

**ACUERDO No. DEL 2000**  
(Marzo , del 2000)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FUNDACIÓN, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANOS Y RURALES, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN PLANES Y ACCIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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.

El Municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

La Constitución Política 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 y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La Ley 388 de 1997 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 -OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal -PBOTM, 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.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, instrumento o herramientas de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del OT, 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, y 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 PBOTM.

El Proyecto de Acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar 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 las de amenazas naturales. Así mismo, identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación 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.

La tercera parte, 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.

La parte cuarta, 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 PBOTM.

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

## ACUERDA:

**Artículo 1:** Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Fundación, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos y gráficos que se mencionan más adelante.

### PARTE I COMPONENTE GENERAL

**Artículo 2. EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

**Artículo 3. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** El Plan de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

**Artículo 4. PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL – PBORM:** El proceso de gestión y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se adelantará bajo los principios:

- a) El ciudadano como centro de los beneficios generados en el proceso de acondicionamiento y modernización del territorio municipal.
- b) La participación social como mecanismo de integración de la comunidad en la discusión de decisiones relacionadas con el desarrollo y la búsqueda del bienestar colectivo.
- c) El territorio municipal como entorno de las actividades productivas, de servicios, la convivencia, sentido de pertenencia y de las manifestaciones culturales de la población.
- d) La preservación del ambiente y el uso racional de los recursos en un contexto de sostenibilidad del desarrollo.
- e) La distribución espacial equitativa de los beneficios del desarrollo, como mecanismo de integración de la municipalidad.
- f) La funcionalidad territorial del Municipio como articulador del espacio subregional con centros urbanos de mayor jerarquía.

**Artículo 5. CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Serán criterios para el ordenamiento territorial los siguientes:

- a) **La Competitividad Económica**. Con base en la vinculación de la innovación tecnológica y racionalización de las tecnologías locales a las actividades productivas y de servicios, así como la infraestructura necesaria, que permitan no sólo el crecimiento del excedente económico sino su mejor redistribución social.
- b) **La Sostenibilidad Ambiental**. Contexto dentro del cual se deberá direccionar el desarrollo de las actividades económicas, en el entendido que el usufructo equilibrado de los recursos naturales del territorio, constituye la premisa fundamental que garantiza el bienestar permanente de la comunidad a través del tiempo.
- c) **La Participación Ciudadana**. El desarrollo futuro del Municipio se concibe como un esfuerzo colectivo dentro del cual el aporte ciudadano es un elemento sustancial, toda vez que un entorno de convivencia como marco de un sólido tejido social, requiere efectivos espacios de expresión democrática.
- d) **La Cultura**. La ventajosa posición geográfica del Municipio lo convierte en un espacio de encuentro de diversas expresiones culturales, que integradas han forjado una identidad propia en la localidad, que permanentemente se enriquece y cuyos mejores valores deben potenciarse y colocarse al servicio del desarrollo local, como la mejor forma de lograr compromisos sólidos de la comunidad con la construcción de ciudad.
- e) **La Integración**. La integración interna del territorio local con la subregión en materia de desarrollo, es requisito indispensable para la eficiencia de la funcionalidad del Municipio dentro del esquema urbano-territorial regional.
- f) **La Coordinación**. Comprende la articulación y concertación de la Administración con las diferentes instituciones sectoriales del orden local Departamental y Nacional alrededor de las acciones contempladas en el Plan.
- g) **La Concurrencia**. Entendida como el espacio que articula el accionar de las diferentes entidades territoriales de la subregión, Departamento y Nación para asumir los retos trascendentales identificados dentro del PBOTM, que escapan al resorte local y que constituyen respuestas indispensable en la perspectiva de la planeación del desarrollo regional y nacional.

## OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

**Artículo 6. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Adóptese como objetivos generales y específicos, políticas generales y sectoriales y, estrategias generales y sectoriales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Fundación, las contenidas en el documento con el mismo nombre anexo al presente acuerdo.

**Artículo 7. INSTRUMENTOS NORMATIVOS:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán los principales elementos de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de ordenamiento territorial municipal.

**Artículo 8. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN:** El Plan de Desarrollo Municipal - PDM y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal -PBOTM, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía bajo el principio de la complementariedad. Para el efecto, se autoriza al Alcalde Municipal para suscribir convenios con las entidades del orden municipal, departamental y nacional a que haya lugar.

**Artículo 9. INSTRUMENTOS TÉCNICOS:** La información técnica presentada en los planos, mapas y cartografía digitalizada, 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 Plan.

**Artículo 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del PBOTM, se deberán incorporar al Plan de Inversiones del PDM mediante el programa de ejecución. Se autoriza al Alcalde Municipal para celebrar los contratos necesarios del POAI dentro del PBOTM que garanticen el desarrollo de su territorio.

