

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

## **ACUERDO No. 008**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES, SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO Y SE DEROGA EL ACUERDO No. 019 DEL SEIS (06) DE FEBRERO DEL 2000 Y.**

### **CONSIDERANDO**

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral; herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

La Constitución Política de Colombia, faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios, Artículo 311 y regular los usos del suelo, Artículo 313. La Ley 152 de 1994, Artículo 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Artículo 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial que modifica la Ley 9 de 1989, establece la obligación de los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

El Ordenamiento Territorial, como política de Estado y como instrumento de planificación permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, el cual, prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM; instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en el primer Título o Componente general, se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial: igualmente se ocupa de la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y de las amenazas naturales. Así mismo, identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vías, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

El Título 2, se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana: la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

El Título 3, se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.


**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

El Título 4, establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal como instrumento de gestión.

Por último se presenta una relación de los anexos gráficos compuesto por los mapas y planos que hacen parte integral del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Gutiérrez.

 El Ejecutivo Municipal presenta en la sesión del mes de noviembre de 1999 al Honorable Concejo Municipal mediante proyecto de Acuerdo N° 008 del 2000 el Proyecto de Acuerdo **"Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio y se deroga el Acuerdo No. 019 del seis (06) de febrero del 2000 "**.

 El Honorable Concejo Municipal estudia y debate el mencionado acuerdo.

Que se hace necesario adoptar el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, definir los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, establecer las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y plantear los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.

**Por lo expuesto, el Honorable Concejo Municipal**

## **ACUERDA:**

**Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Gutiérrez, consignado en los siguientes títulos, capítulos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se**

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

mencionan más adelante y se deróguese el acuerdo No. 019 del Seis (06) de febrero del 2000.

## **TÍTULO 1.**

### **COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUTIÉRREZ**

#### **Capítulo 1.** **NORMAS, PRINCIPIOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL EOTM**


##### **Artículo 1. Definición del Esquema de Ordenamiento Territorial.**

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) del Municipio de Gutiérrez es el instrumento establecido por la Ley 388 de 1997, mediante la cual la Administración, concertadamente con la comunidad, fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el terreno a corto, mediano y largo plazo.

Contempla una base técnica y participativa de principios generales que orientan la acción sobre el espacio físico del municipio, reconociendo el papel de los ciudadanos y su región en la dinámica económica del país, valorando sus recursos humanos y potenciando el equilibrio social de sus habitantes en el marco de la institucionalidad de gobierno, haciéndolos eficaces y transparentes.

##### **Artículo 2. Normas que sustentan los principios y objetivos del esquema de Ordenamiento Territorial.**

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





 Ley 9 de 1989, Reforma Urbana

 Constitución Política Colombiana, 1991



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

-  Ley 99 de 1993, Sistema Nacional Ambiental
-  Ley 152 de 1994, Orgánica del Esquema de Desarrollo
-  Ley 134 de 1994, Mecanismos de Participación
-  Ley 142 de 1994, Servicios Públicos

**Artículo 3. Normas que sustentan contenidos, criterios y métodos específicos del Esquema de Ordenamiento Territorial**

-  Ley 136 de 1994. Modernización de los Municipios
-  Ley 388 de 1997. Ordenamiento Territorial y sus Decretos Reglamentarios:
  - Decreto Reglamentario 2111 de 1997. Referente a Licencias de Construcción y Urbanismo, ejercicio de la Curaduría Urbana y Sanciones Urbanísticas
  - Decreto Reglamentario 150 de 1998. Referente a Reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo urbano y Agua Potable
  - Decreto Reglamentario 151 de 1998. Referente a compensación en tratamiento de conservación.
  - Decreto Reglamentario 540 de 1998. Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales
  - Decreto Reglamentario 879 de 1998. Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial
  
  - Decreto Reglamentario 1052 de 1998. Modificatorio del 2111
  - Decreto Reglamentario 1420 de 1998. Referente a avalúos

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- Decreto Reglamentario 1504 de 1998. Referente del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial
- Decreto Reglamentario 1507 de 1998. Referente de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanísticas
- Decreto Reglamentario 1599 de 1998. Reglamentario de la Participación en Plusvalía

**Artículo 4. Principios Básicos del esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.**

El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Gutiérrez, se adelantará bajo los principios de:

**A) AUTONOMÍA.** Es el derecho del municipio, para definir con criterio político el establecimiento de normas propias, la determinación de sus autoridades, la gestión de sus intereses y la administración de sus recursos, dentro de los límites de la Constitución y las regulaciones que señale la ley.

**B) DESCENTRALIZACIÓN.** Es la técnica, que busca mayor libertad en la toma de decisiones administrativas, que le corresponde a las entidades locales del orden territorial y municipal, con miras a la eficiencia en el manejo de los asuntos públicos.

**C) PLURALISMO.** Las normas de Ordenamiento Territorial reconocen el pluralismo y el respeto a la diferencia como fundamento de la tolerancia, y el fortalecimiento de la unidad de la Nación.

**D) EQUILIBRIO.** El Ordenamiento Territorial busca el equilibrio de las entidades y divisiones del mismo nivel, fomentando también políticas que promuevan condiciones para el logro de una equidad real y efectiva en aquellos niveles subsiguientes al interior de las mismas.

**E) DIVERSIDAD E INTERCULTURALIDAD.** Las normas del Ordenamiento Territorial reconocen y protegen la diversidad étnica y cultural de la Nación Colombiana y fomentan las relaciones entre ellas, bajo un marco de convivencia pacífica de dignidad e igualdad real y efectiva.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**F) ASPIRACIONES DE LA COMUNIDAD.** Debe estar de acuerdo a las necesidades de los habitantes del municipio y existir correlación en las decisiones que deben ser concertadas.

**G. CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.** Es la ocupación del suelo con desarrollo sostenible, de acuerdo a las potencialidades y limitantes del territorio.

**H. OBJETIVOS DEL DESARROLLO REGIONAL Y NACIONAL.** Responde a los objetivos de la Nación y la Región.

**I. PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.** Es la selección de actividades productivas con proyección a la competitividad.

**J. FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD**

**k. PREVALENCIA DEL INTERÉS PÚBLICO SOBRE EL INTERÉS PARTICULAR**

**L. DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS ACCIONES QUE EL ESQUEMA DETERMINA**

**Artículo 5. Políticas generales del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal**

El E.O.T.M. está dirigido a buscar actuaciones claves para orientar la transformación y Ordenamiento del municipio de Gutiérrez. Adopta un modelo territorial construido colectivamente el cual se convierte en guía y referencia de todos los instrumentos del Esquema. Este modelo se sustenta en las siguientes políticas:

➤ Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales, las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal, particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- El medio natural como soporte y articulador del modelo territorial garantizando la sostenibilidad ambiental que tiene como metas claves el mantenimiento de la renovabilidad de los recursos naturales, a través del aprovechamiento sostenible del potencial productivo, la conservación de la diversidad biológica, la preservación de los ecosistemas frágiles y el control de procesos degradativos.
- Implementar acciones para la conservación de nuestro patrimonio natural y estimular su apropiación por parte de los ciudadanos, creando una conciencia ambiental.
- Preservación del patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural
- Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural , en su contexto regional
- Hacer de Gutiérrez un municipio productivo y competitivo. Para competir ventajosamente en el mercado nacional es necesario elevar la productividad de los distintos sectores económicos estratégicos con el apoyo del Estado y la Sociedad Civil.
- Posicionar la imagen de Gutiérrez como municipio atractivo, eficiente y humano. Promoviendo e impulsando tanto los aspectos físicos, como los ambientales, económicos, culturales, turísticos, sociales y en general aquellas actividades que se consideren de alta ventaja comparativa y competitiva en el ámbito nacional, regional, departamental y local.
- Promover el desarrollo de mejoramiento de la vivienda para la población de bajos ingresos y proporcionar una oferta de suelo urbanizado para Vivienda de Interés Social (VIS).
- Fortalecimiento de las áreas rurales del municipio, conservando y preservando los valores ambientales, el aprovechamiento sostenible agropecuario y forestal del suelo y el desarrollo de actividades tecnológicas, brindando a las áreas rurales los elementos necesarios para el desarrollo de las actividades propias; elevando el nivel de vida de sus habitantes a través de la dotación de infraestructura,



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

equipamientos sociales y tecnologías apropiadas para la adecuada utilización del territorio.

- Facilitar la participación ciudadana, fomentando el encuentro entre los diferentes actores para diseñar y construir el futuro del municipio de Gutiérrez, a partir de las oportunidades que ofrece el territorio. Lo que implica un contacto permanente entre la administración y los ciudadanos, a través de las diferentes organizaciones sociales.
- La gestión, como motor principal del E.O.T.M.: garantiza la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Gutiérrez, diseñando y ejecutando instrumentos ágiles que permiten canalizar y potenciar las iniciativas de los sectores públicos y privados.

