelo rural:** Se establece como suelo rural, todos los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y que por su destinación son aptos para usos agrícolas, ganaderos acuícolas y forestales. Comprende el área total reconocida en la jurisdicción Municipal a excepción de las áreas urbanas.
- 2- **Suelo urbano:** Se establece como suelo urbano, todas aquellas áreas, cuya aptitud y clasificación, delimitado por el Esquema de Ordenamiento Territorial están destinadas al uso urbano y que cuentan con la estructura vial y de redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el respectivo perímetro del casco urbano.
- 3- **Suelo susceptible de expansión urbana:** Comprende las áreas contiguas al perímetro urbano y aquellas áreas distantes que reciben su influencia presentando un desarrollo con dinámicas importantes. El presente Acuerdo adopta como áreas susceptibles de expansión urbana las identificadas en el **plano número tres (3)**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo; y las cuales serán desarrolladas conforme a los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997. El desarrollo de estas áreas se dará conforme a las prioridades señaladas en el plano, una vez consolidada en un ochenta por ciento (80%) el área urbana existente, o cuando se hayan elaborado los planes parciales de expansión urbana, conforme a las disposiciones y parámetros establecidos en los artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997. Las áreas rurales establecidas en el presente Acuerdo como susceptibles de expansión urbana mantendrán el uso del suelo asignado en el presente Acuerdo, hasta que entre en vigencia lo señalado en el párrafo anterior.

### **Parágrafo :**

Establécese al interior de las clasificaciones anteriores la categoría de suelo de protección que se define a continuación:

**Suelo de protección:** constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de Asentamientos Humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

#### **ARTICULO 16. -**

**Del perímetro urbano:** entiéndese por perímetro urbano el lindero continuo que circunscribe el área urbana de la cabecera Municipal. El perímetro urbano se delimita y describe a continuación y se identifica en el **plano número cuatro (4) Perímetro Urbano** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

#### **DEL PERIMETRO DEL AREA URBANA.-**

**PUNTO NUMERO UNO:** X= 961.600  
Y= 954.290

**PUNTO NUMERO DOS:** X= 961.840  
Y= 954.240

**PUNTO NUMERO TRES:** x= 961.860  
Y= 954.070

**PUNTO NUMERO CUATRO:** X= 961.850  
Y=953.970

**PUNTO NUMERO CINCO:** x= 961.958  
Y= 953.982

**PUNTO NUMERO SEIS:** x= 961.953  
Y=954.085

**PUNTO NUMERO SIETE:** X=962.037  
Y=954.084



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

<b>PUNTO NUMERO OCHO:</b>	<b>X=962.060</b> <b>Y=953.992</b>
<b>PUNTO NUMERO NUEVE:</b>	<b>X= 962.128</b> <b>Y =954.015</b>
<b>PUNTO NUMERO DIEZ:</b>	<b>X= 962.135</b> <b>Y= 953.858</b>
<b>PUNTO NUMERO ONCE:</b>	<b>X= 962.120</b> <b>Y= 953.790</b>
<b>PUNTO NUMERO DOCE:</b>	<b>X=962.200</b> <b>Y=953.790</b>
<b>PUNTO NUMERO TRECE:</b>	<b>X= 962.230</b> <b>Y= 953.660</b>
<b>PUNTO NUMERO CATORCE:</b>	<b>X= 962.470</b> <b>Y= 953.580</b>
<b>PUNTO NUMERO QUINCE:</b>	<b>X= 962.030</b> <b>Y= 953.640</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECISÉIS:</b>	<b>X= 962.040</b> <b>Y= 953.570</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECISIETE:</b>	<b>X= 962.750</b> <b>Y= 953.540</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECIOCHO:</b>	<b>X= 961.750</b> <b>Y= 953.630</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECINUEVE:</b>	<b>X= 961.590</b> <b>Y= 953.640</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTE:</b>	<b>X= 961.580</b> <b>Y= 953.680</b>

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

**PUNTO NUMERO VEINTI UNO: X= 961.160  
Y= 953.640**

**PUNTO NUMERO VEINTIDOS: X= 961.196  
Y= 954.083**

**PUNTO NUMERO VEINTITRES: X= 961.270  
Y= 954.040**

**PUNTO NUMERO VEINTI CUATRO: X= 961.161  
Y= 954.328**

**ARTICULO 17. -**

**De la delimitación de los Barrios:** Con el fin de brindar ayuda organizacional al proceso de descripción, diagnóstico y análisis sociocultural de servicios públicos y apropiación comunitaria entre otros, se identifican y delimitan los siguientes Barrios: San Antonio, La Ascensión, San Gabriel, Santa Teresa, Villa del Prado, Bella Vista y Juan XXIII. Su identificación y delimitación se ilustra en el **plano número cinco (5) Delimitación de Barrios** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

## **TITULO III**

### **DE LA CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO Y DE OTRAS AREAS**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LA CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

## **ARTICULO 18. –**

Con el propósito de asignar los usos del suelo, autorizados para los sectores, áreas delimitadas y descritas en el presente Acuerdo y en el documento técnico de soporte, los usos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

### **Uso principal:**

Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencias, tomando en cuenta para ello el punto de vista de desarrollo sostenible y del aprovechamiento del suelo.

### **Usos compatibles:**

Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad, sostenibilidad y protección del suelo y los demás recursos naturales renovables.

### **Usos condicionados o restringidos:**

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la actitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de usos principal y compatibles. Estas actividades sólo se pueden desarrollar bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar previamente con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.

### **Usos prohibidos:**

Son aquellos incompatibles con el uso principal del suelo dadas las características agrológicas del mismo, y, al regularlos se tiene el propósito de preservar el medio ambiente, la planificación y evitar graves riesgos de tipo ecológico y social.

### **Parágrafo:**

Ningún uso, así éste sea el uso principal, eximirá al propietario, poseedor o tenedor del predio del cumplimiento de los requerimientos que tanto la autoridad ambiental competente como la Administración Municipal exijan para su aprovechamiento.

## CAPITULO II

### DE LAS AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES Y DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS

#### ARTICULO 19. -

**De las áreas de riesgo y amenazas naturales:** Son aquellas áreas que por presentar característica de amenaza o concurrencia de desastres naturales, se delimitaran y estarán excluidas de asignarles usos urbanos y residenciales o cualquier otro tipo de uso que tenga o genere alto riesgo. Estas áreas están comprendidas en el **plan número seis (6), Areas de Riesgo y Amenazas Naturales**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

Para efectos del presente acuerdo se declaran como zonas de amenaza naturales aquellas que presenten altos riesgos de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se identifican de acuerdo con los resultados de estudios complementarios, constituidos como prioridad dentro del desarrollo de la implementación del mismo.

#### **Parágrafo-**

El Municipio teniendo en cuenta la identificación plena de la vulnerabilidad general de su territorio deberá a través del Comité Local de emergencia **CLOPAD**, identificar y especializar, a corto plazo lo siguiente:

1. La capacidad Institucional con la que cuenta el Municipio, para atender una emergencia en caso de un evento.
2. Proceso de microzonificación de las Zonas susceptibles de amenazas por: inundación, avalancha, derrumbes y deslizamientos, hundimientos de terreno, incendio, incendios domésticos, propagación de enfermedades respiratorias, accidentalidad en infraestructuras con alta o relativa concentración, de manera conjunta con el apoyo de INGEOMINAS, IDEAM, CAR, CREPAD, DANE, IGAC, Gobernación de Cundinamarca Secretaria de Agricultura, Organismos Consultores, Asesores, y Universidades, con el fin de definir acciones y/o actividades que se deben

implementar en aras de evitar la ocurrencia de un evento natural, tecnológico y/o antrópico determinando en orden de prioridades los proyectos de obra civil, los estudios de caracterización, geotécnica, sísmica, hidrología, geología, cobertura vegetal, usos del suelo, clima pendientes y erosión entre otros.

3. Planes de manejo, control y mitigación ambiental que será necesario adelantar en el territorio con el concurso de los Municipios vecinos, interconectándolos con los fenómenos anteriormente señalados y analizando, además el apoyo económico de la Nación, el Departamento y la Región.

#### **ARTICULO 20. -**

**De los instrumentos normativos:** Además de lo estipulado en el presente Acuerdo el Municipio deberá utilizar como instrumentos normativos de planificación de desarrollo humano sostenible, la optimización de la capacidad organizativa, administrativa y comunitaria, en busca de la coordinación Interinstitucional y de apoyo como elementos de acciones locales, en procura de alcanzar los objetos y metas propuestas por el Sistema nacional para la Prevención y Atención de Desastres entre otros, se acogerá a todas las disposiciones establecidas en los Decretos 919 del 89 (Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres). La ley 99 del 93 artículo 1, numerales 8,9,11, y 12 y el decreto 03019/98 (Sistema Departamental de Prevención y Atención de Desastres).

#### **Parágrafo**

Conforme a los ordenado en el artículo 121 de la Ley 388 de 1997: “Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de Planes o Proyectos de reubicación de Asentamientos Humanos, serán entregadas a la Corporación Autónoma Regional o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado, de forma tal que se eviten una nueva ocupación. En todo caso, el Alcalde Municipal respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y en caso de ocupación responderá por este hecho”.

## DEL COMPONENTE RURAL

### TITULO IV

#### DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

##### ARTICULO 21. -

Para efectos del presente Acuerdo, el uso del suelo rural del Municipio de San Bernardo- Cundinamarca se clasificará en zonas de protección y conservación y zonas de producción, tomando para ello el **plano número siete (7), Zonificación de Usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

##### 1- De las zonas de protección y conservación

- De las áreas del sistema de Parques Nacionales Naturales (Parque Nacional Natural del Sumapáz)
- De las áreas de Páramo y Sub-Páramo.
- Del Distrito de Manejo Integrado.
- De las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, Quebradas, Lagunas, y Humedales en general.
- De las áreas de Bosque protector.
- De las áreas de Amortiguación de área protegida.
- De las áreas de Restauración morfológica y rehabilitación.
- De las áreas de Recreación Ecoturística.
- De las áreas de Protección Histórico Cultural.

##### 2- De las zonas de Producción.

- Suelos de uso agropecuario tradicional.
- De las áreas de aprovechamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos.