**Artículo 11. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL:** Para contribuir con la realización a cabalidad del PBOTM y darle continuidad y legitimidad al proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional previstos por la Ley.

**Artículo 12. VIGENCIA:** La vigencia del PBOTM, será de nueve años contados a partir de la fecha de sanción del presente acuerdo por parte del Alcalde Municipal de Fundación.

**PARAGRAFO:** Para efectos de determinación, en el horizonte de los nueve años de vigencia del Plan, del corto, mediano y largo plazo, así como para eventuales revisiones del PBOTM se tendrá como referente las disposiciones establecidas en el artículo 28 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997.

**Artículo 13. ACCIONES PRIORITARIAS:** Como acciones prioritarias para la ejecución del PBOTM, se tendrán:

- a) La divulgación amplia y efectiva del Plan.
- b) La búsqueda de sólidos compromisos alrededor de la ejecución del Plan entre la administración municipal y los diferentes grupos de interés de la localidad.
- c) El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública, participación y control social.

## CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN - EL TERRITORIO MUNICIPAL

**Artículo 14. ARTICULACIÓN EN EL CONTEXTO REGIONAL:** El Municipio de Fundación se encuentra ubicado en el sector nordeste del Departamento del Magdalena, hace parte de la llamada Subregión Sierra Nevada de Santa Marta, está sobre el eje articulador de la Troncal de Oriente y es punto terminal de la vía transversal que desde Salamina conecta el occidente y centro del Departamento con el área oriental del mismo; de igual manera, está articulado por la Troncal de Oriente con el Municipio de Algarrobo, que permite la conexión terrestre con el Municipio de Ariguaní de la Subregión Central del Magdalena. Tal situación convierte a Fundación en punto de relevo estratégico de importantes núcleos urbanos tanto del interior del País como de la Región Caribe Colombiana. En consecuencia, las acciones, planes, programas y proyectos, deberán estar orientadas contextualmente dentro de ese amplio marco territorial.

**Artículo 15. JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL:** El territorio del Municipio de Fundación está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas No. 65 de 1968, la No. 21 de 1994 que modificó el Ordinal D del artículo 9 de la primera, así como las modificaciones resultantes de la Ordenanza No. 008 del 24 de junio de 1999, tal como se presenta en el Mapa Base de jurisdicción y límites municipales.

**Artículo 16. 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 y el sector rural integrado por los corregimientos de Doña María, Santa Rosa y Santa Clara y, el resguardo indígena Arhuaco conformado por los pueblos de Umake, Jeiwin, Singuney, Guamuni, Seynurwa, Windiwa, Gunsey y Ko'chukwa.

**PARÁGRAFO 1:** En razón que en la actualidad no hay límites claramente establecidos entre los diferentes corregimientos y con el Municipio de Algarrobo, el cual modifica la extensión territorial del Municipio de Fundación, será necesario que la administración local con el apoyo del IGAC diseñe, en el corto plazo, mecanismos de concertación política y comunitaria a través de los cuales se pueda obtener una definición precisa de tales límites.

**Artículo 17:** con relación al resguardo Arhuaco, cualquier eventual modificación de los límites actuales, establecidos en el Plano 9 anexo al presente Acuerdo, que implique su ampliación, requerirá de un proceso previo de concertación entre la Administración Municipal, las Autoridades Indígenas y el Ministerio del Interior. El Municipio se reservará el derecho de vetar una eventual ampliación de los límites del Resguardo dentro de su territorio, si esto pone en peligro la sostenibilidad de su desarrollo integral o si ello implica el desplazamiento de pobladores rurales hacia las cabeceras urbanas o corregimentales que puedan generar problemas urbanos.

**PARÁGRAFO 1:** La autoridad municipal garantizará el libre acceso de los indígenas a sus sitios sagrados y de alto valor espiritual que se encuentren por fuera del territorio del Resguardo Arhuaco, independiente de que tales lugares se encuentren en predios bajo la propiedad de particulares.

**PARÁGRAFO 2:** La administración municipal reconocerá la organización social y las autoridades civiles y religiosas que endógenamente le son propias a la comunidad Arhuaca asentada en el territorio de Fundación. Dentro de ese marco, cualquier iniciativa de gastos de inversión o funcionamiento por parte de las autoridades locales en el territorio indígena, deberá hacerse previa concertación con las referidas autoridades.

**Artículo 18. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO:** De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el Municipio de Fundación el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano, suelo rural y suelo de protección y se delimitarán como aparecen en el plano 19 de Propuesta Territorial anexo y que es parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 19. SUELO URBANO:** Comprende las áreas definidas para tal fin por el PBOTM e incluye la porción del terreno urbanizado que cuenta con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios, delimitado además por un perímetro urbano, que será el mismo perímetro de servicios públicos según los límites establecidos en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana anexo y que es parte integral del presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 1:** El área territorial localizada en el denominado sector “Potreros de Jeringa”, podrá tener uso residencial, una vez se haya saneado la zona ambientalmente y se tengan los resultados favorables, de los estudios de rectificación de los cauces de los caños que atraviesan el área en mención.