### **Artículo 6. Objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Gutiérrez**

Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Gutiérrez:

- Orientar el proceso territorial y regular su utilización y transformación.
- Racionalizar los procesos de uso y ocupación del territorio, considerando las potencialidades ambientales y sus limitantes, para propender por un modelo territorial sostenible, de manera que se aprovechen las oportunidades de los ecosistemas y se minimicen los conflictos e impactos ambientales.
- Desarrollar instrumentos que permitan direccionar las acciones y presiones sobre los ecosistemas.
- Aprovechar el potencial de los recursos naturales del municipio.
- Controlar la degradación ambiental, minimizar la contaminación atmosférica, hídrica y mejorar las condiciones para el manejo de basuras y disposición de desechos sólidos, definiendo soluciones concretas e integrales.
- Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- Promover e impulsar las condiciones que se consideren de alta ventaja comparativa en el ámbito regional, con el fin de atraer y generar inversiones para su desarrollo, como la calidad del paisaje del entorno, recursos humanos de alto nivel, riqueza de recursos naturales, producción agrícola y pecuaria.
- Orientar los nuevos desarrollos para garantizar la reserva de suelo destinado a vivienda de interés social.
- Reubicar los asentamientos humanos existentes en zonas de alto riesgo.
- Integrar los espacios urbano-rural, como expresión de balance de usos y apropiación del territorio y fundamento de un modelo de aprovechamiento sostenible.
- Conciliar los procesos de preservación y uso de los recursos naturales renovables con los intereses económicos, sociales y culturales.
- Proteger las zonas de páramo, subpáramo, los nacimientos de agua, las zonas de recarga acuíferos con el fin de garantizar el mantenimiento de la oferta hídrica actual y futura.
- Dotar las comunidades rurales de una mayor resiliencia sociocultural y económica que permita su integración funcional con el área urbana.
- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo, con las cuales, la Administración municipal implementará mediante planes y proyectos específicos.
- Fomentar las iniciativas públicas y privadas que estimulen la participación ciudadana en los problemas relacionados con el ordenamiento del territorio.
- Establecer mecanismos permanentes de comunicación y divulgación hacia la ciudadanía.
- Fortalecer la participación ciudadana en los procesos de ejecución, seguimiento y evaluación del E.O.T.M.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- Hacer de la Oficina de Planeación Municipal una entidad proactiva que canalice las iniciativas del sector privado y comunitario.
  
- Impulsar la adecuación y el fortalecimiento institucional para asegurar una ejecución eficiente del Esquema.
  
- Garantizar la ejecución del Esquema diseñando instrumentos ágiles, uniendo el esfuerzo de los sectores público, privado y de la sociedad civil.

### **Artículo 7. Estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.**

Las estrategias nos indican la manera de lograr los objetivos de Ordenamiento y cómo se va a alcanzar el modelo territorial. Son estrategias generales, las siguientes:

- Definir usos ambientales compatibles con las condiciones de los ecosistemas estimulando su implantación.
  
- Evitar el desarrollo de asentamientos espontáneos en suelos protegidos, transformar, corregir y consolidar los existentes.
  
- Promoción de suelos estratégicos para actividades de apoyo a los servicios que ofrece el municipio, teniendo en cuenta su especialización económica y su impacto ambiental.
  
- Apoyar el desarrollo de la infraestructura educativa y cultural.
  
- Promover la alianza entre el sector público y privado.
  
- Mejorar las condiciones físicas y ambientales del espacio público con miras a garantizar la seguridad ciudadana.
  
- Continuidad del proceso de planeación y Ordenamiento Territorial municipal a través del tiempo.
  
- Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional densificación del suelo.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

- Zonificar el suelo rural, mediante unidades de paisaje, con el fin de promover un ordenamiento orientado a aprovechar las potencialidades de cada vereda.
  
- Establecer tratamientos para la preservación de los ecosistemas estratégicos dentro del espacio rural, la restauración de los ecosistemas y suelos deteriorados y la prestación de asistencia técnica.
  
- Identificar y consolidar los centros poblados con el objeto de orientar la ocupación de sus suelos y dotarlos con la infraestructura necesaria de servicios básicos y equipamiento social.
  
- Garantizar la conexión vial de los centros poblados entre sí.
  
- Diseñar mecanismos de participación para cada una de las etapas del proceso de planeación de acuerdo con las características de los diferentes agentes sociales.
  
- Divulgar la información y contenidos generales del Esquema para facilitar el seguimiento y control ciudadanos.
  
- Incentivar la inversión privada y pública con el fin de convertir los problemas en oportunidades del municipio.
  
- Complementar, diversificar y distribuir los equipamientos de acuerdo con la estructura y el carácter individual de los asentamientos.
  
- Otorgar facultades especiales a la Administración Municipal para ejecutar el Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 8. Instrumentos normativos.**

El presente acuerdo y demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de ordenamiento territorial municipal.

**Artículo 9. Instrumentos de planificación.**

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal y el Plan de Desarrollo Municipal son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

### **Artículo 10. Instrumentos Técnicos.**

La información técnica presentada en planos, mapas y base de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Esquema.

### **Artículo 11. Metodología.**

El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.


### **Artículo 12. El Sistema de Información Municipal.**

Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

### **Artículo 13. Instrumentos Financieros.**

Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.


Los instrumentos financieros son los siguientes:

 **La participación en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas o actos administrativos que regulan la utilización del suelo incrementando el precio del suelo, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías generadas por dichas acciones. Esta participación


**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**


Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

 se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público.

Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas mediante Acuerdo por parte del Concejo Municipal.

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

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

#### **Artículo 14. Instrumentos de Participación y Control Social.**

Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento territorial Municipal y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

#### **Artículo 15. Vigencia.**

El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y el largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se refieran para cada uno de tres (3) próximos períodos de gobierno municipal (corto, mediano y largo plazo).

#### **Artículo 16. Acciones prioritarias.**

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, se tendrán:

- A) La divulgación amplia y efectiva del Esquema
- B) El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal.

**Artículo 17. Documentos que conforman el Esquema.**

Hacen parte del presente E. O. T. Los siguientes documentos:

1. Documento técnico de soporte, que contiene:
  - Componente General.
  - Subsistema Administrativo.
  - Subsistema Fisicobiotico.
  - Subsistema Económico.
  - Evaluación General de Territorio.
  - Zonificación Ecológico.
2. Planos de componente general.
3. El Documento resumen
4. Mapas
5. Libro de información
6. Control de asistencia y participación de la comunidad del 25 de Junio del 2000 .

## **Capítulo 2**

### **CONTENIDO ESTRUCTURAL**

#### **TERRITORIO MUNICIPAL**

##### **Artículo 18. Articulación con el contexto regional.**

El municipio de Gutiérrez se encuentra localizado al oriente del Departamento de Cundinamarca y hace parte de la Región del Oriente. En consecuencia todas las acciones, planes, programas y proyectos deberán estar orientados contextualmente con el desarrollo de la Región.

La construcción de la visión y gestión unitaria para el manejo integral del territorio con las entidades y comunidades del municipio hará posible colocar la región y su futuro desarrollo óptimo y equilibrado en el ámbito Regional, Nacional e Internacional.

##### **Artículo 19. Jurisdicción territorial municipal.**

El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa de límites municipales.

##### **Artículo 20. Organización y división territorial municipal.**

El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana), suelo rural que comprende las veredas: Trapiche, Cerinza, Carmen Abajo, Carmen Arriba, La Reina, Concepción, RíoChiquito, El Cedral, Rinconada, El Hoyo,, Salitre, Cañuelal, La Palma, San Antonio, Pascote, RíoBlanco, Potreritos, Los Medios, San Gil, Brasil y Ramal, páramos: El Clarín, El Cedral, El Gallo, La Leona, El Cobre, Las Mercedes, Peñaliza, Las Dantas, correderos; y las unidades de paisaje rurales que se presentan en el mapa de división política.

##### **Artículo 21. Clasificación y zonificación general del territorio.**



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

De conformidad con lo establecido por los Artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, la clasificación del suelo del municipio de Gutiérrez se clasifica como:

- A) Suelo urbano
- B) Suelo de expansión urbana
- C) Suelo rural
- D) Suelo de protección

**Artículo 22. Definición de suelo urbano**

De conformidad con el Artículo 31 de la ley 388/97, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio municipal destinados a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado,

posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Pertenecen a esta categoría las zonas comprendidas en áreas consolidadas dentro del perímetro urbano, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas. (Mapa de perímetro urbano).