No obstante, a las anteriores zonas, también existirán zonas de tratamiento especial y las cuales comprenden:

- Parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre.
- Suelos suburbanos.
- Centros Poblados.
- Subdivisión de predios rurales destinados a actividades agropecuarias de vivienda y vivienda campesina; y vivienda campestre.

## CAPITULO I

### DE LAS ZONAS DE PROTECCION Y CONSERVACION

#### ARTICULO 22. –

**De las zonas de protección y conservación:** Son zonas de protección y conservación aquellas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y se caracterizan por poseer un relieve ondulado-escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales superficiales, de mediana y baja capacidad agrológica, con clima de altas precipitaciones y bajas temperaturas, definidas e identificadas en el presente capítulo.

#### ARTICULO 23. -

**De las áreas del sistema de Parques Nacionales Naturales:** Son aquellas áreas que permiten su auto regulación ecológica y cuyos sistemas en general no han sido alterados sustancialmente por la explotación u ocupación humana, y donde las especies vegetales, animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales, tienen valor científico, educativo, estético y recreativo nacional y para su perpetuación se somete a un régimen adecuado de manejo. Se identifican en el **plano número siete (7), de usos del suelo rural, con el símbolo (P.N.N.)**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y sus usos serán los siguientes:

**Uso principal:** Conservación e investigación controlada.

**Usos compatibles:** Educación dirigida, recreación pasiva y cultural.

**Usos condicionados:** Recuperación y control para la restauración total o parcial.

**Usos prohibidos:** Introducción de especies animales o vegetales exóticas, vertimientos y uso de sustancias tóxicas, o químicos de efectos residuales y los demás usos establecidos en el respectivo acto Administrativo. La dependencia encargada de su administración, cuidado y vigilancia es la unidad de parques Nacionales del Ministerio del Medio Ambiente.

#### **ARTICULO 24. -**

**De las áreas de Páramo y Sub-Páramo:** Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque Andino. El Municipio una vez analizadas las actividades socioeconómicas que en algunos sectores de estas áreas se desarrollan, solicitará de la autoridad competente su declaratoria como Distrito de Manejo Integrado o Plan Zonal. Dicha área se identifica en el **plano número siete(7), de usos de suelo rural con el símbolo P.S.P**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo, y sus usos son los siguientes:

**Uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.

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

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales bajo el régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, construcción de vías y captación de acueductos.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios intensivos industriales, minería, urbanización institucionales y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

**Parágrafo :** Área de Protección Especial. (Páramo): Comprendida en el límite superior o igual a lo 3.000 m.s.n.m. con un área de 5.599 hectáreas y se ubica dentro del área del parque Nacional Natural Sumapaz y su control ambiental estará a cargo del Municipio y las autoridades competentes.

**Área de Sub Páramo:** Comprendida entre los límites mayor o igual a los 2.800 m.s.n.m. y menor a los 3.000 m.s.n.m., su manejo estará a cargo de la CAR y el Municipio, en donde el aval ambiental para cualquier obra dentro de esta área se condiciona a la aprobación de la CAR, y el Concejo Municipal dictará las normas necesarias para el control, la preservación, y defensa del



patrimonio Ecológico y Cultural del Municipio, en concordancia con lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Política.

#### **ARTICULO 25. -**

**Del Distrito de Manejo integrado.** Son áreas de protección y de reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan. Podrá ser Distrito de Manejo Integrado de los recursos Naturales Renovables (D.M.I.) del Municipio, los terrenos identificados en el **plano número siete (7), de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo con el símbolo **P.S.P.**

**Uso principal:** Protección y conservación de los Recursos Naturales.

**Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.

**Usos prohibidos:** Agropecuario semimecanizado y mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

#### **Parágrafo 1:**

El estudio y análisis para el Distrito de Manejo Integrado o Plan Zonal del Municipio y la solicitud ante la Corporación Autónoma Regional CAR para su declaratoria serán ejecutados por la Administración Municipal, con el apoyo de la Corporación Autónoma Regional CAR y la comunidad afectada dentro de los treinta y seis meses posteriores a la fecha de sanción y publicación del presente Acuerdo.

#### **Parágrafo 2:**

La Corporación Autónoma Regional CAR tendrá la función de preservar, alinear y administrar los Distritos de Manejo Integrado, las Reservas Forestales y los Parques Naturales de carácter regional, reglamentando su uso y funcionamiento, en concordancia con el numeral dieciséis (16), del artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

## ARTICULO 26. -

**De las áreas periféricas a nacimientos, Cauces de ríos, Quebradas, Lagunas y humedales en general:** Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, de conforme al artículo 1 numeral 3.2 Acuerdo 16 de 1998 CAR, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de Ríos, Quebradas y Arroyos sean permanentes o no, y alrededor de Lagos, Lagunas, Ciénagas, Pantanos, Embalses Humedales en general. Se identifican en el **plano número siete (7), de usos del suelo rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo, sus usos son los siguientes:

**Uso Principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Usos Compatibles:** recreación pasiva y contemplativa.

**Usos Condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

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

## ARTICULO 27. -

**De las áreas de Bosque Protector:** Su uso estará destinado a la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos renovables. Se identifican en el **plano número siete (7), de usos de suelos rural con el símbolo B.P**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y sus usos serán los siguientes:

**Uso principal:** Conservación de flora, fauna y recursos conexos

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

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

**Usos Prohibidos:** Agropecuario, industrial, parcelaciones, minería, institucional, tala, quema y caza.

#### **ARTICULO 28. -**

**De las áreas de Amortiguación de áreas protegidas:** Estas áreas se delimitan con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a la zona de Bosque Protector, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación misma. Se identifican en el **plano número siete (7), de usos del suelo rural, con el símbolo A.A.P**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

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

**Usos condicionados:** Agropecuario tradicional, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

**Usos Prohibidos:** Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales.

#### **ARTICULO 29. -**

**De las áreas de restauración Morfológica y Rehabilitación.** Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero- extractiva o que por causas naturales, han sufrido un proceso de deterioro, para lo cual el Municipio de San Bernardo- Cundinamarca en conjunto con la CAR e INGEOMINAS, entre otros, harán a corto plazo un inventario espacializado de éstas áreas con el fin de ser restauradas y rehabilitadas, sus usos serán los siguientes:

**Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

**Usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

**Usos condicionados:** Silvicultura, Agropecuarios tradicionales, sub-urbanos, vivienda, institucionales, recreación y vías.

**Usos prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

**Parágrafo 1:**

Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de Protección y Conservación, el uso principal de dicha zona seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas de Protección y Conservación, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos siempre y cuando éstos no afecten la estabilidad del suelo una vez restaurado y rehabilitado, quedando prohibida la apertura de cualquier explotación minero-extractiva.

**Parágrafo 2:**

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal. (Adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

**ARTICULO 30. -**

**De las áreas de Recreación Ecoturística:** Son áreas especiales que, por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano, las cuales se relacionan a continuación:

Parte Alta (Vereda Santa Marta), Páramo del Pilar (Vereda el Pilar) Piedra del Sol (Vereda el Carmen), Piedra del Pescado, Quebrada las Lajas (Vereda Santa Marta), Salto Chiriguaco (Vereda la Graciela), Laguna Negra, Laguna Currucuyes (Vereda el Pilar) y se identifican en el **plano número siete (7), de usos del suelo rural, con el símbolo A.R.E.** el cual forma integral del presente Acuerdo.

**Uso principal:** Recreación pasiva.

**Usos Compatibles:** Actividades campestres, diferentes a la vivienda.

**Usos condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

**Usos Prohibidos:** Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

#### **ARTICULO 31. –**

**De las áreas de Patrimonio Cultural:** De conformidad con el artículo 72 de la Constitución Política de Colombia, se establece que el Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por todos los bienes y valores Culturales que son expresión de la nacionalidad Colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmuebles y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la Cultura popular.

#### **Parágrafo :**

La Administración Municipal gestionara a corto plazo, ante el Ministerio de Cultura, para que mediante estudio y análisis se determinen los inmuebles Urbanos que hacen parte del patrimonio Artístico, Histórico Cultural y Arquitectónico del Municipio.

Dicho estudio y análisis se hará de manera conjunta con la comunidad.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS ZONAS DE PRODUCCION**

#### **ARTICULO 32. -**

**De las zonas de Producción:** Constituyen ésta categoría los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad y aptos para usos agrícolas, ganaderos, agroindustriales, forestales, de explotación y exploración de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo Urbano con el Rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad o densidad.

Teniendo en cuenta los criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por: la red hidrológica, balance hídrico la geología, la geomorfología, la calidad del suelo y la pendiente de los terrenos el Municipio adopta como tipo de explotación la agropecuaria tradicional.

### ARTICULO 33. -

**De los suelos de uso Agropecuario Tradicional:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de mediana capacidad agrológica y se identifican en el **plano número siete (7), de usos del suelo rural, con el símbolo A.T.**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y sus usos serán los siguientes:

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

**Usos Compatibles:** Infraestructura para la construcción de distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas, y silvicultura, apícolas y acuícolas.

**Usos condicionados:** Agricultura semimecanizada, granjas porcícolas, recreación, construcción de vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre. El desarrollo de este tipo de actividades requieren del previo concepto de la autoridad ambiental competente.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivo de flores, usos Urbanos y Suburbanos, industria de transformación, manufacturera.

### ARTICULO 34. -

**De las parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre.** El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

- 1- En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los Municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

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

AREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL AREA DEL PEDRIO (Índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIE NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMIEXTENSIVA	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%

- 3- Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área del predio.
- 4- El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

**ARTICULO 35. –**

De conformidad con el párrafo único del artículo 1 de la Ley 505 de 1999, se entiende por **Centro Poblado Rural** los corregimientos, Inspecciones de Policía y caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizadas en la zona rural.