**PARÁGRAFO 2** Cualquier rectificación de los cauces actualmente existentes para consolidar la zona de desarrollo urbanístico, estará sujeta a los estudios hidrológicos y de impacto ambiental que se desarrollen en el área en mención.

**Artículo 20. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Comprenden las áreas de terreno sin uso y baldíos localizadas dentro del perímetro urbano propuesto tanto de la cabecera municipal como de las corregimentales y que presentan condiciones aptas para el desarrollo urbano, de acuerdo con los límites establecidos en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana y los Planos 17 y 18 de Propuestas de Desarrollo de los Corregimientos de Santa Rosa y Doña María anexos y que son parte integral del presente Acuerdo. Estas áreas estarán sujetas a reglamentaciones restrictivas de uso, las cuales deberán ser establecidas por el Código urbanístico.

**Artículo 21. SUELO SUBURBANO:** Conformada por la porción de terreno de transición, contiguas al perímetro urbano propuesto, aptas para el desarrollo

urbano de uso agroindustrial y servicios, de acuerdo con los límites establecidos en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana y el Plano 17 de Propuesta de Desarrollo Territorial anexos al presente Acuerdo y que constituyen partes integrales del mismo. Esta área tendrá reglamentaciones restrictivas de uso, las cuales serán establecidas por el código de urbanismo.

**Artículo 22. SUELO RURAL:** Se establece como suelo rural, los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos forestales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales de acuerdo con la delimitación establecida en el Plano 10 de Uso Agropecuario, Forestal y Minero anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo.

**Artículo 23. SUELO DE PROTECCIÓN:** Constituido por áreas que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, de infraestructura, o por formar parte de zona de utilidad pública, tales como energía eléctrica, gasoductos, oleoductos, las áreas de las vías primarias, secundarias y terciarias y/o amenazas naturales, tienen restringidas las posibilidades de uso en urbanización, explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de recursos naturales de acuerdo con la delimitación establecida en el Plano 9 de Protección y Conservación, el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana, los Planos 17 y 18 de Propuestas de Desarrollo de los Corregimientos de Santa Rosa y Doña María y el Plano 19 de Propuesta de Desarrollo Territorial Municipal, anexos al presente Acuerdo y que constituyen parte integral del mismo.

**Artículo 24. AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL:** Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regímenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

**Artículo 25. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS -AEAR:** Las áreas que por sus características representen amenazas de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de las asignaciones de los usos residenciales, productivos y cualquier otro que implique alto riesgo tanto en el sector urbano como en el rural. 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 amenaza de deslizamientos y movimiento en masa, las llanuras de desbordes de los Ríos y demás planos Inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales de acuerdo con la delimitación establecida en el Plano 6 de Amenazas Potenciales y el Plano 11 de Diagnóstico Territorial Urbano anexos al presente Acuerdo y que constituyen partes integrales del mismo.

## ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

**Artículo 26. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO:** Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizado para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con la delimitación identificada en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo.

**Artículo 27. 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 28. USO COMPLEMENTARIO:** Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

**Artículo 29. USO RESTRINGIDO:** Constituido por 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 solo 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 el Consejo de Planificación Territorial Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

**Artículo 30. USO PROHIBIDO:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta actitud y/o se presentan incompatibilidad con los usos permitidos.

**Artículo 31. AREAS PARA PROTECCION, CONSERVACION Y RECUPERACION EN EL SECTOR RURAL:** Constituyen las áreas del territorio municipal en donde se llevarán a cabo actividades de tratamiento conservación y protección para garantizar la oferta natural. De acuerdo con la delimitación establecida en el Plano 9 de Protección y Conservación anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo.

**Artículo 32. PROTECCIÓN:** Comprende las áreas en donde se llevarán a cabo actividades encaminadas a la protección de recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

**Artículo 33. CONSERVACIÓN:** Las áreas en donde se realizarán actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte de ellas, las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

**Artículo 34. REVEGETALIZACIÓN:** Las áreas en las que se llevarán a cabo actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hacen parte de ésta, las prácticas que faciliten la regeneración natural.

**Artículo 35. REHABILITACIÓN:** Areas en las que se implementarán un conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

**Artículo 36. AREAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN EL SECTOR RURAL:** Las áreas del territorio Municipal que por sus características agrológicas pueden ser aprovechadas para el desarrollo de actividades económicas, tal como se delimitan en el Plano 10 de Uso del Suelo Agropecuario, Forestal y Minero anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo.

**Artículo 37. AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA:** Comprende las áreas en donde se desarrollarán 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 de mas recursos.