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

**Artículo 23 Definición de suelo de expansión urbana.**

De conformidad con el Artículo 32 de la Ley 388/97, está constituido por la porción del territorio del municipio destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de Ordenamiento Territorial. Según lo determinen los programas de ejecución.

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

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 24. Definición de suelo rural.**

De conformidad con el Artículo 33 de la Ley 388/97, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos

naturales y actividades análogas. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales.

**Artículo 25. Definición del suelo de protección.**

De conformidad con el Artículo 35 de la Ley 388/97, está 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 localización de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables, para la localización de asentamiento humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**Artículo 26. Definición de áreas de riesgos y amenazas naturales.**

Son aquellas áreas que por sus características representan amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Para efectos del presente acuerdo declárense como zonas de amenaza natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Entre estas se tienen las zonas con amenazas de deslizamientos y movimientos de remoción en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables. Y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales. (Mapa de amenazas naturales)

**Artículo 27. Delimitación de la áreas que constituyen suelos de protección y conservación**

Corresponde a esta categoría las siguientes zonas;

1. Páramo El Clarín.
2. Páramo El Cedral.
3. Páramo El Gallo.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL





4. Páramo La Leona.
5. Páramo El Cobre.
6. Páramo Las Mercedes.
7. Páramo Peñaliza.
8. Páramo Las Dantas.
  
9. Las zonas con pendientes superiores al 50%.
  
10. Las zonas de bosque nativo o foráneo que deben ser preservadas.
  
11. Las rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental de los ríos, quebradas, chucuas, humedales, lagunas y canales.
  
12. Las zonas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos.
  
13. Las áreas de amenaza y riesgo alto no mitigable del tipo geotécnico, geomorfológico por remoción en masa.

## Capítulo 3

### ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

#### Artículo 28. Clasificación general de los usos del suelo

Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como:

-  Principal
-  Complementarios
-  Condicionados o restringidos
-  Prohibidos

#### Artículo 29. Definición de uso principal

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

#### Artículo 30. Definición de uso complementario

Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

#### Artículo 31. Definición de uso condicionado o restringido

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

#### Artículo 32. Definición de uso prohibido

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

**Artículo 33. Actividades socioeconómicas.**

Se clasifican como actividades socioeconómicas: protección, conservación, revegetalización, rehabilitación, agricultura con tecnología apropiada, agricultura semimecanizada, pastoreo extensivo, pastoreo semiintensivo, minería, comercio, industrial, servicios, recreación, turismo, residencial campestre y residencial urbano.

**Artículo 34. Protección.**

Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

**Artículo 35. Conservación.**

Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas, hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

**Artículo 36. Revegetalización.**

Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las condiciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de estas las prácticas que faciliten la regeneración natural.

**Artículo 37. Rehabilitación.**

Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradación.

**Artículo 38. Agricultura con tecnología apropiada.**

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

**Artículo 39. Agricultura semimecanizada.**

Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. Buscando siempre una cobertura del suelo y un buen manejo del mismo,

**Artículo 40. Pastoreo extensivo.**

Actividades pecuarias con ganado mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área; menos de 0,2 unidades de gran ganado<sup>1</sup> por Ha. (equivale a un animal de 300 Kg. De peso / Ha)

**Artículo 41. Pastoreo semiintensivo.**

Actividad similar a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. Una unidad de gran ganado por Ha.

**Artículo 42. Minería.**

Extracción de materiales minerales o recursos naturales del subsuelo.

**Artículo 43. Comercio.**

Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades de pequeña, mediana y gran escala.

**Nivel 1: Local Básico:** Actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de las veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de

---

<sup>1</sup> Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 300 Kg. de peso

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación social y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de ventas de bienes de

primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.

**Nivel 2: Local Principal:** Actividades en pequeña y media escala que permite atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, puede funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluye talleres de mecánica automotriz), peluquerías, salones de belleza y similares.

**Nivel 3: Metropolitano y subregional:** Actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población y el municipio y su alrededor o área de influencia metropolitana y subregional. Corresponde a establecimientos cuyo impacto es bajo y mediano, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten no perturben a la población residente, tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

#### **Artículo 44. Industrial.**

Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental y al grado de compatibilidad, que se indican para cada sector.

#### **Artículo 45. Servicios.**

Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 46. Recreación.**

Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público.

**Artículo 47. Turismo.**

Conjunto de actividades recreativas de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

**Artículo 48. Residencial campestre.**

Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Individual:** Construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de vivienda.
2. **Agrupación:** Construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación de vivienda.

**Artículo 49. Residencial urbano.**

Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales.

En los sectores residenciales o de vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. **Unifamiliar y bifamiliar:** Construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de vivienda.
2. **Multifamiliar:** Construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.



CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL







## TÍTULO 2.

### COMPONENTE RURAL

#### CAPÍTULO 1.

#### POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO


**Artículo 50.** son políticas para las áreas rurales del municipio de Gutiérrez las siguientes:


-  Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural, igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.
-  Política de fortalecimiento de las áreas rurales para consolidar el modo de vida rural como una forma social y económicamente sostenible de apropiación del territorio.
-  Política de protección de las zonas de páramo, subpáramo, los nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos y las áreas correspondientes a los núcleos de condensación para garantizar el mantenimiento de la oferta hídrica actual y futura.
-  Política de la conservación de los valores físicos, bióticos, y escénicos de los espacios silvestres y los ecosistemas estratégicos, como patrimonio municipal y regional, dada su singularidad, fragilidad y potencialidad.
-  Política de equilibrio entre los procesos de preservación respecto al uso de los recursos naturales renovables que hagan viable el ordenamiento territorial.
-  Políticas de dotación de infraestructura y equipamientos en las áreas rurales, para brindar a este territorio los elementos necesarios que permitan el desarrollo de sus actividades propias., y elevar así, el nivel de vida de sus pobladores.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

 Política de integración funcional de lo rural con las actividades urbanas, para dotar a las comunidades que habitan este territorio de una mayor resiliencia sociocultural y económica.

 Política de control de la degradación territorial y el deterioro de los sistemas ambientales de soporte ocasionado por los patrones de ocupación y uso del suelo rural.

## **CAPÍTULO 2.**

### **MODELO DE ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE GUTIÉRREZ**

#### **Artículo 51. Modelo de ordenamiento rural.**

Las áreas rurales son el espacio territorial en el cual debe presentarse un equilibrio planificado entre los procesos de conservación y preservación de los valores ambientales, el aprovechamiento agropecuario, forestal y minero, el desarrollo de actividades científicas y de investigación y la apropiación y disfrute por parte de todos los habitantes del municipio dada las grandes calidades paisajísticas y ambientales que presenta.

Para lograr este equilibrio planificado es necesario entender la ruralidad como una forma particular de apropiación del territorio y construir los mecanismos para consolidarla progresivamente. Las acciones específicas se deben dirigir al fortalecimiento de los centros poblados rurales y a la dotación de equipamientos, infraestructura y servicios que permitan el desarrollo de las actividades económicas, /sociales y culturales, bajo el principio de sostenibilidad ambiental.

#### **Artículo 52. Elementos de la estructura rural.**


Los elementos de la estructura rural, son el soporte físico natural, los sistemas generales rurales y las áreas de actividad rural.

El soporte físico natural lo constituye:

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL


 Las áreas protegidas


 El sistema hídrico

 El sistema orográfico

Los sistemas generales son:


 Sistemas de centros poblados

 Sistemas de equipamientos rurales

 Sistema vial y de transporte rural

 Sistema de servicios públicos rurales

Áreas de actividad rural determinadas en función de su uso principal son:


 Las áreas agropecuarias

 Las áreas forestales

 Las áreas mineras

 Las áreas industriales

 Las áreas de recreación

 Las áreas para la vivienda

### **Artículo 53. Definición de sistemas de áreas protegidas.**






Es el conjunto de zonas y sectores articulados cuya conservación resulta estratégica para garantizar la oferta ambiental y el funcionamiento de los ecosistemas, y que por constituir patrimonio colectivo y estar destinados por su naturaleza y afectación a la satisfacción de necesidades públicas, han sido declaradas como tales y sus usos se encuentran condicionados a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Hacen parte del área rural las siguientes áreas protegidas:

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

-  Áreas de páramo y subpáramo,
-  Áreas periféricas a nacimientos
-  Áreas de infiltración y recarga de acuíferos
-  Áreas con bosque protector
-  Áreas para la protección de la fauna

**Artículo 54. Definición del sistema Hídrico.**

Está conformado, por los ríos, quebradas, lagunas y humedales; junto con sus respectivos cauces naturales, rondas hidráulicas y áreas forestales protectoras pertenecientes a la cuenca del Río Blanco Según Acuerdo No. 06 del 16 de Marzo de 1998.