Categorícese como **Centro Poblado** el suelo rural de la Vereda Portones cuya área se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas que se identifican en el **plano numero ocho (8)** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

El perímetro del Centro Poblado de Portones con categoría de suelo rural está definido por las siguientes coordenadas:

<b>PUNTO NUMERO UNO</b>	<b>X=959.563</b> <b>Y=958.068</b>
<b>PUNTO NUMERO DOS</b>	<b>X=959.670</b> <b>Y=957.938</b>
<b>PUNTO NUMERO TRES</b>	<b>X=959.609</b> <b>Y=957.881</b>
<b>PUNTO NUMERO CUATRO</b>	<b>X=959.662</b> <b>Y=957.831</b>
<b>PUNTO NUMERO CINCO</b>	<b>X=959.622</b> <b>Y=957.770</b>
<b>PUNTO NUMERO SEIS</b>	<b>X=959.648</b> <b>Y=957.730</b>
<b>PUNTO NUMERO SIETE</b>	<b>X=959.697</b> <b>Y=957.765</b>
<b>PUNTO NUMERO OCHO</b>	<b>X=959.831</b> <b>Y=957.538</b>
<b>PUNTO NUMERO NUEVE:</b>	<b>X=959.794</b> <b>Y=957.435</b>
<b>PUNTO NUMERO DIEZ</b>	<b>X=959.780</b> <b>Y=957.447</b>
<b>PUNTO NUMERO ONCE</b>	<b>X=959.758</b> <b>Y=957.431</b>
<b>PUNTO NUMERO DOCE</b>	<b>X=959.454</b> <b>Y=957.421</b>
<b>PUNTO NUMERO TRECE</b>	<b>X=959.472</b> <b>Y=957.488</b>
<b>PUNTO NUMERO CATORCE</b>	<b>X=959.369</b>



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

	<b>Y=957.547</b>
<b>PUNTO NUMERO QUINCE</b>	<b>X=959.352</b> <b>Y=957.535</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECISÉIS</b>	<b>X=959.251</b> <b>Y=957.608</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECISIETE</b>	<b>X=959.254</b> <b>Y=957.656</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECIOCHO</b>	<b>X=959.265</b> <b>Y=957.694</b>
<b>PUNTO NUMERO DIECINUEVE:</b>	<b>X=959.227</b> <b>Y=957.710</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTE:</b>	<b>X=959.384</b> <b>Y=957.798</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTIUNO:</b>	<b>X=959.396</b> <b>Y=957.831</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTIDOS:</b>	<b>X=959.282</b> <b>Y=957.871</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTI TRES:</b>	<b>X=959.285</b> <b>Y=957.927</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTICUATRO:</b>	<b>X=959.298</b> <b>Y=957.960</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTICINCO:</b>	<b>X=959.338</b> <b>Y=957.968</b>
<b>PUNTO NUMERO VEINTISEIS</b>	<b>X=959.343</b> <b>Y=957.961</b>

**Parágrafo 1:**

El área mínima que deben tener los predios objeto de subdivisión así como los resultantes de la misma, no podrá ser inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo 2:**

Sin perjuicio de lo exigido en el parágrafo 1 del presente artículo, cuando se desee adquirir un área inferior a 1.000 m<sup>2</sup> para ser incorporada a un predio adyacente, será autorizada la subdivisión de dicha área única y exclusivamente para formar parte integral de dicho predio, debiendo adelantarse el trámite correspondiente para el englobe. En todo caso el predio del cual se segrega el área menor de 1.000 m<sup>2</sup> al que se refiere el presente parágrafo, no podrá ser inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Los predios que a la fecha de publicación del presente Acuerdo tengan un área inferior a la establecida podrán ser ocupados en estas condiciones pero por ningún motivo se podrán subdividir.

**Parágrafo 3:**

Las normas de construcción se regirán de la siguiente manera:

Frente mínimo: quince (15) metros  
Cerramientos perimetrales en cerca viva.  
Construcciones hasta de dos (2) pisos.  
Área exterior libre para circulación perimetral.  
Retrosesos: Se deberá respetar retrosesos con respecto al eje vial en diez (10) metros.  
Voladizos hasta de setenta (.70) centímetros.  
Sobre la vía principal andenes mínimos dos (2) metros.

**ARTICULO 36. –**

**De las normas generales para construcciones individuales rurales.** Con el objeto de controlar la actividad de la construcción en las áreas rurales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- **Retrocesos:** Toda construcción rural deberá adoptar los retrosesos de acuerdo al tipo de vía en la cual esté ubicada.
- **Aislamientos:** El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de cinco (5) metros si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exceda al primero.

- El índice de ocupación con la construcción será máximo del treinta por ciento (30%) del total del predio.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, serán similares a los establecidos en las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50).
- El interesado deberá tramitar su respectiva licencia acorde con la reglamentación establecida más adelante.

#### **ARTICULO 37. -**

**De la subdivisión de predios rurales:** Para efectos del presente Acuerdo, la subdivisión de predios rurales se determinará de la siguiente manera:

- **Para uso agropecuario, el Municipio** se acoge a lo dispuesto en el capítulo IX de la Ley 160 de 1994 y a lo reglamentado en el artículo 14 de la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y todas aquellas normas que las deroguen, modifiquen adicionen o complementen.
- Para los suelos ondulados o quebrados será de **doce (12) hectáreas**.
- En la región cafetera óptima que van de 1.300 a 1.700 m.s.n.m. será de **seis (6) hectáreas**.
- En la región frutícola será de **tres (3) hectáreas**.

Los predios que a la fecha de sanción y publicación del presente Acuerdo posean áreas inferiores a la señalada en el presente numeral, igualmente serán especie que no admite división material.

Podrán realizarse subdivisiones en predios rurales por debajo de las establecidas anteriormente, en aquellos casos contemplados en la Ley.

#### **ARTICULO 38. -**

**De las áreas de protección de la infraestructura para servicios públicos:** Son aquellas áreas que se destinan a la infraestructura de los servicios públicos Municipales y se identifican en el **plano número siete (7), Zonificación de Usos del Suelo Rural** el cual forma parte del presente Acuerdo, sus usos serán los siguientes:

**Uso principal:** Sistemas de tratamiento de agua Potable y residual, Plaza de Ferias, Polideportivos Municipales, Escuelas, Colegios, Centro o Puestos de Salud.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el abastecimiento del uso principal.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería, explotaciones agropecuarias y vivienda.

**Parágrafo 1:**

El Municipio realizará a corto plazo los ajustes necesarios al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, para lo cual se gestionarán y destinarán los recursos que quedarán incorporados en los Planes, Programas y Proyectos del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 39. -**

**De las áreas de protección de infraestructura para el tratamiento de aguas residuales y disposición final de residuos sólidos:** Son aquellas áreas que se destinan a la infraestructura para tratamiento de aguas residuales y de residuos sólidos y se identifican en el **plano número siete (7) Zonificación de usos del Suelo Rural**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

**Uso principal:** plantas de tratamiento de aguas residuales y Plantas para la disposición final de residuos sólidos.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento de uso principal.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería, explotaciones agropecuarias y vivienda.

## **COMPONENTE URBANO**

### **TITULO V**

## DE LA DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO POR SUS ACTIVIDADES, USOS Y TRATAMIENTOS

### CAPITULO I

#### DE LA DEFINICION DE LAS AREAS URBANAS POR ACTIVIDADES

##### ARTICULO 40. –

Con el fin de garantizar un proceso de desarrollo armónico, el Municipio adopta la siguiente reglamentación para el uso del suelo Urbano.

**De las áreas por actividad:** Para efectos de la reglamentación de los usos del suelo en el sector urbano, se establecen tres (3) áreas de actividad y se le asignan a cada una de ellas su uso.

- 1- **De las áreas de actividad residencial:** Son aquellas áreas del sector Urbano cuyo uso principal del suelo y actividad predominante es la vivienda y se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial: tales como: comercio diario, industria de pequeña escala y de consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.
- 2- **De las áreas de actividad múltiple:** Son aquellas áreas del sector Urbano que concentran la mayor parte de usos comerciales e Institucionales y, por esta razón, se constituyen en zonas de gran actividad e impacto urbano.
- 3- **De las áreas de actividad especializada:** Son aquellas áreas del sector Urbano que por su impacto sólo pueden destinarse al uso de las siguientes actividades industriales, Institucional recreacional o de reserva.

### CAPITULO II

## DE LA DEFINICION DE LAS AREAS URBANAS POR LOS USOS DEL SUELO

### ARTICULO 41. -

Para efectos el presente Acuerdo se clasifican en: Comercial, Residencial, Institucional - Recreacional las cuales según su actividad y tratamiento se identifican en el **plano número nueve (9) de Usos del suelo Urbano**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y sus usos son los siguientes:

**Usos del suelo:** Con el fin de garantizar un proceso armónico en el desarrollo, se adopta como reglamentación sobre los usos del suelo en el sector Urbano, las cuales identifican qué tipo de usos se permitirán, de acuerdo con las áreas de actividad definidas y dependiendo del tratamiento que se les asigne.

**Uso comercial:** Es aquel destinado al intercambio de bienes o servicios, el cual se clasifica de acuerdo con su tamaño, impacto ambiental, urbanístico y social de la siguiente manera:

**Grupo 1:** En el se encuentran los destinados al uso comercial que se complementan con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, en los cuales se distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestionamiento del tráfico ni molestias al uso residencial y son aptos para el desarrollo de las siguientes actividades:

#### **Venta de Bienes**

- Artículos farmacéuticos, cosméticos, perfumerías.
- Alimentos para el consumo diario, tales como: rancho, licores, expendio de carnes, pescado, salsamentarias y similares a éstas.
- Artículos de librería, papelería y similares.
- Artículos de línea múltiple, misceláneas y boutiques.

#### **Venta de servicios**

- Servicios alimenticios, fuentes de soda.
- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Floristerías y similares.

- Servicios profesionales y laboratorios clínicos.

## **Grupo 2.**

En él se encuentran los destinados al desarrollo de actividades compatibles con el uso residencial pero tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y que por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo tanto requieren locales especializados, tales como:

### **Venta De Bienes**

- Almacenes de ropa, telas, paños y cortinas.
- Artículos para el hogar, almacenes de zapatos, carteras y artículos de cuero.
- Artículos fotográficos, almacenes de discos.
- Artículos de lujo, joyerías, relojerías, y porcelanas.
- Artículo de ferretería, exhibición y venta de vehículos.
- Venta de artículos funerarios.