**Artículo 38. AGRICULTURA SEMIMECANIZADA:** Aquellas áreas en las que se ejecutarán 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 buen manejo del mismo).

**Artículo 39. GANADERIA EXTENSIVA:** La superficie del territorio en las que se llevarán a cabo actividades pecuarias de ganado mayor, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por área (entre 1,5 a 2 Has. soportan una cabeza de ganado vacuno).

**Artículo 40. FORESTAL:** Las áreas en las que se efectúan actividades que explotan y utilizan los bosques con fines comerciales, de subsistencia y protección del recurso hídrico, suelo y fauna. En algunos casos la actividad es de protección, pero sujeta además por actividades de producción.

**Artículo 41. MINERIA:** Los terrenos en donde se extraen materiales minerales o recursos naturales del subsuelo. Incluye también las fuentes de materiales de construcción actuales y futuras como arcilla para ladrillo, cascajo, gravilla, arena y materiales de relleno.

**Artículo 42. SECTORES DEL AREA URBANA Y SUBURBANA PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS Y RESIDENCIALES:** Los sectores en donde se llevarán a cabo actividades económicas y residenciales tal como se identifican en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo.

**Artículo 43. COMERCIO:** Comprende las zonas en las que se realizan actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña, mediana y gran escala, de acuerdo con la siguiente clasificación:

- a) **Nivel I Local o Barrial:** Los sectores en donde se realizan actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de los barrios, corregimientos y algunas veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados al comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías y locales con actividades similares.
- b) **Nivel II Zonal:** Las zonas en donde se efectúan actividades en pequeña y mediana escala que posibilitan la atención de 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, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, ferreterías, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza y similares.
- c) **Nivel III Ciudad:** Las áreas en las que se ejecutan actividades en mediana y gran escala que garantizan respuestas necesidades de la población del Municipio y sus alrededores o área de influencia subregional. Corresponde a establecimientos cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamientos 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 o perturben a la población residente. Tales como mercados, bodegas, talleres, maquinaria, mataderos, entre otros.
- d) **Nivel IV Impacto Negativo:** Sectores en los que se llevan a cabo actividades de mediano y gran impacto negativo que responden a demandas de la población de la cabecera municipal y su área de influencia. Corresponde a establecimientos que por su impacto negativo y su incompatibilidad con asentamientos y otras actividades de servicios con atención masiva al público (institucionales), requieren de localización aislada y de control de impactos para su funcionamiento. Tales como griles, moteles, bares, etc. que deberán ser relocalizados en suelos suburbanos.

**Artículo 44. AGROINDUSTRIAL:** Zonas del área suburbana en las que pueden desarrollarse actividades de manufactura y transformación de materias primas de origen agrícola y pecuario cuyo impacto sobre el entorno y sobre el medio ambiente en general deberá ser controlado por la autoridad competente.

**Artículo 45. SERVICIOS:** Sectores correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales y sus instalaciones o infraestructura).

**Artículo 46. RECREACIÓN:** Corresponde a los espacios en donde se realizan actividades de esparcimiento y recreación pasiva y abiertos al público.

**Artículo 47. RESIDENCIAL URBANO:** Areas que corresponden a las diferentes formas de vivienda urbana y comprende 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 su intensidad de uso:

- a) **Unifamiliar y Bifamiliar:** Construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas.
- b) **Multifamiliar:** Construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

## PARTE II COMPONENTE URBANO

### POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

**Artículo 48. CRECIMIENTO URBANO:** El crecimiento y desarrollo urbano en el Municipio estará condicionado a la adecuada y óptima oferta de los servicios públicos, de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos domiciliarios y el sistema vial.

### ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

#### ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

**Artículo 49. AREA URBANA** Definida por el perímetro urbano que comprende las zonas de desarrollo urbano, zona de expansión urbana, zona de protección y conservación ambiental y las zonas de patrimonio histórico, religioso, cultural y arquitectónico.

**Artículo 50. PERÍMETRO URBANO** De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 12 de 1982, el perímetro urbano actual fue delimitado por el Acuerdo Municipal No. 031 de 1994 el cual cubre un área aproximada de 571 Has. Para efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fundación, se ha propuesto la ampliación del perímetro que cobijaría unas 788 Has aproximadamente.

**Artículo 51.** 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 Fundación es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo.

**Artículo 52. ZONA EN DESARROLLO URBANO** Es el área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo. Esta a su vez comprende las siguientes subzonas

- 1) **Subzona de Protección, Conservación y Rehabilitación Ambiental:** Forma parte de ésta subzona, la Ronda Hidráulica localizada en la margen izquierda del Río Fundación. De igual manera, las Rondas del Arroyo El Riito, demás caños y los espacios urbanos conocidos como "El Bijagual" y "Los Potreros de Jeringa", en donde se implementarán Programas de Rehabilitación (tal como se señala en los Parágrafos 1 y 2 del Artículo 19 del presente Acuerdo), que permitan el saneamiento y rescate del paisaje con fines de recreación y esparcimiento de la comunidad y como tales quedan incorporados en el espacio público municipal.

- 2) **Subzona de Actividad Residencial Consolidada:** Cobija las áreas de viviendas tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia. Comprende los barrios Centro, Alfonso López, El Carmen y Loma Fresca.
- 3) **Subzona de Actividad Residencial en Consolidación:** Comprende los sectores residenciales de reciente o antigua construcción que presentan problemas en la oferta de servicios públicos y/o domiciliarios. El Prado, Simón Bolívar, Alameda, Vera Judith, Monterrey, Francisco de Paula, 23 de Febrero, Banca del Ferrocarril, El Porvenir, San José, La Esmeralda, El Campito, 16 de Julio, Hawaii, San Fernando, sectores de Paz del Río, Chimila, Las Tablitas, Ariguaní, San Nicolás, San Bernardo, Altamira, Juan XXIII, entre otros.
- 4) **Subzona de Actividad Residencial Con Limitaciones en Servicios Públicos:** Constituida por aquellos sectores residenciales con una limitada infraestructura en equipamiento y una fuerte deficiencia en la oferta de servicios públicos y domiciliarios, deterioro ambiental y localización de viviendas en sectores vulnerables a la ocurrencia de desastres naturales. Comprende los Barrios Faustino Mojica, El Jumbo, 27 de Febrero, La Esperanza, Las Palmas, El Progreso, Villa Esperanza, Brisas del Río, Chanbacú, El Aeropuerto, sectores de Paz del Río, La Magdalena y Chimila, entre otros.

**Artículo 53. ZONA DE EXPANSIÓN URBANA.** Corresponde al área de terreno sin uso y de baldíos localizadas dentro de perímetro urbano propuesto y que presenta condiciones aptas para el desarrollo urbano, cuya destinación principal será el crecimiento urbano.

**Artículo 54. ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL.** Las rondas hidráulicas del Río Fundación, Arroyo el Riño y caños, así como las áreas bajas del sector conocido como "Potreros de Jeringa", por ser un relicto de la flora y fauna de la localidad.

**Artículo 55. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL, RELIGIOSO Y ARQUITECTÓNICO.** Declárese como patrimonio histórico, cultural, religioso y arquitectónico del Municipio, los siguientes inmuebles:

- a) *La Casa de las Ordoñez*, construida en el año 1927, fue la primera vivienda de material en el Municipio, declarada por el Ministerio de la Cultura como Patrimonio Nacional el 12 de septiembre de 1999.
- b) *La Casa de la Familia Calvano* construida en madera en 1914 por el general Juan Jacobo Restrepo, comandante de la Quinta División de los Ejércitos del Istmo de Panamá.
- c) *La Casa de los Robayos* construida en madera en 1912, fue una de las primeras viviendas levantada en la Plaza 7 de Agosto.
- d) *La Casa de la Familia Ibañez*, construida en barheque en 1914, sirvió de posada durante mucho tiempo a los visitantes de paso que venían de Valledupar y la Provincia de Padilla.

- e) *La Plaza 7 de Agosto*, desde donde se inició el poblamiento urbano de la localidad y que ha sido escenario de hechos de trascendencia política e histórica que han marcado la vida del Municipio.
- f) *El Coliseo de Ferias*, no solamente tiene un valor histórico sino que es un símbolo del empuje comercial característico de los habitantes del Municipio.
- g) *El teatro Variedades* que marcó toda una época en la localidad como espacio de encuentro social de la ciudadanía de Fundación.
- h) *La Iglesia San Rafael*, patrimonio arquitectónico y religioso de vital importancia dentro de la cultura local.
- i) *Cementerio San Rafael*, sitio de gran significado histórico y religioso para la ciudad.
- j) *El edificio de la antigua Estación del Ferrocarril*, que a pesar del cambio del trazado de la línea férrea hacia las afueras de la cabecera, marcó toda una época en el desarrollo del Municipio.

**Artículo 56. EL ESPACIO PÚBLICO:** Entiéndese por espacio público, al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público, el señalado en el Plano 16 de Propuesta Territorial Urbana anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo. Así, el espacio público está constituido por las áreas requeridas para la circulación peatonal, vehicular; las áreas para la recreación pública activa y pasiva; para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de aguas, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en toda su expresión; para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos; para la preservación y conservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, y en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en la que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

**Artículo 57.** El destino de los bienes de uso público en el espacio público de las áreas urbanas, no podrá ser variado sino por el Concejo, 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 bienes 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 58.** 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 y zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

**Artículo 59:** Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero, 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 determina el PBOTM. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también estará ubicado en un lugar apropiado según lo determina el mismo Plan.

**Artículo 60:** Las áreas integrantes del espacio públicos, según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensadas en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

## INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS URBANOS

### SISTEMA VIAL URBANO

**Artículo 61. Malla vial urbana:** Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana se adopta la malla vial presentada en el Plano 14 de Vías Propuestas anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo. Las vías que hacen parte de la malla que se adopta por medio de este Acuerdo son de obligatoria construcción en el horizonte de tiempo que establece la ley para la ejecución del PBOTM de Fundación, según prioridades que determine el desarrollo del sector urbano y en concordancia con el PDM.

**Artículo 62. Plan Vial Urbano:** Para obtener una adecuada y eficiente intercomunicación intra e interurbana, deberá elaborarse un Plan Vial. Para lograr esta finalidad se recomienda realizarlo en un plazo máximo de 12 meses, a partir de la adopción del PBOTM, el Plan Parcial Vial Urbano. El Municipio deberá elaborar los términos de referencia para adelantar ésta actividad.

**Artículo 63.** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas del perímetro urbano y de expansión urbana al igual que las áreas definidas como zonas suburbanas por el presente PBOTM, deberán prever un sistema vial local que se integre a la malla existente, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

**PARÁGRAFO 1:** Los terrenos requeridos para la Construcción de las vías del sistema vial mencionado en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente

pavimentadas, con andenes, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 2:** El desarrollo vial urbano previsto antes de la elaboración y sanción del Plan Parcial Vial propuesto, se regirán por lo dispuesto en el artículo 1 del Acuerdo 009 del 17 de febrero de 1993.

**Artículo 64:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar esté afectado por el desarrollo de la malla vial municipal, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total de 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 65:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de expansión urbana, deberá preverse la prolongación del corredor de las vías de la malla, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dicho sector.

**Artículo 66.** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo vial del área urbana, de expansión urbana y suburbana de Fundación, propuestos en el Plan Parcial Vial que elaborará el Municipio, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a) Por Cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b) Por expropiación según lo determine la Ley.
- c) Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de la cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de la vía.

**PARÁGRAFO:** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades que establezca la administración para la realización de las obras, previo concepto favorable del Alcalde, Concejo Municipal y Consejo Territorial Municipal.

**Artículo 67.** Las obras viales definidas en este PBOTM, y propuestas por el Plan Parcial Vial, serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización. La administración Municipal elaborará para tal fin un estatuto de valorización.

**Artículo 68:** 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:

- a) Cantidad y flujo de tráfico.
- b) Anchos de vías y características de su diseño.

- c) Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.
- d) Características de los usos según sectores y generación del tráfico vehicular y peatonal.

**Artículo 69:** Cuando la construcción de una obra contemplada dentro de la ampliación de la malla vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de la recuperación de la misma.

**PARÁGRAFO:** La oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de los servicios públicos. La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

**Artículo 70.** Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios requeridos para adelantar el Plan Parcial Vial Urbano del Municipio de Fundación.

**Artículo 71. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES:** 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 a las instalaciones dentro de la cabecera y el resto del Municipio, con el fin de alcanzar una amplia cobertura geográfica poblacional y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios se estimará la demanda futura y se proyectará mediante el programa de ejecución del PBOTM armonizado con el Plan de Desarrollo Municipal.

**Artículo 72. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS:** Los servicios domiciliarios, agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación, se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro de la cabecera y el resto del Municipio con el fin de alcanzar una amplia cobertura geográfica y poblacional con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios se estimará la demanda futura y se proyectarán mediante el programa de ejecución del PBOTM en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal.

## **SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**Artículo 73. Equipamientos:** Se definen así las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y sus habitantes. El equipamiento en el Municipio de Fundación se ha subdividido en las siguientes categorías:

- a. Equipamiento de Entorno o Barrial:** Lo conforman las guarderías, escuelas, puestos de salud, tiendas de víveres, lavanderías, panaderías, etc.
- b. Equipamiento Zonal:** Conformado por colegios de secundaria, templos y lugares de culto, supermercados, etc.
- c. Equipamiento Urbano:** Constituido por centros comerciales, lugares importantes de cultos, salas de cine, almacenes especializados, etc.
- d. Equipamiento Regional:** Lo constituyen las plazas de mercado, lugares de culto más importantes, plazas de ferias, oficinas departamentales y municipales, fábricas, terminales de transportes, clínicas, hospitales, matadero, bomberos, etc.

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar coberturas geográficas y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del PBOTM armonizado con el PDM.

## **SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 74: Vivienda de Interés Social -VIS:** Los programas de VIS estarán encaminados a proveer de vivienda digna a la población de bajos ingresos salariales, e igualmente a estimular la urbanización en zonas aptas, a fin de reubicar las familias localizadas en zonas que presentan amenazas y riesgos naturales.