**Artículo 55. Definición de sistema orográfico.**

Está conformado por todos los elementos de la orografía del municipio, representado dentro de las áreas rurales que conforman en general un conjunto de elevaciones que encierran principalmente los ecosistemas de páramo, subpáramo y bosque altoandino.

**Artículo 56. Definición de Centros Poblados Rurales**

Es una red integrada por los centros en los que se concentran la población y que constituyen polos de apoyo y de promoción de las actividades rurales, por cuanto albergan los equipamientos para la prestación de servicios sociales, así como la oferta de servicios turísticos, ecológicos y de investigación.

**Artículo 57. Definición de sistemas de equipamientos rurales.**

Está constituido por la infraestructura para la prestación de servicios a la comunidad, con el objeto de promover el desarrollo adecuado de las actividades rurales, estos equipamientos se enmarcan dentro de la clasificación general como deportivos, comunitarios, de servicios y de administración pública.

**Artículo 58. Definición de sistema vial y de transporte rural.**

CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Es el conjunto de vías, circuitos y formas de transporte que por su distribución jerarquizada en el territorio rural, propenden por el mejoramiento de las condiciones económicas y de movilidad de la población de esas áreas. Tienen como fin articular las áreas rurales entre sí y conectar el territorio rural con el urbano, y estos a su vez con la región.

**Artículo 59. Definición de sistemas de servicios públicos rurales.**

Está integrado por el sistema de abastecimiento de los servicios públicos necesarios para la población, cuya infraestructura de generación, suministro y

distribución tiene en cuenta el manejo sustentable del área rural. Sus elementos constitutivos son los acueductos, alcantarillados, energía, teléfono y gas.

**Artículo 60. Definición de áreas agropecuarias.**


Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. El aprovechamiento de los suelos u en general de los recursos deberá hacerse de manera tal que mantenga la integridad física del territorio y su capacidad productora. El tipo de actividad y su intensidad deben ser acordes con la capacidad de carga del territorio. La actividad agropecuaria deberá desarrollarse mediante la aplicación de tecnologías apropiadas.

**Artículo 61. Definición de áreas forestales.**

Son aquellas áreas de bosque natural que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora, sirven de sustento a las áreas de páramo y subparamo y ameritan ser protegidas por su diversidad biológica.

**Artículo 62. Definición de áreas industriales.**




Son las áreas destinadas a la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras de localización suburbana o rural. Para la definición de estas áreas debemos considerar lo siguiente:

 Que no se afecten los suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**


Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL


-  Que se registre una alta adecuada oferta de recursos hídricos y atmosféricos.
-  Que el área afectada, cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
-  Que se garantice El control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas a otros usos, en términos de emisiones atmosféricas, ruido y disposición de residuos sólidos y líquidos.

### **Artículo 63. Definición de áreas mineras.**

Corresponde a aquellas áreas que debido a sus características geológicas-mineras, pueden ser objeto de explotación minera, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto. Se clasifican en:

-  Áreas con potencial minero: Se permite la realización de actividades de extracción minera de materiales de construcción y agregados, así como la explotación de hidrocarburos, cobre, carbón, calizas y otros minerales. Así mismo se consideran

permitidas las actividades conexas tales como centros de distribución, depósito en centro de acopio, actividades de transporte y actividades en boca de mina.

-  Áreas de antiguas canteras: Corresponde a áreas de antiguas explotaciones minero-extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la carencia o ausencia técnica durante el proceso de explotación.



### **Artículo 64. Definición de áreas de recreación.**

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales son destinadas a la recreación pasiva. Estas áreas deben ser manejadas en lo que hace al desarrollo de la actividad lúdica y recreativa, atendiendo a un plan de manejo que norme las actividades y permita procesos de restauración y manejo ambiental de las mismas. Se clasifican en:

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**



**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

-  **Recreación pasiva y disfrute visual:** son aquellas áreas donde el medio y sus recursos sólo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de investigación y/o ecoturismo dadas sus características.
-  **Recreación extensiva:** Son aquellas áreas donde el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de turismo y de recreación pasiva dada sus características.

**Artículo 65. Definición de áreas para vivienda.**

Es la vivienda con el fin residencial que se desarrolla en el área rural, se clasifica en:

-  **Vivienda permanente:** Es la vivienda del propietario y trabajadores, que no pueden ser fraccionadas por debajo de la extensión determinada como unidad agrícola familiar (5 fanegadas), generada en las fincas de producción agrícola y pecuaria. Su uso principal es el agropecuario.
-  **Vivienda campestre:** Son aquellas en las que se desarrollan procesos de parcelación rural con fines de construcción de vivienda campestre. Su uso principal es el agropecuario tradicional, forestal, protector y productor.

## Capítulo 3.

### TRATAMIENTOS PARA EL USO DEL SUELO RURAL

#### Artículo 66. Finalidad de los tratamientos.

Es propósito de los tratamientos, dar un manejo diferenciado a áreas del territorio rural de acuerdo con sus condiciones morfológicas y bióticas particulares.

#### Artículo 67. Tipos de tratamiento.

Los tratamientos aplicables en las áreas rurales son los siguientes:

 Preservación

 Restauración

 Aprovechamiento sostenible

#### Artículo 68. Definición de tratamiento de preservación.

Es aquel que busca asegurar la funcionalidad e integridad de las áreas que contienen los ecosistemas estratégicos, de los cuales depende la conservación de la biodiversidad, el balance entre los sistemas urbano y rural y el potencial de servicios ambientales, particularmente referidos al abastecimiento hídrico futuro del municipio y la región. Son áreas con relictos representativos del ecoclina de páramo - bosque, páramo - subpáramo y/o subpáramo - bosque. Vegetación secundaria de rico mosaico de estado sucesionales.

#### Artículo 69. Definición de tratamiento de restauración.

Es aquel que busca la recuperación de los atributos estructurales o funcionales de los ecosistemas deteriorados a causa de prácticas y actividades inadecuadas, se aplica en áreas propicias para el restablecimiento de especies amenazadas y sirven de soporte hídrico, son áreas de restauración de ecosistemas de páramo y bosque altoandino con importancia para recarga de cuencas, regulación hídrica, integración del suministro hídrico, protección de nacedores, regulación de recarga de acuíferos y cinturones de condensación.

#### Artículo 70. Definición de tratamientos de aprovechamiento sostenible.



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Tiene por objeto ordenar, planificar y regular el uso , manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables para el desarrollo de actividades económicas. Se aplicará a las áreas que presentan una oferta ambiental con posibilidad de ser aprovechada sin agotar su capacidad de producción ni deteriorar el medio ambiente que permita mejorar la calidad de vida y los requerimientos socioeconómicos de la población. Se aplica a las áreas de producción agropecuaria en suelos frágiles donde requiere la reversión a usos y coberturas más apropiadas que balanceen la producción y la sustentación ambiental.

## **Capítulo 4**

### **AMENAZAS Y RIESGOS EN EL SUELO RURAL**

#### **Artículo 71. Definición**

Para el área rural se asume las definiciones de amenaza y riesgo contenido en el Componente estructural, del presente acuerdo.

#### **Artículo 72. Áreas rurales con amenaza por remoción en masa.**

El presente Acuerdo identifica las áreas dentro del suelo rural que poseen amenazas por remoción en masa. Esta información está contenida en el plano denominado áreas Amenazas y Riesgos, el cual se adopta en el presente Acuerdo.

#### **Artículo 73. Seguimiento y monitoreo de amenazas y riesgos**

Se deben implementar programas de monitoreo en las principales micro cuencas que permitan valorar las variables utilizadas para el análisis de riesgos por fenómenos de remoción en masa e inundación.

Será necesario implementar una red de monitoreo sísmico que permita valorar las variables utilizadas para el análisis de amenazas sísmicas.

Toda la información que permita la actualización y complementación de los mapas de amenazas y riesgos deben ser incorporadas al sistema de información del Municipio.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

## **Capítulo 5.**

### **ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

#### **Artículo 74. Suelo Rural.**

Corresponde a las áreas del municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las subzonas presentadas en el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo, el cual se adopta en el presente Acuerdo, y en la tabla N° 1.