### **Venta de servicios**

- Transporte Municipal e intermunicipal
- Recreativos y discotecas, bares, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, club social, juegos de azar.
- Turísticos: Hoteles, estaderos y similares.
- Funerarios: salas de velación.

### **Prestación de servicios**

- Profesionales, Bancarios, Alimenticios, Parqueaderos.

### **Venta de insumos industriales y agropecuarios.**

- Materiales de construcción y agropecuarios, sala de exhibición y ventas de insumos industriales.

## **Grupo 3**

En él se encuentran los destinados al desarrollo de actividades comerciales que no son compatibles con el uso residencial, en razón de

su magnitud, instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico, requieren de una localización especial. Dentro de ésta categoría se contemplan supermercados a gran escala, cines, venta y exhibición de vehículos, venta de alimentos al por mayor, venta de maquinaria.

#### **Grupo 4**

En él se encuentran las destinadas al desarrollo de actividades comerciales que por su alto impacto no son compatibles con el uso residencial y por tal razón su localización está restringido. Este grupo está conformado por estaciones de servicios, (bombas de gasolina) talleres de vehículos, bodegas, polvorerías, depósitos de distribución de combustibles, venta de gas propano y extinguidores.

- 1- **De los usos del suelo residencial:** Es aquel destinado al desarrollo de la vivienda y actividades relacionadas directamente con la misma, se divide en los siguientes grupos:

#### **De la vivienda unifamiliar .**

Este uso del suelo se da cuando un lote es desarrollado para la construcción de una vivienda, para albergar en ella una familia, generando áreas de baja densidad, bajo impacto ambiental urbano, además de un tráfico vehicular no significativo.

#### **De la vivienda bifamiliar.**

Este uso del suelo se da cuando en él se utilizan lotes o construcciones de uso habitacional, para albergar en ellos dos familias, en construcciones independientes, con impacto ambiental similar al uso unifamiliar.

#### **De la vivienda multifamiliar**

Este uso del suelo se da cuando en un área de terreno se construyen unidades habitacionales que albergan tres o más familias, en una misma unidad arquitectónica. Este uso produce impactos ambientales significativos, por el mayor consumo de agua y producción de desechos, además de un alto impacto urbanístico y estético, por las mayores alturas de las construcciones requeridas y una más amplia vialidad, por el incremento del tráfico vehicular generado.



### **De las agrupaciones de vivienda**

Este uso del suelo se da en conjuntos con uno o varios tipos de vivienda repetitivos, conforman áreas homogéneas que pueden ser de carácter abierto, diferentes a los llamados conjuntos cerrados, que dan cierta seguridad a sus residentes, y que tienen áreas comunes verdes, con un menor impacto urbanístico que los multifamiliares.

**3-De los usos del suelo en actividades institucionales recreacionales y de servicios a la comunidad:** Se definen como usos del suelo en actividades institucionales y de servicio a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de Instituciones Gubernamentales del orden Nacional, Departamental o Municipal.

Los usos del suelo referentes a la actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en cuatro grupos:

#### **Grupo 1.**

**De servicios de menor impacto urbano:** Está referido este uso del suelo con aquellos establecimientos de servicios en donde se desarrollan actividades compatibles y complementarias con el uso residencial y cuyo servicio es de carácter local.

**Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:**

- Asistenciales, Salacunas, Guarderías, Jardines Infantiles, Hogares infantiles, Hogares sustitutos.
- Culturales, Bibliotecas.
- Sociales, Salones Comunes.
- Centros de atención al adulto mayor.

#### **Grupo 2**

**De servicios con impacto urbano:** Está referido este uso del suelo con aquellos establecimientos de servicios con un cubrimiento Urbano y Rural del Municipio, los cuales por su tamaño o actividad producen impacto en el

tráfico urbano y en el carácter predominante de la zona. Son establecimientos no totalmente compatibles y complementarios con el uso residencial y para su establecimiento requieren estudios previos sobre el impacto negativo, tanto urbano como ambiental, que puedan tener sobre la zona en donde vayan a funcionar. Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Instalaciones de administración pública.
- Clínica, Hospital, Centro de Salud.
- Colegios, Universidades y Escuelas.
- Escenarios para recreación, deporte y aprovechamiento del tiempo libre.
- Cultos, Capillas, Iglesias.
- Plaza de Ferias.

### **Grupo 3**

**De servicios regionales con impacto urbano:** Está referido este uso del suelo con aquellos establecimientos de servicios con un cubrimiento regional, los cuales por su tamaño o actividad producen impacto en el tráfico urbano y en el carácter predominante de la zona. Son establecimientos no totalmente compatibles y complementarios con el uso residencial y para su establecimiento requieren estudios previos y específicos sobre el impacto tanto Urbano como ambiental.

Este grupo está conformado, entre otras, por las siguientes actividades:

- Plazas de Mercado
- Matadero
- Coliseos
- Cementerios
- Estaciones de Bomberos

## **CAPITULO III**

### **DE LA DEFINICION DE LAS AREAS URBANAS POR TRATAMIENTOS**

## **ARTICULO 42. -**

**De los tratamientos de las diferentes áreas urbanas.** Con el fin de promover un proceso de desarrollo del Municipio, acorde a las variedades de sus condiciones y con el fin de evitar la homogeneización de sectores con características y procesos de desarrollo diferentes, se adopta la siguiente clasificación de acuerdo con su tratamiento:

**Los tratamientos son los siguientes:**

1. **Del tratamiento de las áreas urbanas de consolidación:** Este tratamiento, se aplica a las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento básico, no se han ocupado totalmente y por lo tanto deben ser objeto de densificación y de mejoramiento ambiental.

Son globos de terreno cuya área es inferior a 1 hectárea que se encuentran o no ocupados y para el segundo caso el área de ocupación es superior al sesenta por ciento (60%) del área total presentando tendencias definidas de desarrollo en cuanto a su estructura física y de actividad.

2. **Del tratamiento de las áreas urbanas de desarrollo:** Este tratamiento, se aplica a las áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, que habiendo desarrollado obras de infraestructura, y saneamiento básico, no se han ocupado totalmente y por lo tanto, pueden ser objeto de densificación y de mejoramiento ambiental.

Los lotes ubicados en estas zonas son globos de terreno cuya área es superior a una (1) hectárea; el área de ocupación es inferior al treinta por ciento (30%) del área total y su incorporación al desarrollo urbano se considera necesaria y conveniente para el Municipio.

3. **Del tratamiento de las áreas urbanas de protección y conservación histórico, cultural o de patrimonio Municipal:** Este tratamiento se aplica a las áreas representadas en el conjunto de inmuebles que poseen un especial interés histórico, cultural, arquitectónico y turístico.

## **CAPITULO IV**

**DE LA CLASIFICACION, DELIMITACION Y DE LA REGLAMENTACION  
DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE LAS ÁREAS URBANAS POR SUS  
USOS Y TRATAMIENTOS**

**ARTICULO 43. -**

**De la clasificación y delimitación de las áreas urbanas por sus usos y tratamientos:** Las áreas urbanas del Municipio de San Bernardo-Cundinamarca, de conformidad con el **plano número nueve (9) de usos del suelo urbano**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo, se clasifican de la siguiente manera, según su uso y tratamiento:

- 1-De las áreas urbanas residenciales de consolidación
- 2-De las áreas urbanas residenciales de desarrollo
- 3-De las áreas urbanas múltiples de consolidación
- 4-De las áreas urbanas de protección y Conservación Histórico Cultural o de Patrimonio Municipal.

**ARTICULO 44. -**

**De las áreas urbanas residenciales de consolidación:** Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en el **plano número nueve (9) Usos del Suelo Urbano**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo cuyos usos se reglamentan a continuación:

**Uso principal:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar

**Usos complementarios:**

Comercio	grupo 1
Institucional y de servicio a la comunidad	grupo 1

**De los usos restringidos :** Todos los demás.

**Parágrafo 1:**

**Areas y frentes de los lotes:** El área mínima de estos predios será **setenta y dos metros cuadrados (72m<sup>2</sup>)** y el frente mínimo será de **seis metros (6m)**.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

Los predios que a la fecha de publicación del presente Acuerdo tengan un área inferior o frente menor a las estipulados anteriormente podrán ser ocupados pero por ningún motivo se podrán subdividir.

**Parágrafo 2:**

**Voladizos:** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a sesenta centímetros (60cms). En ningún caso la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén podrá ser inferior a sesenta centímetros (60cms).

**Parágrafo 3:**

**Alturas:** Se permitirán construcciones con alturas mayores de dos pisos y altillo, cuya área de construcción de éste será máximo del cincuenta por ciento (50%) del área construida en el último piso. En todo caso la altura total de la construcción no podrá ser superior a los nueve metros.

**Parágrafo 4:**

**Paramentos:** La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse de la línea de paramento que predomine en el lado de la manzana.

**Parágrafo 5:**

**Aislamientos laterales:** Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones.

**Parágrafo 6:**

**Patios y aislamiento posterior:** Será de tres metros (3 metros) mínimo de fondo a todo lo ancho, contados a partir del primer piso.

**ARTICULO 45. -**

**De las áreas urbanas residenciales de desarrollo:** Estas áreas corresponden a las manzanas y predios identificados en el **plano número nueve (9), de usos del suelo urbano**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo, cuyo uso se reglamenta así: .

**Uso principal:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

**Usos complementarios:**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

Comercio grupo 1  
Institucional y/o servicio de comunidad grupo 1

**De los usos restringidos:** Todos los demás.

**Parágrafo 1:**

**Areas y frentes de los lotes:** En los casos donde el planteamiento urbanístico sea loteo, las unidades que lo conforman no podrán tener áreas inferiores a noventa metros cuadrados (90m<sup>2</sup>) con frentes mínimos de seis metros (6mts). Los lotes que a la fecha de publicación del presente Acuerdo tengan un área o frente menor a lo estipulado anteriormente, no podrán subdividirse.

**Parágrafo 2:**

**Voladizos:** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a sesenta centímetros (60cms). En ningún caso la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén podrá ser inferior a sesenta centímetros (60cms).