## **NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**Artículo 75:** Con el fin de tener un desarrollo urbano acorde con el PBOTM propuesto, la Administración Municipal deberá elaborar un Nuevo Código Urbanístico y de Construcción. Estas normas urbanísticas deberán establecer: Tamaño del lote, densidades, índice máximo de ocupación, índice máximo de construcción, cesiones públicas, cesiones comunales, revegetalización obligatoria, alturas máximas, aislamientos, empates, voladizos, retiros laterales y de fondo, líneas de parámetro, parqueos y cerramientos de predios entre otros. Igualmente, deberá este código de Urbanismo y de construcción establecer los procedimientos para la construcción de cualquier obra pública o privada que se desarrolle en la zona urbana, de Expansión urbana y suburbana del Municipio.

### PARTE III COMPONENTE RURAL

**Artículo 76. OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS:** Los objetivos, políticas y estrategias del PBOTM para el sector rural, estarán centrados en los siguientes aspectos:

- a) Mejoramiento de la calidad de vida
- b) Mejoramiento del medio natural y cultural
- c) Mejoramiento económico
- d) Protección y conservación de ecosistemas.
- e) Usos del suelo:
- f) Tratamiento de las cuencas hidrográficas de los ríos Fundación y Ariguani.
- g) Tratamiento para zonas de amenazas y riesgos
- h) Seguridad ciudadana.

**Artículo 77.** Adóptense los objetivos, políticas y estrategias, en cada uno de los componentes señalados en el artículo anterior, de acuerdo con lo establecido en el documento del PBOTM de Fundación anexo al presente Acuerdo y cuyo texto se anexa al mismo.

**Artículo 78.** Adóptense los usos de suelo en el área rural, referenciados en el PBOTM y espacializados en el Plano 10 de Uso del Suelo Agropecuario, Forestal y Minero cuyo texto y Plano se anexan al presente Acuerdo y hacen parte integral del mismo.

**Artículo 79. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS:** La jurisdicción que tiene Fundación como entidad territorial sobre parte del Macizo Montañoso de la Sierra Nevada de Santa Marta, le asignan al Municipio la responsabilidad de proteger, recuperar y conservar los ecosistemas estratégicos allí existente, espacializados en el Plano 9 de Protección y Conservación anexo al presente Acuerdo y que constituye parte integral del mismo. Para el efecto se coordinará con las instituciones nacionales responsables de la operacionalización de la política ambiental y con las de tipo investigativo sobre este aspecto, la puesta en marcha de las acciones necesarias para el logro de tal propósito

**Artículo 80. SISTEMA VIAL MUNICIPAL.** El sistema vial del territorio municipal está conformado por: Las vías de carácter nacional, las intermunicipales (regional/departamental), rurales principales (entre la cabecera y núcleos rurales principales e intermedios) y secundarias, caminos de penetración rural y la vía férrea.

**Artículo 81. Vías Nacionales:** Son vías nacionales aquellas que hacen parte de la Red Vial Primaria y cuyo manejo y mantenimiento se encuentran a cargo de la Nación. En el Municipio éste tipo de vías lo constituye La Troncal de Oriente

en el tramo comprendido desde el Río Fundación hasta el límite del Municipio de Algarrobo sobre la Troncal de Oriente

**Artículo 82. Vías Intermunicipales:** Son aquellas que constituyen la Red Vial Secundaria, que permiten la integración departamental y regional a través de la conexión de un Municipio con otro, su manejo y mantenimiento se encuentra a cargo del Departamento, dentro de éstas se encuentran la vía que desde la Troncal de Oriente va hasta Monterrubio y el tramo comprendido dentro de la jurisdicción del Municipio de la vía que sale desde la cabecera Municipal de Fundación hasta Pivijay.

**Artículo 83. Vías Rurales Principales y Secundarias:** Son aquellas que hacen parte de la Red Vial Terciaria, que comunican la cabecera municipal con los núcleos rurales principales e intermedios y se encuentran bajo la responsabilidad en el manejo y mantenimiento del Municipio, estas son: Fundación - Santa Rosa - Santa Clara - El Cincuenta; Fundación - Bellavista - Sacramento; Fundación - El Triángulo - Loma Escondida - Vega Grande; Fundación - Doña María - El Porvenir y, El Oscuro - Las Mercedes - Bellavista - Fundación.

**Artículo 84. Vía Férrea:** Corresponde al tramo de Sistema Férreo Nacional que atraviesa el Municipio desde el límite del Municipio de Algarrobo hasta el Río Fundación en la Cabecera Municipal.

## PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

### INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

**Artículo 85.** Son instancias de gestión del Plan:

- a) El Alcalde Municipal como el principal gestor del Plan.
- b) El Consejo de Gobierno conformado por las Secretarías 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 o Secretaría de Planeación Municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Plan.
- d) El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Plan mediante su adopción normativa.

**Artículo 86. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN:** Son instancias de participación:

- a) El **Consejo Municipal de Planeación -CMP**, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del 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) Se creará el **Comité de Veeduría y Control Ciudadano** para el seguimiento de la gestión del PBOTM. 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 corregimiento.
- 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 como: 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 87. LICENCIAS:** La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencias para adelantar cualquier actividad en las zonas urbanas 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 88.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de

Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación del respectivo certificado de constitución o gerencia.

**Artículo 89.** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscriptos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

**Artículo 90. 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.

**Artículo 91. 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. A la solicitud le debe anexar el recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de Industria y Comercio.
- b) Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.
- c) Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.
- d) 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 1:** Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio, deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

**PARÁGRAFO 2:** La Licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la Licencia anterior, el Paz y Salvo de Industria y Comercio, 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 92. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO:** Para urbanizar o parcelar un predio se requiere:

- 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 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 Secretaria de Obras Públicas o 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) Permisos de Ventas: El urbanizador no podrá iniciar ventas 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 entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, 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 93.** 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 de plano topográfico de localización apropiado.
- b) La Oficina de Planeación Municipal previa consulta de la Junta de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia lo

establecido 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.

- c) En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en la escala 1:5000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal -JAC, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.
- d) Los planos deben ir firmados por el propietario y por un ingeniero o arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.
- e) Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicio, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.
- f) Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseño de redes y definición de áreas comunales y de cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el Paz y Salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una compañía de seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de 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 94.** Durante la ejecución de las obras aprobadas, la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuarán las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

**Artículo 95. 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) 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.

- b) 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, tres (3) juegos de las copias de planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (sí existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal. Se debe anexar 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.
- c) Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
  - 1) Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como aislamientos de los predios colindantes firmados por un arquitecto debidamente graduado.
  - 2) Para edificaciones de mas de dos (2) pisos o que contemple uso combinado (residencial – comercial), memoria de cálculos estructurales, estudios 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.
- d) 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 correspondientes.
- e) 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 licencia que lo aprueba.

**Artículo 96.** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

**Artículo 97.** 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 98.** 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 99.** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**Artículo 100.** 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:** La copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPAMAG, 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 101.** 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:

- a) 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.
- b) Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinarán 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:

- a) Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b) Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c) Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d) 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 102. 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 viabilidad.

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 las calzadas de las vías del Plan Parcial 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. 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 CORPAMAG, entre otras), previos a la expedición del concepto de uso y de la 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:

1. Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
2. Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación.

3. Concepto favorable previo de CORPAMAG, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos.
4. Aceptación de CORPAMAG para el uso y vertimientos de agua.
5. Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 103.** 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:

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

**Artículo 104. SANCIONES:** El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

- a) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- b) Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de al habitación permanente de personas en el predio.
- c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.
- d) Multas sucesivas que oscilan ente un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administración en su defecto, además de la demolición del cerramiento. 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:** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

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.

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 2:** Se sancionarán las ocupaciones de vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

**Artículo 105.** 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 las vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en la 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.

**Artículo 106.** Las 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 107.** 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 108.** 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 109.** 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 los cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones que no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**Artículo 110.** 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.

**Artículo 111.** 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 impuestos 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 112.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso o autorización prevista 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 113.** Siempre que se impongan medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada de la prestación de servicios públicos, para que se abstengan 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 114.** 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 115. REQUISITOS 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.

**Artículo 116. SISTEMA VIAL** Diseños de redes y vías:

- a) 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.
- b) 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 andenes, zonas verdes y arborización.
- c) En cualquiera de los casos, los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las autoridades prestadoras de los servicios y el Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 117. 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 viabilidad del subsector.
- c) Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- 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.
- e) 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.
- f) El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación, las calzadas laterales de las vías del Plan Parcial Vial que afecten el predio a desarrollar.
- g) 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:

- h) 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.
- i) 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.
- j) Las áreas de cesión obligatoria se amojonarán 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.

## DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 118.** 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 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 119.** El Alcalde Municipal adelantará los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarias para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fundación en concordancia con el Plan de Desarrollo Municipal, para lo cual podrá hacerle los ajustes necesarios.

**Artículo 120.** El Alcalde Municipal expedirá con la asesoría de la Oficina de Planeación Municipal y la participación del Consejo Municipal de Planeación el Código de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 121.** Envíese copia del presente Acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Planeación; a la Oficina Asesora de Planeación del Departamento del Magdalena; a CORPAMAG; al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAT; a Planeación Municipal; a Personería Municipal; al Honorable Concejo Municipal de Fundación y al Ministerio de Desarrollo Económico.

**Artículo 122.** Para efectos de su revisión jurídica, envíese copia del presente Acuerdo al señor Gobernador del Magdalena.

**Artículo 123.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

### PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Fundación - Magdalena, a los días del mes de Marzo del Dos Mil (2000)

El Alcalde,

La Secretaria