## **TÍTULO 3**

### **COMPONENTE URBANO**

#### **Capítulo 1.** **POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA**



##### **Artículo 75. Políticas para el ordenamiento urbano.**

Son políticas para el ordenamiento urbano del municipio de Gutiérrez las siguientes:

-  Política de reestructuración del municipio y configuración de un modelo futuro equilibrado y eficiente, en congruencia con una forma urbana físicamente ordenada y socialmente equilibrada.
-  Política de ocupación ordenada del suelo, en relación directa con las expectativas de crecimiento del municipio, para garantizar la coherencia de la estructura urbana futura, contrarrestando las lógicas inconexas de ocupación propias del actual modelo.
-  Política de valoración del medio natural representado por el sistema hídrico y orográfico, como soporte físico de la estructura urbana y principio fundamental del nuevo modelo.
-  Política de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial, constituyendo instrumentos ágiles y atractivos que incentiven las inversiones tanto públicas como privadas.

##### **Artículo 76. Modelo de ordenamiento urbano.**


Los elementos fundamentales del nuevo modelo de ordenamiento urbano son:

-  La consolidación del medio físico natural como soporte base del municipio.
-  La definición precisa de una forma urbana que contempla tanto el crecimiento gradual del municipio, como la consolidación de la existente, en el marco de un desarrollo caracterizado por el equilibrio en la intensidad de uso del suelo.

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

 La delimitación de las nuevas áreas de extensión urbana, las cuales garantizan una oferta adecuada de nuevo suelo para la residencia y posibilitar la localización de proyectos estratégicos de vivienda social.

### **Artículo 77. Crecimiento urbano.**

El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

## **Capítulo 2.**

### **USOS DEL SUELO**

#### **Artículo 78. Definición.**

1. Uso: Es la destinación asignada al suelo
2. Usos Urbanos: Son aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que sirven de soporte físico.

#### **Artículo 79. Objeto.**


El presente capítulo, regula la clasificación de los usos del suelo en función de las características que lo diferencian, así como la particularización de los mismos, según la vocación urbanística y especialmente de su efecto sobre el espacio público.

El régimen de los usos contemplado, cobija según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que conforman el suelo urbano y de expansión urbana.

#### **Artículo 80. Criterios de asignación de los usos urbanos.**

La asignación de los usos según el destino urbanístico del suelo se realizó de acuerdo con los siguientes criterios:


 Las características físicas y ambientales del territorio.

 La función que cumple la zona donde se implemente el uso, en el modelo de ordenamiento territorial adoptado en este acuerdo.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

 La viabilidad de las estructuras; entendida como la capacidad que tiene el territorio y las infraestructuras para albergar un uso.

### **Artículo 81. Zona Urbana.**

Es el área delimitada por el perímetro urbano y comprende las subzonas hídricas y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación urbana.

### **Artículo 82. Perímetro urbano.**

Es aquel, establecido en el Acuerdo Municipal de noviembre 01 de 1981. Este perímetro urbano, fue determinado con la aprobación técnica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### **Artículo 83. Perímetro Sanitario.**

Adóptese el perímetro sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro urbano para el municipio de Gutiérrez es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

**Artículo 84.** El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de usos del suelo urbano.

### **Artículo 85. Zona en desarrollo urbano.**


Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

**PARÁGRAFO:** Las Construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central de Gutiérrez. Para determinar tal condición se faculta al Consejo de Planeación Municipal.


**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

 **Subzona de Actividad Residencial consolidada.** Es el que designa un suelo como lugar de habitación para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.



 **Zona de actividad residencial en consolidación.** Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

#### **Artículo 86. Zona de expansión urbana.**

Correspondiente al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de perímetros municipales y plan vial.

#### **Artículo 87. zona de protección y conservación urbana.**


Las zonas protegidas urbanas son aquellos recursos naturales que constituyen el soporte físico de la estructura del territorio urbano, y por tal condición deben ser valoradas, protegidas y conservadas de acuerdo a lo establecido en la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997.

Las áreas protegidas urbanas poseen una estrecha relación con el municipio, por lo que además de tener una función ecológica, esta debe armonizarse e integrarse a los usos y actividades urbanas. Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas la Legía y Platería.


#### **Artículo 88. Usos en las áreas de protección urbanas.**

Los usos generales permitidos en las áreas protegidas urbanas son:

 Conservación y restauración ecológica

 Mantenimiento de las dinámicas naturales, tales como la regulación de inundaciones, la recarga de acuíferos, etc.

Los usos generales no permitidos en estas áreas son:

 Residencial de ningún tipo

 Comercio

 Industria

### **Artículo 89. Zona de amenazas naturales.**

El presente Acuerdo identifica las áreas urbanas que se encuentran en amenaza por remoción de masa, esta información está contenida en el plano denominado

zonificación por amenazas y riesgos en la zona urbana el cual se adopta en el presente Acuerdo.

### **Artículo 90. El Espacio Público.**

Es el conjunto de relaciones urbanas que vinculan elementos naturales y construidos, satisfacen necesidades colectivas que permanecen sobre las particulares y permiten el desarrollo del sentido de pertenencia e imagen del municipio.

**Artículo 91.** El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**Artículo 92.** El municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público,, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo .

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento Territorial. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Esquema.

Los espacios integrantes del espacio público según la definición anterior (aislamientos laterales, parámetros, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

## **Capítulo 3.**




### **SISTEMA VIAL.**

#### **Artículo 93. Definición.**

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías de diferentes jerarquías, que integran la malla o red que permiten la intercomunicación vial al interior y exterior del municipio, hacen parte de éste el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este esquema, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial.

#### **Artículo 94. Clasificación.**

El sistema vial municipal está conformado por:

-  Vías Departamentales
-  Vías regionales que lo cruzan
-  Vías locales principales y secundarias  
(ver mapa vial municipal)

#### **Artículo 95. Plan vial urbano.**

Las vías del Plan vial del municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Se adopta como sistema general urbano vial el trazado, la clasificación y especificaciones de las vías contenidos en el plano Plan Vial que hace parte del presente Acuerdo.




**Artículo 96.** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el plan vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos, no se permitirán vías con anchos menores establecidos en el presente Acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**Artículo 97.** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el Artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al municipio, por el urbanizador, quien integrará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación municipal.

**Artículo 98.** Adicional a las anteriores cesiones, y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del plan vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor la adquisición se hará por negociación con el municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**Artículo 99.** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana y sector rural, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del plan vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**Artículo 100.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del plan vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

-  Por obligatoria al desarrollar los predios aledaños
-  Por expropiación según lo determina la Ley
-  Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**





Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 101.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración para la realización de las obras y previo concepto favorable del Consejo de Planeación Municipal.

**Artículo 102.** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

**Artículo 103.** La Administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

-  Cantidad y flujo de tráfico
-  Ancho de vías y características de su diseño
-  Preservación del área de conservación y las áreas residenciales
-  Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal

**Artículo 104.** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de servicios públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

**PARÁGRAFO.-** La oficina de Planeación Municipal se encargará de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

**Artículo 105. Consideraciones Ambientales para el sistema general vial.**

Cuando el trazado de las vías del sistema vial afecte componentes hídricos del sistema de áreas protegidas, se den incluir el diseño que integre la solución vial a un manejo ambiental, paisajístico y de espacio público.

**Artículo 106. Nomenclatura.**

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

La oficina de Planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de propuesta de nomenclaturas.

**PARÁGRAFO. Fijación de nomenclatura.**

La fijación de la nomenclatura es en una oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando estas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

**Capítulo 4.**

**SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES.**

**Artículo 107.** Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizarán como un sistema, el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de abarcar cobertura geográfica y poblacional total, y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del E.O.T.M., armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

**Artículo 108. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**





El sistema de equipamientos es el conjunto de espacios y edificaciones especializadas destinadas a los usos dotacionales a que se refiere el presente Acuerdo, cuyo fin es proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter informativo, cultural, de salud, deportivo y de bienestar social, y prestar apoyo funcional a la administración pública.

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Los equipamientos pueden ser públicos o privados. Los equipamientos públicos son objeto de programas de actuación dirigidos a dotar la zona urbana y rural del municipio. Gozan de la jerarquía que se les confiere como elementos de la estructura orgánica del territorio y están articulados a los elementos del sistema de espacio público. Deben ser regulados e implementados a partir de los siguientes instrumentos:

-  Normativos generales: Relativos a las especificaciones técnicas sectoriales para su funcionamiento apropiado y a sus características urbanísticas generales necesarias para la mitigación de sus impactos.
-  De planificación: Relativos a los elementos de juicio que justifican su localización, determinan su escala y función como elementos del sistema de
-  equipamientos concebidos en armonía con los objetivos y las estrategias territoriales de estructura el esquema.
-  De Gestión: relativo a los mecanismos y alternativas que permiten obtener suelo, financiar, operar, mantener e implementar en general los proyectos entendidos como acciones o actuaciones urbanísticas.