**Parágrafo 3:**

**Alturas:** Se permitirán construcciones hasta de dos pisos y altillo, el área de construcción de éste será máximo del cincuenta por ciento (50%) del área construida del segundo piso. En todo caso la altura total de la construcción no podrá ser superior a los nueve metros.

**Parágrafo 4:**

**Paramentos:** La construcción en la fachada en el primer piso, no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

**Parágrafo 5:**

**Aislamientos laterales:** Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones.

**Parágrafo 6:**

**Patios y aislamiento posterior:** Será de tres metros (3 metros) mínimo de fondo a todo lo ancho contados a partir del primer piso.

## ARTICULO 46. -

**De las áreas urbanas múltiples de consolidación:** Estas áreas corresponden a los predios localizados sobre las zonas identificadas en el **plano número nueve (9), de usos del suelo urbano**, el cual forma parte integral del presente Acuerdo y se reglamentan a continuación:

### De los Usos principales:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar. multifamiliar.
- Comercio Grupo 1 y 2
- Institucional y de servicios a la comunidad. Grupo 1

**De los usos restringidos:** Todos los demás.

### Parágrafo 1:

**Areas y frentes de los lotes:** En los casos donde el planteamiento urbanístico sea loteo, las unidades que lo conforman no podrán tener área mínima menor **a noventa metros cuadrados (90m<sup>2</sup>)** con frentes mínimos de **seis metros (6mts)**. Los lotes que a la fecha de publicación del presente Acuerdo tengan un área mínima o un frente menor al establecido en el presente parágrafo podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

### Parágrafo 2:

**Voladizos:** Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a sesenta centímetros (60cms). En ningún caso la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén podrá ser inferior a sesenta centímetros (60cms)

### Parágrafo 3:

**Alturas:** Se permitirán construcciones hasta de dos pisos y altillo, el área de construcción del altillo será máximo del cincuenta por ciento (50%) del área construida en el último piso. En todo caso la altura total de la construcción no podrá ser superior a los nueve (9) metros.

No se permitirán alturas mayores a dos pisos incluyendo altillos en predios con frente sobre vías cuyo ancho sea inferior al establecido.

**Parágrafo 4:**

**Paramentos:** La construcción de la fachada en el primer piso, no podrá salirse de la línea de paramento predominante en el lado de la manzana.

**Parágrafo 5:**

**Aislamientos laterales:** Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre edificaciones.

**Parágrafo 6:**

**Pacios y aislamiento posterior:** Será de tres metros (3 metros) mínimo contados a partir del primer piso.

**ARTICULO 47. -**

**De las áreas de Patrimonio Cultural:** De conformidad con el artículo 72 de la Constitución Política de Colombia, se establece que el Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por todos los bienes y valores Culturales que son expresión de la nacionalidad Colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmuebles y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la Cultura popular.

**Parágrafo :**

La Administración Municipal gestionara a corto plazo, con la comunidad, ante el Ministerio de Cultura, para que mediante estudio y análisis se determinen los inmuebles del sector Rural que parte del patrimonio Artístico, Histórico Cultural y Arquitectónico del Municipio.

## **TITULO VI**

### **DEL ESPACIO PUBLICO, SU DEFINICION, Y SU PROTECCION**



## CAPITULO I

### DEL ESPACIO PUBLICO, SU DEFINICION Y SU PROTECCION

#### ARTICULO 48. -

**Del espacio público:** Es el conjunto de inmuebles y elementos arquitectónicos naturales, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanísticas y colectivas que trasciende por tanto, el límite de los intereses individuales.

Hacen parte de él, entre otras las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, para la recreación pública, activa o pasiva; la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías; fuentes de agua; parques; plazas; zonas verdes y similares; las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos; para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones; para la preservación de las obras de interés público y de los elementos Históricos, Culturales, Religiosos, Recreativos y Artísticos; para la preservación de las playas fluviales; y, en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto o conveniente y que constituya por consiguiente, zonas para el uso o disfrute colectivo.

#### **Parágrafo 1**

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

#### **Parágrafo 2**

Las áreas de cesión resultantes de los procesos de urbanización y construcción se incorporan al espacio público con el registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la oficina de registro de instrumentos públicos el cual deberá ejecutarse antes de la iniciación de ventas del proyecto.

### **Parágrafo 3**

Cuando la construcción de una obra causare daño al espacio público, la comunidad afectada podrá solicitar la reparación. Los contratos de obras públicas a realizarse en áreas urbanas y rurales deberán contemplar como parte del costo de las obras la restauración de los daños al espacio público, y sólo se podrán liquidar los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

### **ARTICULO 49. –**

Para todos los efectos relacionados con la regulación y actuaciones locales sobre el Espacio Público, el Municipio de San Bernardo-Cundinamarca se acoge a las disposiciones del Decreto Nacional No.1504 del 04 de Agosto de 1.998 y a las Normas que lo complementen o lo modifiquen.

### **Parágrafo :**

Es un deber del Municipio velar por la protección de la integridad del Espacio Público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

### **ARTICULO 50.**

**Arborización del Espacio Público:** Se prohíbe la tala de árboles existentes dentro del Perímetro Urbano del Municipio de San Bernardo. Solo se podrán talar árboles que pongan en peligro la integridad de los habitantes del Sector o que puedan afectar las vías, andenes, edificaciones o que impidan el desarrollo de algún proyecto de beneficio común, siempre y cuando se cuente con el permiso de las autoridades ambientales competentes.

El acceso a los garajes será permitido siempre y cuando no obstaculice el paso peatonal.

### **ARTÍCULO 51. -**

**De la no-ocupación del espacio de uso público.** Queda prohibida la ocupación permanente del Espacio Público, vías públicas, andenes o parques, y las realización en el mismo de actividades tales como: la reparación de automotores o maquinaria, la fabricación de productos industriales o artesanales, la ubicación de ventas estacionarias o ambulantes la exhibición y ventas de materiales de construcción y todas aquellas actividades que afecten su naturaleza.

#### **ARTÍCULO 52. -**

El Municipio levantará el inventario del espacio público Municipal, de igual forma establecerá a mediano plazo, el déficit cuantitativo y cualitativo existente y con base en el mismo proyectará el espacio público requerido.

#### **ARTICULO 53. -**

**Del equipamiento urbano:** El equipamiento urbano constituye un elemento importante en la conformación del espacio público. Hacen parte del equipamiento urbano los siguientes elementos:

- 1- La señalización vial y nomenclatura vial y predial.
- 1- Hidrantes, postes, tapas de cajas de alcantarillado, teléfonos públicos, inmobiliario urbano, señalización en general y para minusválidos, buzones, canecas para basura, baños públicos, bancos, arborización, el equipamiento recreativo especial de los parques entre otros.

#### **ARTÍCULO 54. -**

Para fijar publicidad en el Espacio de uso Público, se deberá obtener previamente la autorización de la Alcaldía Municipal previo cumplimiento de los requisitos que para el efecto se exijan.

#### **Parágrafo:**

Se autorizan anuncios en los locales comerciales siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones
2. Que su diseño se adopte a las disposiciones de las fachadas.
3. Que el área sea igual o inferior a **un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm)**.

## TITULO VII

### DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, SU DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN, AUTORIDAD COMPETENTE, SOLICITUD, TRÁMITE, COSTO, OBLIGATORIEDAD Y SANCIONES

#### CAPÍTULO I

##### DE LA DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

###### ARTÍCULO 55. -

**Definición:** Se entiende por Licencia Urbanística aquel acto administrativo mediante el cual, el Municipio autoriza: La construcción, ampliación, modificación, restauración y demolición de las edificaciones; la urbanización y subdivisión de terrenos urbanos y de expansión urbana y la parcelación de predios rurales; el loteo o subdivisión de predios; así como la ocupación del Espacio Público con cualquier clase de amoblamiento.

#### CAPÍTULO II

##### CLASIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

###### ARTÍCULO 56. -

**Clasificación.** Las licencias urbanísticas se clasifican en: Licencias urbanísticas de Urbanismo y sus modalidades y Licencias urbanísticas de construcción y sus modalidades.

- 1. De las Licencias Urbanísticas de Urbanismo y sus modalidades:** Es aquel acto administrativo por el cual el Municipio autoriza la construcción de obras de infraestructura y la creación de espacios abiertos públicos o

privados, necesarios en una urbanización o conjunto de edificaciones; para la parcelación de predios; para loteos y subdivisión de predios urbanos, llevadas a cabo por personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada.

**2. De las licencias Urbanísticas de Construcción y sus modalidades:**

Es aquel acto administrativo por el cual el Municipio autoriza la construcción, ampliación, modificación, restauración y demolición de edificaciones públicas o privadas, llevadas a cabo por personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN Y EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

##### **ARTÍCULO 57. -**

**Autoridad Competente para la aprobación y expedición de Licencias Urbanísticas:** El Alcalde Municipal es la Autoridad competente para aprobación y expedición de las **Licencias Urbanísticas de Urbanismo, Licencias Urbanísticas de construcción de Urbanizaciones, Licencias Urbanísticas de Parcelaciones Rurales** mediante Resolución Administrativa, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal y previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley y en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Planeación Municipal es la autoridad competente para aprobar y expedir: las Licencias Urbanísticas de subdivisión de predios para la venta o nó y las licencias urbanísticas de construcción individual de vivienda unifamiliar y bifamilia , en la expedición de las mismas y el cumplimiento y lleno de los requisitos de ley, y los contemplados, además en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Planeación Municipal es la autoridad competente para aprobar y expedir: las Licencia Urbanísticas de Subdivisión de Predios Urbanos para la venta o nó, las licencias urbanísticas de construcción individual de vivienda unifamiliar y bifamiliar previo cumplimiento de los requisitos de Ley y bs contemplados, además, en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1:**

El Alcalde Municipal de San Bernardo podrá expedir las Licencias Urbanísticas de Urbanismo y construcción de Urbanizaciones y de vivienda unifamiliar y bifamiliar cuando quiera asumir esta competencia.

**Parágrafo 2**

Las Licencias Urbanísticas cuya competencia no se haya conferido al Despacho del Alcalde Municipal serán aprobadas por la Dirección de Planeación Municipal, con excepción de las licencias urbanísticas para la restauración de aquellos inmuebles declarados como patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico del Municipio y el amoblamiento del Espacio Público, cuyas licencias urbanísticas deberán ser aprobadas por el Alcalde Municipal, previo concepto favorable de la Junta de Planeación Municipal.

## **CAPITULO IV**

### **DE LA SOLICITUD Y TRAMITE DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS DE URBANISMO**

**ARTICULO 58. -**

**De la solicitud y trámite de las licencias urbanísticas de urbanismo:** La solicitud de las licencias urbanísticas de urbanismo, se tramitarán ante la dirección de Planeación Municipal y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1- El propietario del predio a urbanizar o el urbanizador del mismo, deberá presentar en la dirección de Planeación Municipal el plan parcial correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, y el literal b, del artículo 10 del Decreto reglamentario 1507 de 1998 y/o de las Normas que las deroguen modifiquen o complementen.
- 2- El propietario del predio a urbanizar, o el urbanizador del mismo, deberá realizar la demarcación y el levantamiento topográfico del predio, presentándolo ante la Dirección de Planeación Municipal, adjuntándole copia heliográfica amarrado a las placas existentes en el Municipio certificadas por la Dirección de Planeación.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

- 3- Una vez realizados la demarcación y el levantamiento topográfico, el propietario del predio a urbanizar, o el urbanizador del mismo, deberá ceñirse a los siguientes requerimientos:
  - Paz y Salvo por todo concepto expedido por la Tesorería Municipal.
  - Certificado de tradición y libertad expedido con una anterioridad no superior a tres (3) meses.
  - Certificado de viabilidad de servicios públicos domiciliarios, expedido por las Empresas prestadoras de servicios públicos básicos.
  - Certificado de usos del suelo expedido por la Dirección de Planeación Municipal.
  
- 4- El propietario del predio a urbanizar, o el urbanizador del mismo, deberá presentar el proyecto de la urbanización, el cual debe incluir los siguientes documentos:
  - Levantamiento topográfico amarrado a las placas existentes en el Municipio certificado por la Dirección de Planeación Municipal y anexando la cartera correspondiente.
  - Estudio de suelos con sus respectivos apiques.
  - Plano del predio, con el trazado de las vías y perfiles transversales y longitudinales, y con la distribución de las manzanas y predios.
  - Plano de localización de redes de servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, acueducto y eléctricos incluyendo especificaciones técnicas, dimensiones y materiales, debidamente aprobados por las Empresas prestadoras.
  - Memoria descriptiva del Proyecto con su correspondiente cuadro de áreas firmada por el profesional responsable.
  - Proyecto de nomenclatura, ajustado a la nomenclatura del Municipio.
  - Presupuesto de obras a ejecutar y cronograma de actividades.
  
- 5- Además de los documentos ya señalados, el propietario del predio a urbanizar o el Urbanizador del mismo, deberá acompañar tres (3) juegos de copias heliográficas del proyecto urbanístico de urbanismo y demás planos complementarios que conformen el proyecto, debidamente firmados por los profesionales responsables.
  
- 6- Una vez revisado y estudiado el proyecto por la Dirección de Planeación Municipal, ésta lo presentará, con todos sus anexos, a la Junta de Planeación Municipal, para obtener su concepto.

- 7- Después de emitido el concepto por la Junta de Planeación Municipal, el Alcalde, procederá a resolver mediante Resolución Administrativa, respecto de la aprobación del proyecto de Urbanización.
- 8- Una vez aprobado, por parte del Alcalde Municipal, el proyecto de Urbanización, la Dirección de Planeación Municipal, procederá a liquidar el monto del valor que el propietario del predio o Urbanizador del mismo debe cancelar en Tesorería Municipal para que le sea expedida la licencia urbanística de urbanismo.
- 9- Cancelado el valor de la licencia urbanística de urbanismo, la Dirección de Planeación Municipal expedirá la respectiva licencia urbanística de urbanismo.

**Parágrafo 1:**

Requerirán licencia urbanística de urbanismo:

- La subdivisión de predios urbanos.
- La parcelación de predios rurales.

**Parágrafo :**

Para expedir licencia urbanística de construcción, se deberá verificar que El propietario o urbanizador del mismo haya ejecutado como mínimo el Cincuenta (50%) de las obras de urbanismo.

## **CAPITULO V**

### **DE LA SOLICITUD Y TRAMITE DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS DE CONSTRUCCION**

#### **ARTICULO 59. -**

**De la solicitud y trámite de las licencias urbanísticas de construcción:**

La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción se tramitarán ante la Dirección de Planeación Municipal y deberán cumplir con los siguientes requisitos.

#### **De urbanizaciones**



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción para la construcción de urbanizaciones en predios urbanos del Municipio, deberá cumplir con los requisitos que se enuncian a continuación:

- 1- El propietario del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá presentar la demarcación y el levantamiento topográfico del predio, ante la Dirección de Planeación Municipal, adjuntándole copia heliográfica del mapa oficial de la zona así como la siguiente documentación: .
  - Paz y Salvo por todo concepto expedido por la Tesorería Municipal.
  - Certificado de tradición y libertad expedido con una anterioridad no superior a tres (3) meses.
  - Certificado de viabilidad de servicios públicos domiciliarios, expedido por las Empresas prestadoras de servicios públicos básicos.
  - Certificado de usos del suelo expedido por la Dirección de Planeación Municipal.
  - Afectaciones por ampliaciones de vías públicas o por la red vial del Esquema de Ordenamiento Territorial.
  - Usos permitidos.
  - Empates con las construcciones vecinas.
  - Aislamiento posterior.
  - Voladizos y paramentos.
- 2- Para las edificaciones que sobrepasen los cuatrocientos metros cuadrados (400m<sup>2</sup>), el propietario del predio a construir o el constructor del mismo, deberá presentar un anteproyecto donde se señalen las soluciones de empate, el tratamiento de las zonas de uso público y el cumplimiento de las normas fijadas por la demarcación.
- 3- El proyecto deberá contener lo siguiente:
  - Localización general en escala 1:500
  - Cuadro de áreas.
  - Planta de ejes de cimientos y desagües a escala 1:50.
  - Plantas arquitectónicas a escala 1:50.
  - Instalaciones eléctricas e hidráulicas a escala 1:50.
  - Plantas de cubiertas a escala 1:200.
  - Fachada, cortes transversales y longitudinales a escala 1:50.
  - Detalles constructivos Escala 1:20.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

- Planos a escalas inferiores cuando la magnitud del proyecto lo amerite.
- 4- Además de los documentos ya señalados, el propietario del predio a construir o el constructor del mismo, deberá acompañar tres (3) juegos de copias heliográficas del proyecto urbanístico de construcción y demás planos complementarios que conformen el proyecto, debidamente firmados por los profesionales responsables.
  - 5- Una vez revisado y estudiado el proyecto por la Dirección de Planeación Municipal, ésta deberá pasar la solicitud, con todos sus anexos, a la Junta de Planeación Municipal, para obtener el concepto.
  - 6- Después de emitido el concepto, por la Junta de Planeación Municipal, el Alcalde procederá a resolver mediante Resolución Administrativa respecto de la aprobación del proyecto de construcción de la Urbanización.
  - 7- Aprobado, por parte del Alcalde Municipal, el proyecto de construcción, la Dirección de Planeación Municipal, procederá a liquidar el monto del valor que el propietario del predio o constructor del mismo deberá cancelar en Tesorería para que se le expida la licencia urbanística de construcción.
  - 8- Cancelado el valor de la licencia urbanística de construcción, la Dirección de Planeación Municipal expedirá la respectiva licencia urbanística de construcción.

**Parágrafo :**

Requerirán licencia urbanística la construcción individual de viviendas unifamiliares y bifamiliares.

**De las viviendas unifamiliares y bifamiliares:**

La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, en predios Urbanos del Municipio, deberán cumplir con los requisitos que se enuncian a continuación:

1. El propietario o poseedor del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá realizar la demarcación del predio, presentándolo ante la Dirección de Planeación Municipal, adjuntándole copia heliográfica del mismo.

## **ARTICULO 60. -**

**De los términos de vigencia de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción:** Las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción y de construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar, tendrán un término de vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición y serán prorrogables por una sola vez, si la Dirección de Planeación Municipal establece que se amerita su prórroga pero el término de ésta no podrá ser superior a un año.

### **Parágrafo 1:**

Las autoridades Municipales competentes, prorrogarán las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción, cuando sea solicitada dentro del mes anterior al vencimiento del término de vigencia.

### **Parágrafo 2:**

La solicitud de la prórroga que se haga por fuera del término anterior, se despachará en forma negativa y se deberá diligenciar nuevamente la solicitud para una nueva licencia urbanística de urbanismo o construcción.

## **CAPITULO VI**

### **DEL COSTO Y LA OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCION**

## **ARTICULO 61. -**

**De la definición de algunos conceptos:** Para establecer el costo de la expedición de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

- 1- Vivienda unifamiliar:** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una (1) familia.
- 2- Vivienda bifamiliar:** Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a dos (2) familias.

- 3- Agrupación de viviendas o urbanización:** Es aquel conjunto arquitectónico constituido por varias edificaciones y espacios, destinados a una misma actividad o actividades diferentes, construidas dentro de un mismo terreno y en donde se dejan áreas de uso público, de uso comunal y de uso privado.
- 4- Institucional:** Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental o funcional está destinada a la prestación de ciertos servicios especiales como lo son: Escuelas, Centros de salud, Hospitales, Clínica, Colegios y similares.
- 5- Comercial:** Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental y funcional está destinada a la comercialización de artículos y/o servicios. En esta categoría se incluyen los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.
- 6- Modificación:** Se entiende como la construcción realizada para reformar, remodelar y adecuar una construcción.
- 7- Demolición:** Se entiende como la acción de deshacer cualquier edificación.
- 8- Parcelaciones rurales:** Es la división de predios rurales que se hace para fines agrícolas, institucionales, herenciales, comerciales y para la construcción de viviendas campestres.
- 9- Subdivisión de predios urbanos:** Es la división de predios urbanos con servicios.

#### **ARTICULO 62. -**

**Del costo de las licencias urbanísticas de urbanismo.** El costo de estas licencias, se liquida de la siguiente manera: se multiplica el valor del presupuesto por el **uno punto cinco por ciento 1.5%** , y éste será el valor a cancelar.

#### **ARTICULO 63. -**

**Del costo de las licencias urbanísticas de construcción.** El costo de las licencias urbanísticas de construcción se liquida de la siguiente manera: Se tendrá en cuenta el área a construir multiplicada por el valor, en salario mínimo diario legal vigente, y a dicho resultado se le multiplicará un porcentaje, de acuerdo a las siguientes categorías:

- **Vivienda unifamiliar y bifamiliar:** Cada metro cuadrado de construcción, o fracción, se multiplicará por dos salarios mínimos diarios legales y el resultado se multiplicará por el dos por ciento (2%):  $1 \text{ m}^2 \text{ de construcción} \times 2 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Agrupación de viviendas o urbanización:** cada metro cuadrado  $\text{m}^2$  de construcción, se multiplicará por tres 3 salarios mínimos diarios legales y el resultado se multiplicará por el dos por ciento 2%:  $1 \text{ m}^2 \text{ de construcción} \times 3 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Institucional y comercial:** Cada metro cuadrado de construcción, se multiplicará x cuatro 4 SMDL y el resultado se multiplicará por el dos por ciento:  $1 \text{ m}^2 \times 4 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Modificación y demolición:** cada metro cuadrado  $\text{m}^2$  de demolición, o modificación, se multiplicará por un 1 salario mínimo diario legal y el resultado se multiplicará por el dos por ciento 2%:  $1 \text{ m}^2 \text{ de demolición o modificación} \times 1 \text{ SMDL} \times 2\%$ .
- **Subdivisiones de predios urbanos o rurales:** Cada lote obtenido de la subdivisión se multiplica por 1/10 de salario mínimo mensual
- **Parcelaciones rurales:** Cada predio rural, obtenido de la subdivisión se multiplica x  $\frac{1}{4}$  del salario mínimo mensual vigente.

#### **Parágrafo 1:**

La prórroga de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción tendrán un costo equivalente al **cincuenta por ciento (50%)** de lo pagado por la licencia que se va a prorrogar, siempre y cuando esté dentro de los términos.

#### **Parágrafo 2:**

Si durante la ejecución de obras de urbanismo y construcción, fundamentadas en la licencia, se requieren cambios con respecto al proyecto aprobado, se deberá presentar a la Dirección de Planeación Municipal, la solicitud para ser aprobado.

La expedición de la aprobación en la ejecución de las obras, tendrá los siguientes valores:

Para el caso de modificaciones a las licencias urbanísticas de urbanismo deberá cancelar el cinco por ciento (5%) del valor pagado por la licencia inicial.

Para el caso de las modificaciones a las licencias urbanísticas de construcción de urbanizaciones deberá cancelar el diez por ciento (10%) del valor pagado por la licencia inicial.

**Parágrafo 3:**

Las construcciones oficiales que adelante el Municipio estarán exentas del cobro para la expedición de la licencia urbanística de urbanismo y construcción.

**Parágrafo 4:**

Estarán exentas del pago de las licencias urbanísticas la restauración, adecuación y remodelación de los bienes declarados como patrimonio cultural, histórico y arquitectónico del Municipio.

**Parágrafo 5:**

Como estímulo e incentivo a la construcción de viviendas de interés social, se otorga un descuento del veinte por ciento (20%) de la suma a cancelar respecto de las licencias urbanísticas.

## **CAPITULO VII**

### **DE LAS SANCIONES URBANISTICAS**

**ARTICULO 64. -**

**De las sanciones urbanísticas:** El Alcalde Municipal es la autoridad competente para imponer las multas y sanciones urbanísticas a los responsables de contravenir el esquema de ordenamiento territorial del Municipio y las normas urbanísticas contenidas en él.

En la imposición de multas y sanciones urbanísticas el Alcalde Municipal respetará el debido proceso a que hace mención el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

La imposición de multas y sanciones urbanísticas se hará de conformidad con lo establecido en la Ley que regula tales materias.

## TITULO VIII

### DE OTRAS MATERIAS RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

#### ARTICULO 65. -

**De la obligatoriedad de la inscripción ante la administración Municipal:** Todas las personas naturales y/o jurídicas que pretendan adelantar en la jurisdicción del Municipio obras de urbanismo o construcción, deberán inscribirse previamente, ante la Dirección de Planeación Municipal.

Se deberán inscribir, también todos los Ingenieros, Arquitectos, Técnicos constructores, Topógrafos y Técnicos electricistas responsables de los diseños, dirección, coordinación e interventoría de la obra.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y para las Empresas, el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio.

#### ARTICULO 66. -

**Responsables de las actividades de urbanismo y construcción:** En la ejecución de las obras de urbanismo y construcción son solidariamente responsables las siguientes personas:

Las personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras del predio que se va a urbanizar o construir.

El proyectista, el constructor y quienes lleven a cabo labores de coordinación e interventoría.

El propietario del predio a urbanizar o el constructor del mismo, así como el propietario del predio a construir o el constructor el mismo, deberán, a través de un escrito dirigido a la Dirección de Planeación Municipal relacionar el nombre y número de la matrícula profesional de las personas que desempeñen esas funciones.

#### **ARTICULO 67. -**

**Presentación de pólizas de garantía que amparen las obras de urbanismo que recibe el Municipio** El propietario o constructor del predio en donde se ejecuten obras de urbanismo deberá constituir a favor del Municipio, una póliza de seguros, tomada en una Compañía de Seguros legalmente constituida y registrada la cual deberá contener los siguientes amparos:

- 1- De cumplimiento por un monto equivalente al 10% del valor de las obras de Urbanismo por el tiempo de duración de las mismas y un año más.
- 2- De calidad y estabilidad de las obras de urbanismo por un monto equivalente al 10% del valor de las obras de Urbanismo y un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de entrega de las mismas al Municipio.

#### **ARTICULO 68. -**

**De las áreas de cesión y ejecución de obras de infraestructura en urbanizaciones construidas en áreas residenciales de consolidación.** Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de consolidación deberán dejar las siguientes áreas de cesión y construir las siguientes obras de infraestructura:

La cesión de áreas necesarias para la construcción de andenes.

La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

Estas urbanizaciones, no requieren de áreas de cesión en cuanto a zonas verdes, parque recreativos y salones comunales, en razón de que la zona ya se encuentra consolidada urbanísticamente.



## **ARTICULO 69. -**

**De las áreas de cesión en urbanizaciones en áreas residenciales de desarrollo.** Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de desarrollo, deberán cumplir con los siguientes requisitos de áreas de cesión:

- 1- La cesión mínima deberá ser del **treinta y cinco por ciento (35%)** de la superficie total del predio a urbanizar, que se destinará para vías, servicios comunales de educación, salud, parques y usos institucionales, especificados así:
  - Para vías, andenes y parqueaderos públicos: Del **dieciocho por ciento (18%)** al **veintiuno por ciento (21%)** del área total del predio a urbanizar.
  - Para zonas comunales: del **seis por ciento (6%)** al **ocho por ciento (8%)** del área total del predio a urbanizar.
  - Para zonas verdes del **ocho por ciento (8%)** al **diez por ciento (10%)** del área total del predio a urbanizar.
  - Para parqueaderos públicos deberá ser un parqueadero por cada tres unidades de vivienda.
- 2- Las urbanizaciones que se construyan en predios ubicados dentro de estas áreas y que tengan menos de mil quinientos metros cuadrados 1500 m<sup>2</sup> de área de ocupación no requerirán áreas de cesión para zonas comunales

### **Parágrafo 1:**

El Municipio se acoge al Decreto Departamental 2568 de 1974 en su capítulo IV, reglamento de subdivisión de las áreas residenciales urbanas o urbanizaciones, como complemento a las disposiciones no contempladas en el presente Acuerdo.

### **Parágrafo 2 :**

En el Municipio no se permitirán urbanizaciones de densidad alta.

## **ARTICULO 70. -**

Los conjuntos unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento deberá tener una altura mínima de dos punto

veinte metros (2.20) y máxima de dos punto cincuenta metros (2.50) siendo transparente en su totalidad sobre las zonas verdes y transparente por lo menos en un treinta por ciento (30%) sobre la vía pública.

**Parágrafo 1:**

En todo caso se deberá garantizar el área de antejardin para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de Espacio Público.

**ARTICULO 71. -**

Todo conjunto de viviendas deberá contar con unidades de almacenamientos de basuras, localizadas de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

**ARTICULO 72. -**

**De las atribuciones de la Administración Municipal una vez expedidas las licencias Urbanísticas.** La administración Municipal tendrá las siguientes atribuciones una vez expedidas las licencias urbanísticas:

1. La Dirección de Planeación Municipal vigilará el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los urbanizadores y exigirá las pólizas de garantía conforme a lo exigido, por la ley y por este Acuerdo.
2. La Dirección de Planeación del Municipio recibirá las obras de urbanismo dentro de los términos establecidos en el cronograma de actividades, de lo cual se dejará constancia en el acta respectiva.
- 3- El propietario o urbanizador del predio, deberá presentar a la Dirección de Planeación Municipal la minuta para el otorgamiento de la escritura pública, por medio de la cual le sean cedidas al Municipio las áreas y obras de urbanismo que por su destinación y uso, sean bienes de uso o espacio público, con excepción de los salones comunales, los cuales son de propiedad de los copropietarios de la urbanización.
- 4- La escritura pública que contenga la cesión de aquellas áreas o terrenos destinados a vías públicas, andenes y parques, serán un requisito previo e imprescindible para la iniciación de las obras de construcción, fundamentadas en la licencia urbanística y de construcción.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SAN BERNARDO CUNDINAMARCA

- 5- La Dirección de Planeación Municipal, ejercerá el control sobre la construcción de las vías públicas, sardineles, andenes, y redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.
- 6- Para efectos de obtener Paz y Salvo predial, el propietario el inmueble deberá solicitar por escrito la autorización a la Dirección de Planeación Municipal indicando, para qué lo solicita, en caso de requerirlo para venta parcial o subdivisión de predios deberá anexar la siguiente documentación:
  - Certificado de tradición y libertad cuya fecha de expedición no sea anterior a tres (3) meses.
  - Fotocopia del recibo de impuesto predial.
  - Plano de subdivisión del predio, debidamente firmado por el topógrafo o profesional responsable especificando el cuadro de áreas.
- 7- La Dirección de Planeación se abstendrá de autorizar la venta de lotes o viviendas, cuando habiendo expedido el cincuenta por ciento (50%) de los Paz y Salvos para venta, el urbanizador no haya construido y entregado al Municipio el cien por ciento (100%) de las obras de urbanismo.

**ARTICULO 73. -**

**1. De los casos especiales en urbanización y construcción.** Se consideran casos especiales en la urbanización y construcción de urbanizaciones, las siguientes:

**De la construcción por etapas:** Se permite la construcción de urbanizaciones por etapas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- Se podrán ejecutar etapas siempre y cuando no sean inferiores al treinta por ciento (30%) de la totalidad de viviendas o edificaciones de la urbanización.
- Las obras de urbanismo deberán estar ejecutadas en el porcentaje ya establecido y exigido para la expedición de la licencia urbanística de construcción.
- La ejecución de cada etapa requerirá de licencia urbanística de construcción, la cual se expedirá agotando los requisitos ya establecidos.

- Los costos de la licencia urbanística de construcción por etapas se liquidarán de conformidad con los parámetros ya establecidos para esta materia.
  - No se expedirán licencias urbanísticas de urbanismo para ejecución parcial de obras de urbanismo.
2. **De las reformas y ampliaciones:** Las reformas y ampliaciones a edificaciones ya existentes serán autorizadas previo cumplimiento de los requisitos establecidos para cada caso en el Título VII del presente Acuerdo, con el proyecto de reforma o ampliación, una copia del levantamiento de la edificación actual y diseño de la nueva.
- 8- **De las construcciones afectadas por catástrofes:** Cuando por causa de catástrofes naturales o de otro tipo, una edificación presente signos de destrucción, deterioro, o que puedan afectar su estabilidad, generando un riesgo para sus moradores o para los habitantes del Municipio, la Dirección de Planeación Municipal, revisará y evaluará la gravedad de los daños e informará al Comité Local de Prevención y Atención de Desastres del Municipio quien determinará las medidas a tomar.

En estos eventos cuando se ordene la demolición de la edificación, no se requerirá de licencia urbanística para la misma.

#### **ARTICULO 74. -**

**De la ocupación de vías.** La Dirección de Planeación Municipal podrá autorizar la ocupación de vías públicas, para facilitar la construcción de las edificaciones.

##### **Parágrafo 1:**

Cuando sea necesario ocupar una vía pública por espacio de varios días restringir la circulación la Dirección de Planeación Municipal deberá en el acto administrativo que expida determinar las vías alternas a usar.

##### **Parágrafo 2:**

Para la ocupación, transitoria del espacio público, con fines de adelantar obras de construcción, se requerirá permiso de la Dirección de Planeación, el cual será hasta de dos (2) meses prorrogables por un término igual si la ejecución de la obra lo amerita.

Si transcurrido este término, el espacio público sigue ocupado, la Administración Municipal podrá levantar los elementos que ocupan y trasladarlos a un lugar determinado, imponiendo las multas del caso y recuperando los gastos en los que haya incurrido en la remoción de dichos elementos sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

Conforme a lo ordenado en el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, la imposición de las multas a que se refiere el presente párrafo, procederá previo cumplimiento de las normas garantizadoras del debido proceso.

## **TITULO IX**

### **DEL PLAN VIAL MUNICIPAL**

#### **CAPITULO I**

##### **ARTICULO 75. –**

**De la definición.** El Plan Vial Municipal es el conjunto de vías existentes y proyectadas y las que en el futuro se proyecten que articulan las áreas urbanas y su contexto inmediato con las áreas rurales, para la movilización vehicular y peatonal condicionando el desarrollo del Municipio.

Las vías del Plan Vial Municipal están jerarquizadas, de acuerdo con el perfil o ancho de las mismas, obedeciendo a las necesidades de cada zona en particular y al volumen de tráfico que puedan soportar.

#### **CAPITULO II**

### **DE LA CLASIFICACION DE LAS VIAS MUNICIPALES**

#### **ARTICULO 76. -**

**De la clasificación de las vías Municipales.** El plan Vial Municipal está conformado por las vías de penetración al Casco Urbano y a las Veredas que se identifican en el **plano Número diez (10) Plan Vial Urbano y once (11) Plan Vial Rural**, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

#### **ARTICULO 77.-**

Hace parte integral del presente Acuerdo el inventario vial Municipal en el cual se encuentran relacionados los tipos, estado y longitud de las vías, que servirá como base para priorizar el mantenimiento de ellas.

#### **ARTICULO 78. -**

**Plan Vial urbano.** Para obtener una adecuada intercomunicación entre cada una de las áreas que conforman la cabecera Municipal, en especial las áreas residenciales de desarrollo, el Municipio adopta la siguiente jerarquización de vías urbanas.

- Vía Urbana de Primer Orden (V-U-1):
- Vía Urbana de Segundo Orden (V-U-2):
- Vía Urbana de Tercer Orden (V-U-3)
- Vía Urbana Peatonal (V-U-4)
- Vía de Penetración Intermunicipal
- Vía de Penetración Rural

**Vía Urbana de Primer Orden (V-U-1):** Cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes Barrios.

**Vía Urbana de Segundo Orden (V-U-2):** Cuya función será la de la penetración en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

**Vía Urbana de Tercer Orden (V-U-3):** Cuya función es interconectar los Barrios entre sí.

**Vía Urbana Peatonal (V-U-4):** Cuya función será la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo Barrio.

**Vía de Penetración Intermunicipal:** Su función principal es la de comunicar al Municipio con los demás Municipios del Departamento y el País.

**Vía de Penetración Rural:** Cuya función es interconectar la cabecera municipal con las Veredas y las Veredas entre sí.

#### **ARTICULO 79. -**

Toda urbanización o subdivisión de predios, que se pretenda adelantar en las áreas residenciales de desarrollo, deberá ajustarse al Plan Vial Urbano consignado en el presente Acuerdo, de tal manera que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

No se permitirán vías con anchos menores a las que por proyección permitan continuidad.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA ADQUISICION DE TERRENOS PARA CONSTRUCCION DE VIAS**

#### **ARTICULO 80. -**

**De la adquisición de terrenos para la construcción de vías.** La adquisición de terrenos para la construcción de vías que se integren al Plan Vial Municipal, se tramitará bajo los siguientes procedimientos:

- 1- Por cesión obligatoria en cumplimiento de las licencias urbanísticas de urbanismo.
- 2- Por cesión voluntaria.
- 3- Por cesión obligatoria al efectuar subdivisión de predios para venta.
- 4- Por expropiación administrativa.

- 5- Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea mayor a lo requerido para el desarrollo de las vías.

**Parágrafo :**

La adquisición de estos terrenos, se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración Municipal para la realización de las obras.

**ARTICULO 81. -**

**Ejecución de vías en expansiones urbanas.** En el evento en que sea realizado un nuevo desarrollo en las zonas indicadas como aptas para ser de expansión urbana, deberá preverse la prolongación del corredor de vías del Plan Vial Municipal, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

Son de estricto cumplimiento las especificaciones para las construcciones viales que deban darse en dichas zonas de expansión urbana.

**ARTICULO 82. -**

**De la organización del tránsito sobre las vías.** La administración Municipal, a través de su órgano respectivo, regulará, de conformidad con la Ley y con el presente Acuerdo, lo concerniente a la organización del tránsito a nivel local. La Administración Municipal establecerá la señalización requerida.

**Parágrafo :**

Hará parte integral del presente Acuerdo, el Plano de señalización horizontal de vías, de conformidad con el **plano número doce (12) Señalización Vial Urbana** el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

## **TITULO X**

### **DE LAS ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, DE LAS DISPOSICIONES GENERALES Y DEL OTORGAMIENTO DE FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL.**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LAS ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**



**ARTICULO 83. -**

La administración Municipal, en todo lo concerniente a la aplicación del presente Acuerdo, ajustará sus actuaciones a los parámetros de ley, respetando el debido proceso.

En caso de no existir norma expresa sobre la actuación o procedimiento administrativo se acudirá al Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 84. -**

Las actuaciones administrativas relacionadas con el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial se podrán iniciar de manera oficiosa a petición de la parte.

**ARTICULO 85. -**

Las multas que imponga la Administración Municipal, por violación, al presente Esquema de Ordenamiento Territorial, serán cobrados por la vía de la jurisdicción coactiva, cuando el sancionado no cancele en la Tesorería Municipal .

## **CAPITULO II**

### **DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 86. -**

Las personas que construyan urbanizaciones dentro del Municipio, deberán elaborar y registrar en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal, el cual deberán incorporar a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias urbanísticas.

**ARTICULO 87.-**

El Alcalde Municipal gestionara a corto plazo en conjunto con el Concejo y el IGAC, ante la Asamblea Departamental, la actualización de los límites y linderos del Municipio establecidos en las Ordenanzas vigentes.

### **CAPITULO III**

#### **DEL OTORGAMIENTO DE FACULTADES AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL**

##### **ARTICULO 88. -**

Se le otorga al señor Alcalde Municipal de San Bernardo Cundinamarca las facultades que a continuación se especifican y las que ejercerá a corto plazo:

1. Para expedir las normas de contenido general para la aplicación de la participación en la plusvalía.
2. Para reglamentar los fondos de compensación de que trata el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.
3. Para contratar los estudios necesarios para el diseño de vías del plan Vial Municipal y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.
4. Para expedir la nomenclatura Vial y Predial.
5. Para Reglamentación del tránsito y adopción de la señalización.
6. Para expedir reglamentación del Centro Poblado de Portones.
7. Para Crear y reglamentar el banco de Tierras.
8. Para reglamentar y Zonificar los sectores declarados Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

##### **ARTICULO 89. -**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en el despacho del Honorable Concejo Municipal de San Bernardo Cundinamarca a los veintiocho (28) días del mes de octubre de dos mil.

**JOSE LIBARDO RICO AREVALO**  
Presidente Concejo Municipal

**MARIXA CASTELLANOS GONZALEZ**  
Secretaria Concejo Municipal