Para los equipamientos privados el Esquema define las condiciones de su localización y funcionamiento.

**Artículo 109. Estrategia general.**

-  Definir un programa de dotación de equipamientos para el corto, mediano y largo plazo, en congruencia con las entidades públicas, para garantizar que los programas posteriores sean para éstas.

**Artículo 110. Equipamiento comunitario.**

Está compuesto por las dotaciones relacionadas con las necesidades básicas de la población.






-  Educación: Comprende las instalaciones especializadas para alojar las actividades destinadas a la formación humana e intelectual, la preparación de

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de las actividades calificadas.

-  Salud: Comprende las instalaciones especializadas que alojan las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
-  Bienestar social: Comprende las instalaciones destinadas a alojar actividades relacionadas con la promoción del desarrollo de todos los ciudadanos mediante la información, orientación y prestación de servicios o ayudas colectivas orientadas a grupos específicos como la familia, los infantes, la tercera edad, personas discapacitadas etc.
-  Deportivo y recreativo: Comprende todas las instalaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, al ocio, a la educación física, al deporte de elite o alto rendimiento y a la exhibición de especialidades deportivas.
  
- 
-  Religioso: Comprende las instalaciones relacionadas con la práctica de los diferentes cultos, destinados a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población y a albergar actividades ligadas a la vida asociativa religiosa.

**Artículo 111. Servicios urbanos.**





Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios públicos relacionados con la conservación general y salvaguarda de personas y bienes.

-  Mantenimiento y limpieza: Comprende las instalaciones destinadas a la operación de aseo y mantenimiento del espacio público, así como otros servicios generales para el municipio, tales como centros de protección animal, -etc.
-  Seguridad ciudadana: Comprende las instalaciones a alojar instituciones dedicadas a la salvaguarda de las personas y los bienes tales como la policía, bomberos y defensa civil.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

-  Defensa y Justicia: Comprende las instalaciones que alojan las actividades de carácter militar y aquellas de uso exclusivo de la población castrense, las destinadas a ofrecer servicios de asistencia de carácter público y los centros penitenciario o de retención.
-  Abastecimiento de alimentos: Comprende las instalaciones destinadas al proceso de recepción , embalaje y almacenaje de productos no procesados y a su distribución en el municipio, tales como plaza de mercado, matadero y frigoríficos entre otros.
-  Recintos feriales: Comprende instalaciones especializadas en la exhibición y difusión de productos y exposición equina y pecuaria.
-  Servicios funerarios: Incluye cementerios, crematorios, morgue, funerarias y otras instalaciones que proporcionan servicio de enterramiento y o almacenaje de restos humanos y servicios complementarios.

### **Artículo 112. Administración pública.**

Comprende las dotaciones destinadas a las instalaciones de la Administración Pública.

-  Sedes de entidades públicas: Comprende las sedes de las entidades administrativas y operativas del orden Nacional, Departamental y Municipal.

### **Artículo 113. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Es el conjunto de elementos esenciales para la prestación de los servicios públicos, que al operar de manera simultánea, permiten el desarrollo adecuado del municipio con miras a satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes. E l sistema lo conforman los denominados servicios públicos domiciliarios. Para su prestación se organizarán como subsistemas que estarán conformados por su infraestructura física o por el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y la mejor calidad posible.



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Una vez evaluada la capacidad instalada de los servicios públicos domiciliarios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante programa de ejecución del E.O.T.M., armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

**Artículo 114. Elementos constitutivos del sistema de servicios públicos.**

El sistema se compone de los siguientes servicios públicos:







1. Acueducto
2. Alcantarillado
3. Energía Eléctrica
4. Gas combustible y domiciliario
5. Telecomunicaciones
6. Recolección y disposición de basuras

**Artículo 115. Acueducto: Definición.**

Es el sistema integrado por las fuentes de captación de agua, provenientes de cuencas hidrográficas superficiales y/o subterráneas, que transportan el agua a través de conducciones (tuberías) para llevarlas a plantas de tratamiento, con el fin de potabilizar el agua, y, posteriormente, conducirla a tanques de

almacenamiento que la distribuyen a través de redes matrices y redes secundarias o menores de distribución.






**Artículo 116. Componentes del subsistema de acueducto:**

-  Fuente de abastecimiento
-  Aducción
-  Planta de Tratamiento
-  Tanque de almacenamiento
-  Líneas expresas
-  Red matriz

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL



-  Redes menores
-  Estación de bombeo
-  Acometida
-  Cajas de válvulas
-  Hidrantes

### **Artículo 117. Alcantarillado: Definición.**

Conjunto de obras para la recolección , conducción y disposición de las aguas residuales o de las aguas lluvias.






El funcionamiento del alcantarillado sanitario y del pluvial, se encuentra estructurado teniendo en cuenta la conformación topográfica del municipio.

El sistema de alcantarillado del municipio comprende dos servicios:

-  Drenaje de las aguas lluvias
-  Recolección de las aguas residuales

### **Artículo 118. Aspectos ambientales asociadas a los subsistemas de acueducto y alcantarillado**

La gestión ambiental se debe focalizar en los aspectos principales, de acuerdo a la necesidad de asegurar una oferta ambiental suficiente para cumplir con su objeto social. Los aspectos relevantes son los siguientes.

-  Planes de manejo ambiental de las cuencas de interés
-  Saneamiento básico y manejo de aguas residuales
-  Incorporación de consideraciones ambientales en procesos y ejecución de proyectos de inversión
-  Planes de manejo ambiental para los humedales y zonas de preservación del sistema hídrico
-  Planes de Reforestación

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**






Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 119. Energía Eléctrica. Definición:**

Se define como el subsistema integrado por las fuentes de generación de energía, las redes de distribución de la misma y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de su suministro en todo el territorio del municipio.






**Artículo 120. Componentes.**

-  Fuentes de generación
-  Equipos de transformación
-  Redes y líneas de transmisión
-  Zonas de seguridad o servidumbre
-  Infraestructura de consumo

**Artículo 121. Gas combustible y domiciliario: Definición.**

Es el sistema conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, las redes primarias que lo conducen al municipio, las estaciones donde se somete a procesos de regulación y medición, y las redes secundarias que lo transportan a las conexiones domiciliarias y estaciones de servicio para uso del consumidor final.

**Artículo 122. Componentes del subsistema.**

-  Fuentes naturales
-  Sistema de redes troncales o primarias
  
-  Estaciones
-  Redes de distribución secundarias
-  Conexiones domiciliarias

**Artículo 123. Telecomunicaciones: Definición.**





**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Es el sistema conformado por las torres de captación y emisión de ondas que son transformadas en sonidos por medio de equipos receptores y luego son distribuidos por medio de redes primarias y secundarias al consumidor final.





**Artículo 124. Componentes.**

-  Torres y equipos de captación y recepción
-  Redes primarias
-  Centrales de distribución
-  Redes secundarias

**Artículo 125. Recolección y disposición de basuras: Definición.**

Es el sistema conformado por lo equipos y la infraestructura para recoger, transportar y dar tratamiento a los residuos sólidos producidos por los usuarios.

**Artículo 126. Componentes.**

-  Equipos de recolección
-  Lugares de tratamiento
-  Disposición de desechos
-  Aprovechamiento de residuos Orgánicos y no Orgánicos

**Artículo 127. Localización del relleno sanitario.**

La localización definitiva de un relleno sanitario en determinado sector dependerá de la realización de una evaluación que tenga en cuenta las condiciones geológicas e hidrogeológicas, del suelo y topográficas, climatológicas, de acceso, así como de estudios de impacto ambiental.

**Parágrafo Único:** Una vez sea definido el lugar apropiado técnicamente para la localización del relleno sanitario, las demás áreas quedarán dispuesta para el desarrollo de los usos previstos en el área vocacional a la que pertenecen.

CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

## Artículo 128. Criterios ambientales para la definición del lugar para ubicar el relleno sanitario.

### Suelo.

**Textura del suelo.** Para el suelo se evalúan las características de impermeabilidad, aceptándose un coeficiente máximo permisible de 107 cm/s. Para condiciones óptimas de ubicación del relleno sanitario se deberán tener los mejores terrenos como: areno-limo-arcilloso, o los limo-arcillosos o los arcillo-limosos por ser muy permeables.


**Pendientes del terreno.** La pendiente del terreno óptima para el manejo del relleno sanitario será entre el 3 y el 12%


**Reacción del suelo o pH.** Las condiciones óptimas las tienen los terrenos con un  $pH > 6.0$ .

### Agua:

**Distancia a cuerpos de agua.** El sitio debe estar ubicado a una distancia mayor de 300 metros de los cursos de agua.

**Nivel freático.** La profundidad de la tabla incide sobre la facilidad de excavación y adecuación del sitio, el cual será mayor a 6 metros.

 **Aire.** El criterio de contaminación del aire mide el efecto que puede provocar la localización y el manejo de los residuos sobre la calidad del aire en el área de influencia. Es necesario considerar los aportes de vías de transporte, fuentes de producción de los residuos y vías de acceso sobre áreas pobladas circundantes.

 **Clima.** No serán tenidas en cuenta áreas donde suceden inversiones térmicas. Debe estar ubicado en áreas de bajo nivel de lluvias y alta tasa de evapotranspiración.

### Accesibilidad.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Las vías deberán ser diseñadas para su uso durante todo el tiempo. Tener capacidad adecuada de carga para un mínimo de congestión de tráfico vehicular.

**Artículo 129. Vivienda de Interés Social (VIS). Definición.**

Se entiende por Vivienda de Interés Social, la vivienda que para el Gobierno Nacional goza de una protección especial, definida actualmente para el municipio de Gutiérrez como aquella cuyo costo de adquisición no supera al equivalente a cien (100) salarios mínimos mensuales legales en ciudades de menos de 100.000 habitantes.

Los programas de Vivienda de Interés Social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se podrán localizar en las zonas de expansión urbana.-

## Capítulo 5.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

**ARTICULO 130.** Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por el presente Acuerdo.

#### Artículo 131. Tamaño del lote.

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

#### Artículo 132. Densidad máxima.

Se expresa en número de viviendas por unidades de área (lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

#### Artículo 133. Índice máximo de ocupación

Se establece como índice de ocupación máximo es del 30%, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 de la Ley 99/93, como se indica en el cuadro siguiente:

ÁREA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDA POR HECTÁREA (DENSIDAD)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (ÍNDICE DE OCUPACIÓN)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA	DISPERSA	AGRUPADA
	5	10	15%	30%	85%	70%

#### Artículo 134. Índice máximo de construcción

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**


Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL


Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.


### **Artículo 135. Cesiones públicas.**

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

 Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La Junta de Planeación de nuevos

proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.

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

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

### **ARTÍCULO 136. Cesiones comunales.**






**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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

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

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

### **Artículo 137. Revegetación obligatoria.**

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

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un plan de Revegetación, el cual deberá ser aprobado por el Consejo

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

**Artículo 138. Opciones de intervención.**

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

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

**Artículo 139. Altura Máxima.**

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

- a) Un piso
- b) Un piso y altillo
- c) Dos pisos
- d) Dos pisos y altillo

**PARÁGRAFO 1:** Los altillos, áticos, cornisas, tanques, chimeneas, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

**PARÁGRAFO 2:** Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la oficina de Planeación.






**Artículo 140. AISLAMIENTOS.**

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

-  De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.
-  De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, emhradizados y arborizados.
  - En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
  - No podrán ser ocupados por construcciones.
  - En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
  - En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.
-  De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.
-  Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.
-  Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

### **Artículo 141. Empates.**


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

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

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**


Telefax 091 8 48 92 00


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

### **Artículo 142. Sótanos y semisótanos.**

Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.


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


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

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

### **Artículo 143. Voladizos.**

 Sobre vías: Los indicados serán los máximos.

 Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos .

 Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

( Ver cuadro de normas Urbanísticas)

### **Artículo 144. Patios.**

 Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 9 m<sup>2</sup> - Lado mínimo 3 metros.

 Para multifamiliares: área mínima 16m<sup>2</sup> - Lado mínimo 4 metros.


### **Artículo 145. Cerramiento del predio.**

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**


**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

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

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

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

**Artículo 146. PUESTOS PARA VEHÍCULOS.**

Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos a al aire libre; deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

## **TÍTULO 4**

### **PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

#### **Capítulo 1.**

#### **PROCEDIMIENTOS.**

#### **Artículo 147. Instancias de Gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.**

Son instancias de gestión del Plan:

- a) El Alcalde, es el principal gestor del Esquema.
- b) El Consejo de Gobierno conformado por la Secretaría del Despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c) La Oficina de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- d) El Consejo Municipal de Planeación.
- e) El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Esquema mediante su adopción normativa.

#### **Artículo 148. Instancias de participación.**

Son instancias de participación:

- a) El Consejo Municipal de Planeación (CMP): Es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

- b) Comité de Veeduría y Control Ciudadano: Se creará este Comité para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c) Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación ciudadana de conformidad con lo establecido en la Ley 134 de 1994: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

#### **Artículo 149. Licencias.**

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

La Oficina de Planeación Municipal es la encargada de expedir permisos o licencias, previo lleno de los requisitos exigidos en el Acuerdo Municipal N° 20 de 1998, para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

- a) Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
- b) Licencias de demolición de edificaciones.
- c) Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

**Artículo 150.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos y Maestros de Obra reconocidos en la población responsables de su diseño, dirección, Interventoría y coordinación.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 151.** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio de Gutiérrez.

**Artículo 152. Autorización de uso y funcionamiento.**

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

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

**Artículo 153. Licencia de Funcionamiento.**

Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

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

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



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Oficina de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

**Artículo 154: Requisitos para aprobar Licencias de Obras de Urbanismo.**

Toda urbanización o parcelación que se pretenda adelantar en el Municipio de Gutiérrez, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
- b) Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.
- c) Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la Oficina Obras Públicas o a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.
- d) Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
- e) Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.
- f) Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

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

**Artículo 155. Trámites para la aprobación de Licencias de obras de urbanismo.**

Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

- A) Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa, señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.
- B) La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

- 1) Solicitud de licencia de urbanización
- 2) Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000
- 3) Cinco (5) copias de los planos del proyecto
- 4) Las carteras correspondientes
- 5) Certificado de libertad del predio con una vigencia no mayor a noventa (90) días.
- 6) Recibo del impuesto predial
- 7) Paz y salvo de la Junta de Acción Comunal
- 8) Contribución de valorización (en caso de que exista)
- 9) Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del terreno

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**








Telefax 091 8 48 92 00


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

C) Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

C) Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar: el proyecto completo a la Oficina de Planeación:

-  Planos urbanísticos
-  Diseños de redes de servicios
-  Definición de áreas comunales y de Cesión
-  Presupuesto
-  Etapas y plazos necesarios para su realización
-  Paz y salvo vigente del predio
- 

 Póliza de garantía de una compañía de Seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados.

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

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

**Artículo 156. Vigilancia y control.**

Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL








**Artículo 157. Licencia de construcción.**

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal.


Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

- A) Carta de solicitud dirigida a la Oficina de Planeación del Municipio, de normas, usos permitidos y demarcación señalando la ubicación del predio mediante la dirección si se encuentra dentro de la nomenclatura urbana y la inspección o vereda si es rural.
- B) Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.
- C) Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación los siguientes requisitos:

-  Tres (3) juegos de las copias de los planos
-  Fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio
-  Recibo de impuesto predial
-  Contribución de valorización (si existe)
-  Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.
-  Original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.
-  Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

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




-  Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura o la Universidad donde adquirió el título de profesional.

-  Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura o la Universidad donde adquirió el título de profesional.
  
-  Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
  
-  Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

**Artículo 158.** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**Artículo 159.** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**Artículo 160.** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**Artículo 161.** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL


público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.


**Artículo 162.** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

- A) Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- B) Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
- C) En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

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

**Artículo 163:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

 Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.





 Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

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

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

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

#### **Artículo 164. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.**

A) Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

B) Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

C) El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación Municipal las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

D) Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

- E) Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o Corporinoquia, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

- F) Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación

que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

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

**Artículo 165.** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:






**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

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

## Capítulo 2.

### SANCIONES

**Artículo 166.** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde Municipal, quien la graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- 1) Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal vigente mensual y quinientos (500) salarios mínimos legales vigentes mensuales, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra; y, la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

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

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

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

- 3) Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal vigente mensual y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales vigentes mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla; o cuando ésta haya caducado, además de orden policiva y sellamiento de la obra y al suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.
- 4) La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.
- 5) Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez (10) salarios mínimos diarios legales.
- 6) Multas sucesivas que oscilarán entre un (1) salario mínimo legal vigente mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

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

**PARÁGRAFO 2.** El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo, si los hubiere

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal Artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

**PARÁGRAFO 3.** Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

### **Artículo 167. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES.**

Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**PARÁGRAFO.** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

**Artículo 168.** La presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 169.** El concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Junta de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

**Artículo 170.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la

Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**Artículo 171.** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**Artículo 172.** Las autoridades a que se refieren los Artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 173.** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este Artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**Artículo 174.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**Artículo 175.** Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la

medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**Artículo 176.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**Artículo 177. Requisito de la compatibilidad entre usos.**




En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías**




**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

-  Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.
-  Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.
-  En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 178. Obligaciones del urbanizador y/ o constructor.**

-  Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo
-  las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
-  Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.






Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

-  Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

-  Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
  
-  El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
  
-  El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico: Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad del uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento; previo concepto favorable y definición de condiciones de la oficina de Planeación o de la de Servicios públicos de acuerdo al Plan Maestro de Servicios.
  
-  Consulta para obtener concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación, y posteriormente cumpliendo con las normas urbanísticas, arquitectónicas y técnicas obtener la correspondiente autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal, como se establece más adelante.
  
-  Las áreas de Cesión Obligatoria se amojonaran y se cederán a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por los interesados y la Oficina de Planeación Municipal, verificará en terreno y recibirá las áreas de cesión.

## **TÍTULO 5**

### **PROGRAMA DE EJCUCION**

#### **Capítulo 1.**

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**INVERSIÓN EN SISTEMAS GENERALES URBANOS Y RURALES.**

**Artículo 179. Programa de ejecución.**

El programa de ejecución del E. O. T. Define las inversiones a corto, mediano y largo plazo que se deban priorizar durante la vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 180. Agua potable y saneamiento básico.**

1. Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales y sus emisarios finales sobre las quebradas la platería y la legía.
2. Optimización del acueducto municipal y de la planta de tratamiento de aguas tratadas.
3. Construcción acueducto Carmen arriba – Carmen abajo
4. Terminación construcción acueducto Cañuelal – La Palma San Antonio – Pascote
5. Construcción acueducto Vereda Potreritos
6. Construcción acueducto La Reina, Concepción y Centro
7. Realizar la implementación de un sistema de tratamiento para mejorar la calidad del vertimiento del matadero y contribuir con la descontaminación de la fuente receptora.
8. Construcción y Adecuación Letrina Zona Rural
9. Proyecto de programas de prevención en salud
10. Manejo Integrado de la Cuenca del Río Blanco y el Taguaté



**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

11. Construcción alcantarillado Pascote y ampliación del urbano
12. Construcción acueducto El cedral
13. Construcción acueducto Río Blanco
14. Mantenimiento acueducto Río Chiquito
15. Terminación acueducto El salitre
16. Mantenimiento acueducto Getecua – Pascote – La Hoya – Potreritos  
Chiquito

**Artículo 181. Infraestructura vial**

1. Terminación construcción Vía Pascote - San Gil
2. Tratamiento superficial de 3 kilómetros con crudo de castilla de la vía  
Gutiérrez – Pascote
3. Terminación vía Gutiérrez – Tunque – Gayabeta
4. Construcción vía Cedral - Rinconada – El Hoyo – Mundo Nuevo
5. Construcción vía Potreritos – San Gil – La Soledad
6. Carretera intermunicipal Potreritos – El Palmar – Ramal de Une – Usme
7. Construcción Puentes del Municipio
8. Reparación y mantenimiento de puentes.
9. Mantenimiento vías interveredales y arreglo de caminos
10. Terminación pavimentación vía intermunicipal Gutiérrez – Une
11. Pavimentación vías Urbanas y de centros poblados

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

12. Terminación Carretera Río Blanco
13. Construcción vía Carmen – San Antonio
14. Construcción vía La Palma – La Virginia
15. Construcción vía Cerinza – Herrero – Sáname (Fosca)
16. Construcción vía Cerinza – Riochiquito
17. Construcción vía La Palma – Cañuelal - Cajitas
18. Construcción vía La Concepción – El Cedral – La Rinconada
19. Construcción vía Puente santa Cruz – La Meseta – Guarumal – La Florida y la Meseta de Hoya Grande.
20. Construcción vía La Palma – San Antonio - El Carmen

**Artículo 182. Electrificación**

1. Electrificación Los Medios- San Gil – La Soledad
2. Electrificación El Hoyo – La Rinconada
3. Electrificación Cerinza - Trapiche – El Cedral - Ríochiquito
4. Electrificación El Brasil – El Ramal
5. Ampliación Redes Eléctricas Municipales y Alumbrado Publico
6. Terminación Electrificación sector rural y urbano del municipio.

**Artículo 183. Infraestructura**

1. Construcción Cancha de Fútbol
2. Construcción y adecuación Polideportivo Urbano

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

3. Compra de lote y Construcción Plaza de Ferias
4. Compra de lote y Construcción de un nuevo Matadero
5. Construcción y adecuación Polideportivos área Rural
6. Construcción y Dotación de Biblioteca Municipal
7. Construcción y Dotación Casa de la Cultura
8. Construcción y Dotación de Jardines Infantiles
9. Ampliación, Mantenimiento y Dotación de Escuelas
10. Adecuación y Dotación del puestos de salud Vereda San Antonio
11. Adecuación y Dotación del Puesto de Salud del centro
12. Construcción Salones Comunes Urbanos y rurales
13. Construcción Plaza de Mercado
14. Parqueadero maquinaria Obras Públicas Municipales
15. Construcción y Dotación de Morgue Municipal
16. Construcción Parques de Recreación Urbanos y rurales
17. Programas de vivienda de Interés Social
18. Programas de Mejoramiento de vivienda rural y Urbano
19. Programa de Apoyo Pastoral
20. Construcción Cárcel Municipal
21. Construcción Red de Gasoducto Municipal Urbano y Rural
22. Construcción y Adecuación Centro de Educación Especial

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

23. Construcción y Dotación de Centros Educativos o Escuelas Urbanas  
Rurales

24. Apoyo a la educación no formal.

**Artículo 184. Telefonía**

1. Telefonía Rural Individualizada
2. Ampliación de la red urbana.

**Artículo 185. Protección ambiental**

1. Compra de nacederos y protección de microcuencas
2. Compra de áreas de reserva y protección ecológica
3. Caracterización de la flora y fauna, inventario de grupos zoológicos y botánicos que indiquen el estado real de las especies, su ubicación espacial y se determinen las especies en vías de extinción.
4. Formular un plan de manejo para recuperación y si es el caso efectuar la protección de santuario de flora y fauna y refugio de vida silvestre de acuerdo a los determinantes de vida ambiental,
5. Efectuar un proyecto de caracterización de zonas de humedales y caracterización de cuencas que surtan los acueductos.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

6. Construcción de relleno sanitario y planta de reciclaje
7. Construcción alcantarillado Pascote

**Artículo 186. Fomento agropecuario**

1. Efectuar un proyecto sobre explotación agrícola con prácticas de conservación de suelos, implementado con sistemas agroforestales – silvopastoriles – silvoagrícolas y agrosilvopastoriles
2. Asistencia técnica para la implementación de prácticas de conservación en la producción agrícola con énfasis en los cultivo de frijol, arveja y papa.
3. Proyecto de Modernización de la ganadería
4. Proyecto de Fortalecimiento de la Umata
5. Programa para producción de frutales de clima frío y huertas escolares
6. Implementación de la modalidad agropecuaria del Colegio Nacionalizado
7. Programa de Plan de Sanidad Animal
8. Reforestación de Cuencas
9. Proyectos Sobre Capacitación y Creación de Microempresas Agroforestales
10. Construcción viveros Urbanos y Rurales
11. Implementación de granjas demostrativas.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 187.** Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la

**CONCEJO MUNICIPAL  
GUTIÉRREZ**

Telefax 091 8 48 92 00

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTÍCULO 188.** Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Gutiérrez.

**Artículo 189.** Facultase al Alcalde para expedir con la asesoría de la oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 190.** Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca, a la Corporación Autónoma

Regional CORPORINOQUIA, a Planeación Municipal, y a la Personería Municipal Juntas de Acción Comunal y Entidades vivas del Municipio.

**Artículo 191.** Facultase al alcalde Municipal para que defienda la integridad territorial del Municipio, en el conflicto surgido con el Distrito Capital señalado en el mapa político administrativo del Municipio de Gutiérrez.

**Artículo 192.** Divulgar y poner en conocimiento de toda la comunidad por los medios radiales y escritos el presente Acuerdo.

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 193.** Adóptese al presente Acuerdo el Plan de Desarrollo Municipal Acuerdo No. 012 del 30 de Julio de 1998.

**Artículo 194.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga el Acuerdo No. 019 del 06 de Febrero del 2000.

### **COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Gutiérrez - Cundinamarca a los 29 días del mes de Junio de Dos Mil (2000).

\_\_\_\_\_  
JORGE HEBERTO ROMERO MORALES  
Presidente Concejo Mpal.

\_\_\_\_\_  
VIVIANA ROJAS RUIZ  
Secretaria Concejo Mpal.



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**CONCEJO MUNICIPAL**  
**GUTIÉRREZ**

**Telefax 091 8 48 92 00**

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL