

**PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN
BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE
PÁEZ CAUCA**

ÍNDICE

PROYECTO DE ACUERDO: POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PÁEZ CAUCA

- 1. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO.
- 1.1 GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL
 - 1.1.1 Definiciones y Conceptos
 - 1.1.2 Del Componente General del Plan Básico de Ordenamiento
 - 1.1.2.1 Políticas de Ordenamiento Territorial
 - 1.1.2.2 Objetivos de Ordenamiento Territorial
 - 1.1.2.3 Estrategias de Ordenamiento Territorial
 - 1.2.3 Del Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento
 - 1.2.3.1 Políticas, Acciones y Programas
 - 1.2.3.2 Delimitación de Áreas
 - 1.2.3.3 Normas Urbanísticas
 - 1.2.3.4 Licencias de Urbanismo y Construcción

1.2.3.5 Inspección, Control y Vigilancia y Sanciones Urbanísticas

1.2.4 Del Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento

1.2.4.1 Políticas, Programas, Acciones y Normas

1.2.4.2 Delimitación de Áreas

2. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO

2.1. ÁREAS URBANAS, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURAL

2.1.1 Generalidades

2.1.2 Áreas Urbanas

2.1.3 Áreas Rurales

3. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

3.1. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1.1 Generalidades

3.1.2 Estructura del Reglamento de Usos del Suelo

3.1.3 Zonificación del Territorio Municipal

- 3.1.3.1 Normas Urbanísticas Zona De Conservación Arquitectónica - Z.C.A
- 3.1.3.2 Normas Urbanísticas Zona de Desarrollo Residencial - Z.D.R
- 3.1.3.3 Normas Urbanísticas Zona de Restricción 1 - Z.R.1
- 3.1.3.4 Normas Urbanísticas Zona de Restricción 2 - Z.R.2
- 3.1.3.5 Normas Urbanísticas Zona de Restricción 3 - Z.R.3
- 3.1.3.6 Normas Urbanísticas Zona de Restricción 4 - Z.R.4
- 3.1.3.7 Normas Urbanísticas Zona de Expansión Urbana - Z.E.U
- 3.1.3.8 Normas Urbanísticas Zona Natural Agrícola -Z.N.A
- 3.1.4 Usos Urbanos
 - 3.1.4.1 Uso Residencial
 - 3.1.4.2 Usos Comerciales e Industriales
 - 3.1.4.3 Usos Institucionales
 - 3.1.4.4 Establecimientos Comerciales, Industriales, Institucionales, Administrativos y de Servicios.
- 3.1.5 Zonas de Protección y/o Recuperación Ambiental
- 3.1.6 Cesiones Obligatorias Gratuitas al Espacio Público

- 4. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL.
- 4.1 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS
 - 4.1.1 Instalación y Prestación de Servicios Públicos Domiciliarios
 - 4.1.2 Planes Sectoriales de los Servicios Públicos Domiciliarios
- 4.2 Vías y Transporte
 - 4.2.1 Zonas Viales
 - 4.2.2 PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE
- 4.3 ESPACIO PÚBLICO
 - 4.3.1 Plan del Espacio Público
- 5. TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANO.
- 5.1 TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES
 - 5.1.1 Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas
 - 5.2.2 Legalización de Desarrollos Urbanos
 - 5.2.3 Programas de Habilitación
 - 5.2.4 Conservación Histórica, Arquitectónica o Ambiental Y Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo

- 5.2.5 Transferencia Gratuita de Bienes Fiscales
- 5.2.6 Adquisición de Inmuebles por el Municipio para los Fines Previstos por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997
- 5.2.7 Desarrollo y Construcción Prioritaria
- 5.2.8 Avalúo de Bienes Inmuebles

- 6. PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- 6.1 DE LOS PLANES PARCIALES

- 6.1.1 Definición, Contenido, Formulación y Procedimiento

- 6.2 ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- 6.2.1 De las Unidades de Actuación Urbanística

- 6.3 EFECTO PLUSVALÍA

- 6.3.1 Participación en la Plusvalía

- 6.3.2 De la Participación y Recaudo de la Plusvalía

- 7. ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

- 7.1 DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE

7.1.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

7.1.2 Planos Generales

7.1.3 La Gestión y Financiación

7.1.4 El Programa de Ejecución

PROYECTO DE ACUERDO

NÚMERO _____ DE 2000

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PÁEZ – CAUCA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PÁEZ CAUCA.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37, 38, 39 y 40 de la Ley 152 de 1994, y el artículo 23 de la Ley 388 de 1998,

ACUERDA

ARTÍCULO 1 - ADOPCIÓN: Apruébese y adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Páez Cauca, como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores públicos, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio y a utilizar en forma óptima sus recursos, cuya conformación es la siguiente:

ARTÍCULO 2 - DEFINICIÓN: El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Páez Cauca, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

PARTE I

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO

TÍTULO I

GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

ARTÍCULO 3 - CONCEPTO. El Ordenamiento del Territorio Municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes emprendidas por el municipio de Páez, para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación, y transformación de su espacio físico.

El Ordenamiento Territorial será acorde con las estrategias de desarrollo económico del Municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

ARTÍCULO 4 - OBJETO. El ordenamiento del territorio del municipio de Páez tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

ARTÍCULO 5 - PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. El ordenamiento territorial del municipio de Páez en las definiciones de ordenamiento, tuvo en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía, como son:

1. Las relaciones con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.

ARTÍCULO 6 - PRINCIPIOS GENERALES. El ordenamiento del municipio de Páez Cauca, se fundamenta en los siguientes principios generales:

- a) **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.** Postulado básico constitucional que determina que la propiedad es una función social que implica obligaciones, como tal, le es inherente una función ecológica.
- b) **PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés general.
- c) **PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.** En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas en el plan de ordenamiento territorial del municipio e instrumentos de planificación y gestión que lo desarrollen el municipio establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
- d) **PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO.** El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública que legitima al municipio como única instancia para gobernar, dirigir, intervenir, decidir, controlar y autorizar para el cumplimiento de sus fines.

ARTÍCULO 7 - AUTORIDADES DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el municipio de Páez:

- El Alcalde, que será el máximo orientador de la planeación en el Municipio.
- El Concejo de Gobierno Municipal.
- La Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 8 - INSTANCIAS DE PLANEACIÓN. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de planeación del municipio de Páez:

- a) El Concejo Municipal.
- b) El Consejo Municipal de Planeación.

CAPITULO II DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTICULO 9 - COMPONENTES. El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Páez contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

ARTICULO 10 - COMPONENTE GENERAL. El componente general del plan está constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo, comprende la totalidad del territorio del municipio de Páez prevalece sobre los demás componentes.

SUBCAPITULO I POLITICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 11 - POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para los efectos del presente Acuerdo las políticas de ordenamiento territorial se establecen con el fin de lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano-rural y para corregir las deficiencias existentes en la planeación física.

Son políticas de ordenamiento territorial en el municipio de Páez las siguientes:

ARTICULO 12 - PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE PÁEZ. Planificación del Municipio que incluya a más del ordenamiento de las áreas urbanas y de expansión urbana, también el de las áreas rurales y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

ARTICULO 13 - CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales del Municipio, en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente.

ARTICULO 14 - PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO. Programación coordinada en las áreas del servicio público relacionadas con el desarrollo físico, entendida aquella como la planificación sectorial de las obras que deban emprenderse o continuarse y de las inversiones correspondientes, primordialmente en los sectores de suministro de agua, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte.

ARTICULO 15 - DEFINICIÓN DE PRIORIDADES PARA PLANES PARCIALES. Definición de prioridades para la realización de los planes parciales en aquellos sectores que demanden una actuación urbanística, de manera que sea posible determinar las directrices y prioridades de su desarrollo físico, definir los aspectos de las

reglamentaciones urbanísticas que demanden modificación y ser considerados dentro de los presupuestos y planes de inversión.

ARTICULO 16- INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. Creación, Producción, Conformación, Incorporación, Regulación, Conservación, Rehabilitación, Dotación, Restitución, Recuperación, Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento del espacio público.

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del planeamiento físico:

- a. El plan vial general del Municipio.
- b. El plan de zonas verdes y comunales de todo orden, para el uso, disfrute y recreación públicos, de manera que se llegue con la participación ciudadana a un cubrimiento total en materia de arborización, adecuación, dotación, amoblamiento, administración, cuidado y explotación.
- c. El plan de servicios público, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores.
- d. Los programas de inversiones en el espacio público y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos.
- e. La actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes de uso público.

ARTICULO 17 - CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. Conservación y restauración de determinadas edificaciones o zonas y su entorno u obras de cualquier tipo o época, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana.

SUBCAPÍTULO II OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 18 - OBJETIVOS. Para alcanzar las políticas trazadas se requiere formular los siguientes objetivos territoriales en cuanto a los aspectos normativos administrativos, financieros y presupuestales.

ARTICULO 19 - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS NORMATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Son aspectos normativos de las políticas de ordenamiento territorial las directrices de naturaleza legal y reglamentaria que permitan definir el proceso de desarrollo para todas las áreas, sectores e inmuebles que conforman el territorio del municipio de Páez, tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

- A. Adopción de reglamentaciones urbanísticas que encaucen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas y rurales.
- B. Amplia publicidad de las reglamentaciones urbanísticas, en especial a través del documento resumen del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- C. Expedición prioritaria de las reglamentaciones de los sectores en los cuales falte la precisión necesaria para el otorgamiento de licencias de urbanismo y de construcción para el desenvolvimiento de los usos permitidos.
- D. Adopción de procedimientos claros para el trámite de peticiones relacionadas con el desarrollo físico, de manera que se cumplan los siguientes objetivos específicos:
 - a. Distribución y definición precisas de las responsabilidades de los funcionarios encargados de diligenciar y resolver las solicitudes y cumplir determinadas funciones relacionadas con el planeamiento físico.
 - b. Observación rigurosa de los términos para el ejercicio de las respectivas competencias.
 - c. Vinculación a los procedimientos y decisiones administrativas de todos los interesados y de los terceros potencialmente afectados.
 - d. Observación del ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para el trámite de las licencias, permisos o patentes, para la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, para urbanización y parcelación, y para el funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales o institucionales, en las áreas urbanas y rurales.
 - e. Observación de los principios orientadores de las actuaciones administrativas, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo.
 - f. Formación de expedientes con una única identificación mientras se surten todos los actos de trámite y hasta que se profiera la providencia que ponga fin a la actuación.
- E. Sujeción al plan y a las correspondientes reglamentaciones, de todas las actividades ejercidas por personas o entidades que actúan sobre el suelo y los demás elementos materiales que constituyen el soporte físico del Municipio, en especial las siguientes:
 - a. Las actividades de subdivisión, parcelación o loteo de terrenos y creación o segregación de predios por los sistemas de copropiedad y propiedad horizontal.
 - b. Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.
 - c. Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de vías de toda clase y los servicios complementarios de las mismas como zonas verdes.
 - d. Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes de uso público.

- e. Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
- f. Las actividades de explotación en usos agrícolas o mineros de las áreas rurales.
- g. Las actividades de construcción y demolición de edificios.
- h. Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de los impactos y de la contaminación.

ARTICULO 20 - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS POLITICO-ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los aspectos administrativos de las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un sistema de relaciones jurídico-administrativas y competencias institucionales que sirvan a la realización de los objetivos de los planes de desarrollo y de desarrollo territorial, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

- A. Eficiencia de las instituciones y organismos de control, así como el fortalecimiento o recuperación de la confianza pública en los mismos, de manera que se garantice una ordenada transformación de los sectores sin desarrollar, la protección de las áreas consolidadas, la utilización quieta y pacífica de la propiedad inmueble con arreglo a las normas sobre usos de los terrenos y edificaciones, al plan de servicios públicos y de obras públicas y en general, a las reglamentaciones urbanísticas y el agotamiento de la legalización, a fin de que se convierta en actuación urbanística de excepción.
- B. Reforma de la administración municipal para reglamentar la estructura y funciones de las distintas dependencias y establecer las responsabilidades de los servidores públicos, de manera que se garantice la adecuada realización de los planes, programas y atribuciones municipales relacionadas con el desarrollo físico y especialmente para que se lleven a la práctica las instituciones contempladas por las disposiciones sobre ordenamiento territorial vigentes, sin que se presente dualidad de funciones.
- C. Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los planes parciales de legalización de las zonas, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el presente Acuerdo.
- D. Identificación de los litigios en la división político-administrativa tanto al interior del municipio como de éste con las entidades territoriales colindantes

ARTICULO 21 - OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS Y PRESUPUESTALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las políticas de ordenamiento territorial en el campo financiero y presupuestal están orientadas a garantizar el financiamiento de las obras públicas requeridas para la realización del Plan de Ordenamiento Territorial. Son objetivos de ordenamiento territorial en este campo, los siguientes:

- A. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la utilización óptima de los recursos tributarios, de la transferencia de los ingresos corrientes de la nación, de las contribuciones, de las tasas, de los recursos propios y del crédito así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.
- B. Implementación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
- C. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley 9 de 1989.
- D. Establecimiento de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos para fomentar la realización de las políticas de ordenamiento territorial.
- E. Elaboración del presupuesto de inversión del Municipio con sujeción al programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.

SUBCAPÍTULO III ESTRATEGIAS DE LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTÍCULO 22 - Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de largo plazo:

- A. Mejorar, incrementar y acelerar, el crecimiento económico municipal con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios.
- B. Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.
- C. Brindar el conocimiento territorial necesario para que la Administración y las comunidades, inicien los procesos de gestión para la solución de litigios y conflictos territoriales.

ARTÍCULO 23 - ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL. La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, con énfasis en la inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollará a través de las siguientes acciones:

- ~ Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria.
- ~ Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del Municipio.
- ~ Implementar a nivel municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes a nivel nacional.

- ~ Racionalizar el gasto público para el control de incremento de los gastos de funcionamiento, el servicio de la deuda y las transferencias, de manera que se incremente el margen disponible para inversión.
- ~ Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal.
- ~ Racionalizar la utilización de recursos provenientes del crédito para la financiación de programas y proyectos previstos en los Planes de Desarrollo Municipal y en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- ~ Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los asentamientos subnormales, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule al esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad, los sectores de agua potable, saneamiento básico, salud, educación, vivienda y nutrición.
- ~ Incentivar y fomentar la inversión pública y privada en el Municipio, a través de la creación de incentivos tributarios en aquellos sectores económicos que faciliten o posibiliten la generación de empleos.

ARTICULO 24 - ESTRATEGIA DE ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO FÍSICO Y EQUIPAMIENTO URBANO Y RURAL. La estrategia de adecuación y mejoramiento del ordenamiento físico y equipamiento urbano y rural, se llevará a cabo a través de las siguientes acciones:

- ~ Ordenar y encauzar el desarrollo físico del Municipio determinando las áreas urbanas y rurales, zonificación, usos del suelo y controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
- ~ Adoptar normas urbanísticas que regulen las actividades de urbanización y construcción.
- ~ Elaborar y adoptar el Plan Vial Municipal como un elemento de integración de los diferentes espacios en que se divide y se subdivide el territorio municipal, tanto en sus áreas urbanas, como en las rurales.
- ~ Incluir en el plan de inversiones a corto y mediano plazo, los recursos tendientes a mejorar, ampliar y garantizar, la construcción y el adecuado mantenimiento de los servicios públicos, de las obras de infraestructura física a cargo del Municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la Administración Pública.
- ~ Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el Municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
- ~ Promover la celebración de convenios con entidades de derecho público y privado, para el establecimiento de mecanismos conjuntos de planificación de los servicios públicos, programas y proyectos de inversión.
- ~ Elaborar, promover y adoptar un plan de mejoramiento integral de zonas subnormales que incluya las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura, legalizándose de esta forma.

ARTICULO 25 - ESTRATEGIAS DE MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias territoriales de mediano plazo:

- A. Concertar el desarrollo y participación ciudadana y comunitaria.
- B. Adecuar la Administración para una mejor presentación de los servicios.

ARTICULO 26 - ESTRATEGIA DE CONCERTACIÓN DEL DESARROLLO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y COMUNITARIA. La estrategia de concertación del desarrollo y participación ciudadana y comunitaria, estará orientada a buscar una mayor integración de las diferentes autoridades, instancias y factores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que se emprendan en el Municipio. Está se efectuará por medio de las siguientes acciones:

- ~ Utilizar tecnologías intensivas den el uso de mano de obra y contratar con las organizaciones no gubernamentales ONG's para tal fin, la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura social y de servicios públicos que se ejecuten en cumplimiento de los programas y proyectos de desarrollo municipal.
- ~ Promocionar la participación ciudadana a nivel de Juntas de Acción Comunal, Agremiaciones, Organizaciones Civiles, Asociaciones, Juntas Administradoras de Servicios Públicos, entre otras, en el estudio y la formulación de soluciones a corto y mediano plazo de las diversas necesidades de la comunidad, promover su participación en la elaboración, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo municipal.
- ~ Estimular la constitución y consolidación de Organizaciones Cívicas con objetivos claros y precisos en el Municipio.

ARTICULO 27 - ESTRATEGIA DE LA ADECUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN. La estrategia de adecuación de la Administración para una mejor prestación de los servicios públicos, estará encaminada a buscar una mayor eficiencia en el manejo de los recursos a cargo del Municipio, por medio de las siguientes acciones:

- ~ Modernización de la Administración Municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
- ~ Promover la capacitación de los empleados de la Administración Municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
- ~ Fortalecer la integración Interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.

ARTICULO 28 - PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL. Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan, o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se

demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del Municipio, dicha modificación se hace necesaria.

CAPITULO III DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 29 - DEFINICIÓN. El Componente Urbano del Plan está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

SUBCAPÍTULO I POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

ARTICULO 30 - REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen graves riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos situados en el plano de riesgos levantado por la Administración y que hace parte del presente Acuerdo, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la ley 9° de 1989 y los que determine el Comité de Prevención y Atención de Desastres del municipio de Páez.

ARTICULO 31 - RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES. Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial.

ARTICULO 32 - CONSOLIDACIÓN DE SECTORES. Consolidación de las áreas residenciales en usos de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que éstos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles.

ARTICULO 33 - DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES. Dotación de las áreas residenciales con los servicios institucionales, educativos, médicos, culturales y administrativos, requeridos para el buen funcionamiento de las mismas y conservación del uso institucional como tal en los predios y edificaciones donde se presenta en la actualidad.

ARTICULO 34 - POTENCIAL INDUSTRIAL Y COMERCIAL. Promoción del potencial industrial y comercial del Municipio y fortalecimiento de las fuentes de trabajo consolidadas mediante el fomento a las actividades de construcción de espacios y edificios adecuados.

SUBCAPÍTULO II DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

ARTICULO 35 - Dentro de las áreas urbanas del municipio de Páez se delimitan las siguientes áreas expuestas, de manera crítica, a amenazas naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte dentro del capítulo de panorama de amenazas:

| DELIMITACIÓN | AMENAZA |
|--|-------------------------|
| 1. Rondas del río Páez y la quebrada El Salado en Belalcázar. | Por avenida torrencial. |
| 2. Zona alta del barrio Villa del Norte y Panamericano. | Remoción en masa. |
| 3. Ronda de la quebrada La Mariposa y caño transversal a San Luis | Avenida torrencial. |
| 4. Viviendas en extremos oriental y occidental del casco urbano de Riochiquito, ubicadas en bancas no consolidadas | Remoción en masa. |

ARTÍCULO 36- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

Dentro del área urbana del municipio de Páez se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de los conjuntos urbanos, históricos y culturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y en la parte de tratamiento y potencialidades del presente acuerdo:

| DELIMITACIÓN | CLASE DE ÁREA |
|---|---------------------------------------|
| 1. Plaza principal de Belalcázar | Zonas de conservación arquitectónica. |
| 2. Iglesia Católica de Belalcázar | |
| 3. Edificio del Vicariato Apostólico en Belalcázar. | |
| 4. Club Juvenil en Belalcázar | |
| 5. Edificio de la Emisora Radio Eucha en Belalcázar | |
| 6. Hospital San Vicente de Paúl en Belalcázar. | |
| 7. Edificio de la Alcaldía en Belalcázar | |
| 8. Edificio de la Galería en Belalcázar. | |

| | DELIMITACIÓN | CLASE DE ÁREA |
|-----|---|---|
| 9. | Iglesia Católica de Ricaurte. | |
| 10. | Área de afectación del río Páez y la quebrada El Salado en Belalcázar (Z.R.1) | Zona de conservación y protección ambiental. |
| 11. | Franjas de seguridad de ríos, quebradas y zonas húmedas en cascos urbanos. | Zona de conservación, protección y aprovechamiento paisajístico |

SUBCAPÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 37- LAS NORMAS URBANÍSTICAS COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. Se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del Municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de la infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del ordenamiento territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas".

ARTICULO 38 - POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la constitución política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde, las reglamentaciones urbanísticas.

A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aun las de orden nacional y departamental.

ARTICULO 39 - ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

- A. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.
- B. Los decretos reglamentarios.

- C. Los decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.
- D. Los decretos contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

ARTICULO 40 - ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS". A más de los Decretos de que trata el artículo anterior, se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos que operan en el Municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de Páez.

ARTÍCULO 41 - INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

- a. Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
- b. Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- c. Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- d. La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- e. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8 de la Ley 9 de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.
- f. Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.

- g. En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueran pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o lo adicionen.
- h. Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la Ley.
- i. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales.
- j. La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- k. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.
- l. Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley, o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

SUBCAPITULO IV LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 42 - De conformidad con la ley 388 de 1997, con la ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

- A. **DEFINICIÓN DE LICENCIAS.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.
- B. **CLASES DE LICENCIAS.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.
- C. **LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

ARTÍCULO 43 - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio.

Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTICULO 44 - OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la oficina de Planeación Municipal antes de la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

ARTÍCULO 45 - COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de Páez será competencia de la oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 46 - TITULARES DE LICENCIAS. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 47 - SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la oficina de Planeación Municipal, la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

- a. El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.
- b. La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
- c. El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
- d. La citación y notificación a vecinos.
- e. La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1 - Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la oficina del Planeación Municipal, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

PARÁGRAFO 2 - La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO 48 - DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- a. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres(3) meses a la fecha de la solicitud.
- b. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
- c. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- d. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- e. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- f. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
- g. La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARÁGRAFO 1 - Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los literales a) al f) del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de Planeación Municipal. Esta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta(30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

PARÁGRAFO 2 - Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los literales a) al f), copia autorizada del acta de la Asamblea General de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces, según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 49 - REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de Planeación Municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

ARTÍCULO 50 - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Cuando se trate de licencia de urbanismo además del documento señalado en los literales a) al f) del artículo 48 del presente Acuerdo deben acompañarse:

- a. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTÍCULO 51 - DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

- a. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios Geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicionen, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- b. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

ARTÍCULO 52 - EXIGENCIAS Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997, la oficina de Planeación Municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

ARTICULO 53 - MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas

de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 54 - REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. La oficina de Planeación Municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la oficina de Planeación Municipal sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

ARTÍCULO 55 - COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina de Planeación Municipal a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

PARÁGRAFO - Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

ARTÍCULO 56 - TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La oficina de Planeación Municipal tendrá un término de 45 días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

ARTÍCULO 57 - CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

- a) Vigencia.
- b) Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- c) Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- d) Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- e) Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 58 - INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. La oficina de Planeación Municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

- A. La construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de 3000Mt₂ de área.
- B. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de 3000 Mt₂ de área.
- C. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

ARTÍCULO 59 - NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales para hacer la notificación personal, se le enviará por correo certificado, una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

ARTÍCULO 60 - VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES.

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

ARTÍCULO 61 - VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de 24 meses prorrogables, o una sola vez por un plazo adicional de doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de 36 meses prorrogables por un período adicional de 12 meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 62 - TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la oficina de Planeación Municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

- a. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un 30%.
- b. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

ARTÍCULO 63 - VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.

El proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la oficina de Planeación Municipal. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las diligencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARÁGRAFO- El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento e involucra las normas referentes a aprovechamiento y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 64- IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de 2x1 Mt, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50x70 cms. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- La clase de licencia.
- El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
- La dirección del inmueble.
- Vigencia de la licencia.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

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

ARTÍCULO 65 - OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. La oficina de Planeación Municipal, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, dentro de los primeros cinco días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

ARTÍCULO 66 - FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS. La oficina de Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = ai + bi Q$$

Donde a = cargo fijo (\$))
 B = cargo variable por metro cuadrado = (\$))
 Q = número de metros cuadrados

Y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

| USOS | ESTRATOS | | | | | |
|----------|----------|-----|---|-----|---|-----|
| Vivienda | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 0.5 | 0.5 | 1 | 1.5 | 2 | 2.5 |

| CATEGORIAS | | | |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| USO | 1 | 2 | 3 |
| INDUSTRIA | De 1 – 300 M ₂ | De 301 – 1000 M ₂ | Más de 1.001 M ₂ |
| | 1.5 | 2 | 3 |
| COMERCIO Y SERVICIOS | De 1 – 100 M ₂ | De 101 – 500 M ₂ | Más de 501 M ₂ |
| | 1.5 | 2 | 3 |
| INSTITUCIONAL | De 1 - 500 M ₂ | De 501 a 1500 M ₂ | Más de 1.501 M ₂ |
| | 1.5 | 2 | 3 |

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

ARTÍCULO 67- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

ARTÍCULO 68 - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 66, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

ARTÍCULO 69 - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

ARTÍCULO 70 - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación de artículo 66 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

ARTÍCULO 71 - LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 66 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

- Por las primeras 10 unidades iguales, el 100% del valor total de las expensas liquidadas.
- De la unidad 11 a la 50, el 75% del valor total de las expensas liquidadas.
- De la unidad 51 a la 100, el 50% del valor total de las expensas liquidadas.
- De la unidad 101 en adelante, el 25% del valor total de las expensas liquidadas.
- El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

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

ARTÍCULO 72 - EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán a favor del Municipio una expensa única equivalente a cuatro salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

ARTÍCULO 73 - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS 90 SALARIOS MÍNIMOS. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los 90 salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico de loteo.

Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del plan de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1998.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los 90 salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de Planeación Municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

ARTÍCULO 74 - ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. La oficina de Planeación Municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

SUBCAPÍTULO V INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 75 - COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto- Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la Administración Municipal, por conducto de la oficina de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

- a. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.
- b. Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2° del Decreto- Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos

financieros respectivos; como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto- Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.

- c. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo.
- d. Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales.
- e. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el decreto Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.
- f. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.
- g. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la Administración Municipal.
- h. Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.
- i. Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta, y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.
- j. Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto- Ley 2610 de 1979).
- k. Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

ARTÍCULO 76 - DE LA SUBSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES. Los funcionarios responsables de la oficina de Planeación Municipal, substanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este capítulo.

ARTÍCULO 77 - DE LOS TÉRMINOS. Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la oficina de Planeación Municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

- a. Registro. Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán dentro de los cinco días siguientes a su solicitud.
- b. Radicación de documentos. La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los 30 días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la Administración Municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes.
- c. Certificaciones. Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la Administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco días siguientes a su presentación.

ARTÍCULO 78 - DE LAS NOTIFICACIONES. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

ARTÍCULO 79 - DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES. De conformidad con lo previsto en el artículo 3° del Decreto-Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos(2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

La oficina de Planeación Municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

PARÁGRAFO - Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la oficina de Planeación Municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

ARTÍCULO 80 - REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 75 sobre COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la Alcaldía Municipal, solicitud en formato suministrado por la Administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

ARTÍCULO 81 - NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la oficina de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO - El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968. Los Decretos-Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

ARTÍCULO 82 - DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 120 de la ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la oficina de Planeación Municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 75 numeral b) del presente Acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; En el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de las advertencias realizadas por la Administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la oficina de Planeación Municipal llevará un control de radicación independiente.

PARÁGRAFO 1- La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

PARÁGRAFO 2 - Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 75 del presente Acuerdo, la oficina de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

ARTÍCULO 83 - OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

- A. Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto-Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.
- B. Registrarse ante el Municipio en los términos del presente Acuerdo.
- C. Allegar debidamente aprobado por la Asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:
 - a. Número de afiliados.
 - b. Requisitos para el ingreso al programa.
 - c. Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.
 - d. Derechos y deberes de los afiliados.
 - e. Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.
 - f. Régimen disciplinario:
 - Causales de sanción.
 - Clases de sanciones.
 - Órganos competentes para imponer sanciones.
 - Procedimiento para sancionar.
 - g. Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda.
- D. Presentar anualmente al Municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:
 - a. El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente.
 - b. Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.
- E. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
- F. Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.
- G. Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden(financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco(5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ARTÍCULO 84 - ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el artículo 8° del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la oficina de Planeación Municipal, sobre las características especiales del mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

ARTÍCULO 85 - DOCUMENTOS Y CERTIFICACIONES La oficina de Planeación Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

- a. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
- b. Nombre del plan y la ubicación del mismo.
- c. Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.
- d. El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un arquitecto titulado.
- e. Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
- f. El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
- g. Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
 - Valor del terreno.
 - Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
 - Costo de honorarios, diseño y asesorías.
 - Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
 - Inversión de los recursos que se captan.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

- h. Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.
- i. Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

ARTÍCULO 86 - EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN. Examinados los documentos anteriores, el jefe de la oficina de Planeación Municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos (2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

ARTÍCULO 87- CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la oficina de Planeación Municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos(2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g), h) del artículo 85 sobre documentos y certificaciones en este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

ARTÍCULO 88 - COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la oficina de Planeación Municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuáles van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La oficina de Planeación Municipal, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

ARTÍCULO 89 - DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la oficina de Planeación Municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

ARTÍCULO 90 - INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

ARTÍCULO 91 - CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la oficina de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

ARTÍCULO 92 - CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO. De conformidad con el artículo 3° del Decreto- Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

ARTÍCULO 93 - CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO. La oficina de Planeación Municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 94 - PRESENTACIÓN DE QUEJAS. Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presupuesto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

ARTÍCULO 95 - TRÁMITE DE QUEJAS. Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la oficina de Planeación Municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en un término de cinco (5) días contados desde su recibo, rinda las explicaciones pertinentes y solicite las pruebas necesarias. Si las explicaciones rendidas no son satisfactorias, se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la administración ordenará la

investigación de los hechos denunciados a través de la oficina de Planeación Municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

PARÁGRAFO - Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

ARTÍCULO 96 - SANCIONES. La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 97 - AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. En cualquier estado de la queja de oficio o por solicitud de parte la oficina de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurren a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez. En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la oficina de Planeación Municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para cumplido desarrollo.

PARÁGRAFO 1 - Para el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañaran las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

PARÁGRAFO 2 - Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

ARTÍCULO 98 - INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus

normas urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

ARTÍCULO 99 - SANCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

- a. Multas sucesivas que oscilarán entre 100 - 500 salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, 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.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan 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.

- b. Multas sucesivas que oscilarán entre 70 - 400 salarios mínimos legales 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 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 que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

- c. Multas sucesivas que oscilarán entre 50 - 300 salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

- d. Multas sucesivas entre 30 -200 salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización 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.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

- e. 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.

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 del Alcalde 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 destinara a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ARTÍCULO 100 - ADECUACIÓN A LAS NORMAS. De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de 60 días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1 del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la

medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de 60 días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso, Si vencido este plazo no se hubiera tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

ARTÍCULO 101 - OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 106 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9° de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

ARTÍCULO 102 - RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO 103 - RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, la restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

ARTÍCULO 104 - FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN. Para los fines del presente capítulo, la oficina de Planeación Municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y además disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

PARÁGRAFO - El jefe de planeación Municipal, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones a que se refiere este Acuerdo.

ARTÍCULO 105 - EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES.

El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

PARÁGRAFO- El Alcalde, podrá señalar mediante Resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes.

ARTÍCULO 106 - REGISTROS Y RADICACIONES. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente acuerdo, se harán por el jefe de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 107 - RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

CAPÍTULO IV DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 108 - DEFINICIÓN. El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

SUBCAPÍTULO I POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS

ARTÍCULO 109 - POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES. Para los fines del presente Acuerdo las políticas de corto y mediano plazo de ordenamiento territorial, los programas y acciones para el área rural son las siguientes:

- a. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y ambientales de las áreas rurales del municipio.
- b. Optimización de los usos del suelo rural en busca de potenciar el desarrollo agropecuario del municipio.
- c. Controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.
- d. Zonificación y reglamentación para el uso y manejo sostenible del suelo rural.

ARTÍCULO 110 - NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE INMUEBLES DENTRO DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO. En cuanto a procedimiento, expensas, requisitos, inspección, control y vigilancia para las actividades de parcelación de inmuebles rurales, se dará cumplimiento en todo lo pertinente a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo para las actividades de urbanización o construcción en la parte urbana del presente plan.

SUBCAPITULO II DELIMITACIÓN DE AREAS RURALES

DELIMITACIÓN DE ZONAS DE AMENAZAS NATURALES EN ÁREAS RURALES

La identificación y sustentación de amenazas territoriales en el PBOT del municipio de Páez, se determinó tomando como base la información de los documentos “Zonificación para uso del suelo en la cuenca del Río Páez. INGEOMINAS – 1995” y “DEPÓSITOS MASIVOS DEL PLEISTOCENO TARDÍO ASOCIADOS AL COLAPSO DEL FLANCO SUR DEL VOLCÁN NEVADO DEL HUILA COLOMBIA- Tesis Dr. BERNARDO ALONSO PULGARÍN” – Para obtener el título de Maestría en Ciencias Sismología y Vulcanología. INGEOMINAS 2000. Los estudio cuentan con la debida

sustentación cartográfica, documental y fotográfica que permitió identificar amenazas como Avenidas Torrenciales, Remoción en Masa, Erupción Volcánica y Actividad Sísmica.

Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y se localiza en las cartografías respectivas de zonificación.

ARTICULO 111 - DE LAS ZONIFICACIONES POR DIVERSAS AMENAZA. Se adoptan las zonificaciones de AMENAZAS NATURALES que se desarrollarán en los posteriores artículos – Artículos 112 al 135 - por ser parte integral de este Plan y establecer los niveles de incidencia y alcance de los eventos, además de requerir de la intervención inmediata de la Administración Municipal, la C.R.C y el Comité Local de Emergencias, con el fin de sensibilizar, educar y organizar la comunidad, impulsar acciones preventivas y correctivas, prever posibles impactos y establecer actividades para mitigar los efectos. Estas son:

ARTICULO 112 - ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO DESPUES DEL SISMO DEL 6 DE JUNIO DE 1994 – INGEOMINAS –Se adoptan las siguientes áreas como “Zonas para uso del suelo de acuerdo a actividad sísmica – INGEOMINAS- ” de conformidad con la identificación y localización de las zonas en el municipio de Páez, y como producto de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas zonas se encuentran sustentadas en el documento técnico soporte, la cartografía que sustenta esta zonificación hace parte integral de los artículos 113, 114, 115, 116 y 117.

ARTÍCULO 113 - ZONA I (COLOR ROJO EN EL MAPA). Definición. Son fundamentalmente aquellas zonas que fueron severamente afectadas por el sismo y la avalancha (rojo más oscuro) y que actualmente presentan condiciones críticas por inestabilidad y, por tanto, no se recomienda su uso para vivienda, ni para el desarrollo de actividades productivas, al menos, mientras subsistan las condiciones que determinaron su inclusión en esta categoría.

Además, se incluye dentro de esta categoría aquellas zonas que, a pesar de no haber sido afectadas de manera considerable por el evento sísmico del 6 de junio de 1994, están identificadas como de alta amenaza en caso de erupción volcánica, así como aquellas que presentan condiciones litológicas, geotécnicas, tectónicas o hidrológicas que las hacen susceptibles de resultar seriamente afectadas por fenómenos de remoción en masa causados por eventos de origen natural, tales como lluvias fuertes o sismos o actividades humanas como talas, quemas, presión sobre el suelo u obras de infraestructura diseñadas o ejecutadas sin las debidas precauciones.

ARTÍCULO 114 - ZONA II (COLOR VERDE LIMÓN EN EL MAPA). Definición. Son aquellas zonas en las cuales, además de las actividades de recuperación ambiental, se puede ejecutar actividades productivas mediante la aplicación de técnicas para el manejo del suelo y aguas que eviten o no incrementen la desestabilización del terreno, y en las cuales se recomienda evitar los asentamientos humanos carácter permanente.

ARTÍCULO 115 - ZONA III (COLOR AMARILLO EN EL MAPA). Definición. Zonas que, en caso de ocurrir en ellas un terremoto de las características del Sismo de Páez del 6 de junio de 1994, podrían sufrir efectos similares. Se recomienda para la construcción de viviendas dispersas, utilizando para ello asesoría técnica especializada sobre localización exacta y tipo de construcción, manejo estricto de aguas, suelos y bosques, que eviten la desestabilización del terreno.

ARTÍCULO 116 - ZONA IV (COLOR AZUL CLARO EN EL MAPA). Definición. Son aquellas zonas en las cuales se puede llevar a cabo de actividades productivas con técnicas adecuadas para manejo de suelos y aguas, así como asentamientos concentrados y asentamientos dispersos temporales o permanentes, acompañados de medidas activas o pasivas tendientes a la estabilización del terreno.

ARTÍCULO 117 - ZONA V (COLOR VERDE OSCURO EN EL MAPA). Definición. Son aquellas zonas que no presentan limitaciones para el establecimiento de asentamientos concentrados o dispersos.

En el caso de ésta, como de las otras zonas que lo permitan, las construcciones se deberán llevar a cabo observando criterios de sismorresistencia (con tecnologías modernas y/o tradicionales), y se deberán utilizar técnicas adecuadas para manejo de suelos y aguas.

La Administración Municipal realizará los estudios tendientes a definir las zonas de riesgo en un plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación del siguiente Acuerdo.

ARTICULO 118 -ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR ACTIVIDAD SIMICA Se adoptan las siguientes áreas como “Zona de susceptibilidad a la Amenaza por actividad sísmica ” de conformidad con la identificación y localización en el municipio de Páez, y como producto de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Esta zona se encuentra argumentada en el documento técnico soporte, la cartografía que sustenta esta zonificación hace parte integral del artículo ----.

ARTÍCULO 119 -ZONA MUY ALTA SUSCEPTIBILIDAD A LA ACTIVIDAD SIMICA Región considerada por INGEOMINAS como de Muy Alta actividad sísmica detonante y desencadenante de otros eventos catastróficos de alto impacto territorial, dependiendo de su magnitud, distancia, condiciones climáticas, condiciones estructurales físicas del suelo - conformación geológica -, condiciones climáticas, resistencia de los elementos físicos sometidos a las fuerzas generadoras del temblor, y grado de preparación que tenga la población y las instituciones para responder y atender los efectos.

ARTICULO 120 - ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA. Se acuerda determinar las siguientes áreas como “Zona de inestabilidad a la Amenaza por Remoción en Masa” de conformidad con la identificación y localización en el municipio de Páez, y como producto de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas zonas se encuentran argumentada en el documento técnico soporte, la cartografía que sustenta esta zonificación hace parte integral de los artículos 121, 122, 123, 124, 125.

ARTICULO 121 - ZONA DE MUY ALTA INESTABILIDAD A EVENTOS DE REMOCIONES EN MASA Debido a las condiciones críticas de inestabilidad, no se recomienda estas zonas para la construcción de viviendas, tampoco para desarrollar actividades productivas que no sean sostenibles o que riñan con la potencialidad de los suelos, se recomienda el ejercicio de actividades encaminadas a la conservación de ecosistemas y protección del suelo, taludes de ríos y quebradas.

Zonas muy inestables afectadas por deslizamientos activos especialmente de la capa de suelo ceniza volcánica que en el corto plazo pueden afectar áreas mayores, son áreas que presentan remociones activas que ameritan tener cuidado, ya que toda construcción que se encuentre dentro de ellas está en grave peligro de ser destruida. Se requiere para esta zona labores correctivas – obras si es pertinente - y de control especiales para detener el avance de los deslizamientos y lograr estabilizarlos.

ARTICULO 122 - ZONA DE ALTA INESTABILIDAD A EVENTOS DE REMOCION EN MASA Zonas inestables afectadas por procesos de reptación o en donde se encuentran cicatrices de antiguos deslizamientos y en las que ocasionalmente ocurren desprendimientos y agrietamiento del terreno durante temporadas de lluviosas. El inadecuado uso y manejo del suelo, el mal manejo de las aguas, los procesos de rosa, tala y quema acentúan la manifestación del evento. En caso de lluvias extraordinarias o sismos superficiales fuertes, podrían presentarse múltiples deslizamientos capaces de generar flujos de lodo y detritos a lo largo de las corrientes de agua. La presencia de altas pendientes y susceptibilidad a la falla de los terrenos de estas zonas, garantizan la inestabilidad de cualquier obra construida en ellas es bastante difícil y requiere de medidas especiales para prevenir y mitigar los deslizamientos. Gran parte del territorio se refleja bajo la anterior caracterización.

No se recomienda estas zonas para la construcción de viviendas permanentes, se recomiendan las actividades productivas que involucren la aplicación de técnicas para el uso y manejo sostenible del suelo y las aguas, con el objetivo de brindar una mejor estabilidad al terreno

ARTICULO 123 - ZONA INESTABLE A EVENTOS DE REMOCIÓN EN MASA Zonas altamente susceptibles a presentar fenómenos de remoción en masa por inadecuado manejo del suelo y de las aguas superficiales. En caso de lluvias extraordinarias o sismos superficiales fuertes, sobre ellas podría generarse deslizamientos que eventualmente afectarían áreas mayores que pasarían a convertirse en zonas muy inestables o inestables.

Las actividades a desarrollar en esta zona son la recuperación ambiental encaminadas al manejo de las aguas superficiales, suelos y bosque con el objetivo de evitar la desestabilización del suelo. Se recomienda la construcción de viviendas dispersas bajo la asesoría especializada para su ubicación.

ARTICULO 124 - ZONA DE INESTABILIDAD MEDIA A EVENTOS DE REMOCIÓN EN MASA Zonas medianamente susceptibles a presentar remoción en masa por inadecuado uso y manejo del suelo y las aguas superficiales, sobre estos suelos se recomienda el desarrollo de actividades productivas bajo sistemas de agroforestería con adecuado manejo de los suelos y las aguas superficiales.

La ubicación y construcción de cualquier estructura dentro de estas zonas requiere del diseño detallado bajo medidas de prevención, correctivas o de control de deslizamientos. Los asentamientos pueden ser concentrados y dispersos temporales o permanentes.

ARTICULO 125 - ZONA DE INESTABILIDAD BAJA A EVENTOS DE REMOCIÓN EN MASA. Estas zonas presentan susceptibilidad baja frente al fenómeno, por las condiciones del suelo no hay limitaciones para su ocupación o utilización en actividades productivas, pero, la probabilidad de que estas zonas se conserven en relativo equilibrio depende de los adecuados usos y manejos del suelo y de las obras y técnicas tendientes a la protección de los recursos naturales. No hay limitaciones para la localización y establecimiento de asentamientos humanos concentrados y dispersos.

ARTICULO 126 -ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR AVENIDA TORRENCIAL. Se adoptan las siguientes áreas como “Zonas susceptibles a la Amenaza por Avenida Torrencial,” de conformidad con la identificación y localización en el municipio de Páez, y como producto de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas zonas se encuentran argumentada en el documento técnico soporte, la cartografía que sustenta esta zonificación hace parte integral de los artículos 127, 128, 129, 130, 131.

ARTICULO 127 - ZONA MUY SUSCEPTIBLES A AVENIDAS TORRENCIALES. Zona de ríos y quebradas que durante el sismo del 6 de junio de 1994, actuaron como colectores principales de las avenidas torrenciales producto de las remociones en masa, y que ante la probabilidad de ocurrencia de un evento similar, se comportarían de igual manera. Son áreas muy susceptibles a manifestar de nuevo dichos eventos si se tiene en cuenta las condiciones estructurales del clima y del suelo, que pueden ser detonados por deslizamientos activos o por movimientos sísmicos superficiales, especialmente de la capa de suelo ceniza volcánica. Son áreas que presentan remociones activas que ameritan ser vigiladas, protegidas y conservadas, ya que toda construcción que se encuentre dentro de estos corredores está en grave peligro de ser destruida, no se recomienda desarrollar actividades productivas.

Las actividades a desarrollar en esta zona son la recuperación ambiental encaminadas al manejo de las aguas superficiales, suelos y bosque con el objetivo de evitar la inestabilidad del suelo. No se recomienda la construcción de viviendas, ni las actividades productivas.

ARTICULO 128 - ZONA SUSCEPTIBLE A LAS AVENIDAS TERRENCIALES. Zonas de ríos y quebradas susceptibles a presentar el evento, que puede ser afectadas por procesos de remoción debido a la presencia de cicatrices de antiguos deslizamientos – inestabilidad de taludes -, en las que ocasionalmente ocurren desprendimientos y agrietamiento del terreno durante temporadas lluviosas.

En caso de lluvias extraordinarias o sismos superficiales fuertes, podrían presentarse múltiples deslizamientos capaces de generar flujos de lodo y detritos a lo largo de las corrientes de agua. Las actividades productivas a desarrollarse en esta zona deben estar encaminadas a la recuperación y conservación del suelo y el bosque - sistemas de agroforestería - con el objetivo de evitar la inestabilidad del suelo. La ubicación y construcción de cualquier estructura dentro de estas zonas requiere del diseño detallado bajo medidas de prevención, correctivas o de control de deslizamientos y torrencialidad.

ARTICULO 129 -ZONA POTENCIALMENTE SUSCEPTIBLE A LAS AVENIDAS TORRENCIALES. Zonas de ríos y quebradas potencialmente susceptibles a presentar fenómenos de avenida torrencial. En caso de lluvias extraordinarias o sismos superficiales fuertes, sobre ellas podría generarse deslizamientos que eventualmente afectarían el área.

Las actividades a desarrollar en esta zona son la recuperación ambiental encaminadas al manejo de las aguas superficiales, suelos y bosque con el objetivo de evitar la inestabilidad del suelo. No se recomienda la construcción de viviendas, tampoco la realización de actividades productivas. Es una zona de estricta protección y conservación.

ARTICULO 130. - ZONA DE SUSCEPTIBILIDAD BAJA A LAS AVENIDAS TORRENCIALES. Zonas de ríos y quebradas con baja susceptibilidad a presentar fenómenos de torrencialidad, se recomienda el desarrollo de actividades productivas bajo sistemas de agroforestería con adecuado manejo de los suelos y las aguas superficiales.

La ubicación y construcción de cualquier estructura dentro de estas zonas requiere del diseño detallado bajo medidas de prevención, correctivas o de control de deslizamientos. Se recomienda la construcción de viviendas dispersas bajo la asesoría especializada para su localización

ARTICULO 131 - ZONA DE SUSCEPTIBILIDAD MUY BAJA A LAS AVENIDAS TORRENCIALES. Zonas de ríos y quebradas que presentan susceptibilidad muy baja frente al fenómeno. Las actividades a desarrollar en esta zona son la recuperación ambiental encaminadas al manejo de las aguas superficiales, suelos y bosque con el objetivo de evitar la inestabilidad del suelo. No se recomienda la construcción de viviendas, tampoco la realización de actividades productivas. Es una zona de estricta protección y conservación.

ARTICULO 132 – ZONIFICACIÓN DE LA AMENAZA POR ERUPCIÓN VOLCÁNICA. Se adoptan las siguientes áreas como “Zona de Amenaza por Erupción Volcánica” de conformidad con la identificación y localización en el municipio de Páez, y como producto de la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas zonas se encuentran argumentada en el documento técnico soporte, la cartografía que sustenta esta zonificación hace parte integral de los artículos 133, 134, 135.

ARTICULO 133 - ZONA DE AMENAZA ALTA POR ERUPCIÓN VOLCÁNICA Zonas de amenaza por las lavas nuevas originadas en el pico Norte y Central. Estas zonas fueron calculadas teniendo en cuenta que pueden avanzar por cauces y depresiones topográficas, hasta cerca de 5 Km., a partir del foco de emisión, con un espesor de 40 M, son el tipo de erupción con mayor probabilidad de ocurrencia.

Zonas comprendidas en los primeros 5 Km, a partir de los centros de emisión. En esta área, por su extrema cercanía a los centros eruptivos, existe una posibilidad alta de ser afectada, fuera de los flujos de lava, por flujos y caídas piroplásticos, por sismos y gases volcánicos.

ARTICULO 134 - ZONA DE AMENAZA MEDIA POR ERUPCIÓN VOLCÁNICA

Zona de amenaza por lavas nuevas originadas en el Pico Sur, con recorridos máximos de 5 Km.

Zona de amenaza por lavas antiguas originadas en todos los picos.

Zona de amenaza por flujos y caídas de piroclastos (entre 5 y 8 Km, contados a partir de los centros de emisión).

Cada uno de los tipos de erupción considerados acá, posee una posibilidad de ocurrencia baja. Sin embargo, se considera que sus áreas de influencia son zonas de amenaza media debido a que varias pueden ocurrir simultáneamente y que están localizadas sobre el edificio volcánico, a distancias relativamente cortas de los posibles centros de emisión; además, pueden sufrir los rigores de sismos y emisiones gaseosas.

ARTICULO 135 - ZONA DE AMENAZA BAJA POR ERUPCIÓN VOLCÁNICA.

Comprende zonas del edificio volcánico no incluidas en amenaza alta y media, las cuales pueden ser afectadas por: Lavas pre-Huila, más allá de 8 Km, flujos piroclásticos originados a partir del colapso de domos o lavas, Piroclastos de caída, Avalanchas de escombros.

ARTICULO 136 - Se consideran áreas expuestas a amenazas por inundaciones y avenidas torrenciales, aquellas ubicadas especialmente en las márgenes de los ríos Páez, Símbola, Negro de Narváez, San José, Moras, Coquiyó, quebradas de Tálaga y El Salado, como también sus tributarios. La administración municipal realizará los estudios tendientes a definir las zonas de riesgo en un plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación del siguiente Acuerdo.

ARTICULO 137 - AREAS O ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN. La Administración Municipal tendrá la responsabilidad de proteger y conservar las siguientes Zonas de ecosistemas estratégicos que por sus valores ecológicos, culturales, históricos, productivos – ley 99/93 -, ofrecen beneficios directos a la población y al desarrollo municipal bajo manejo técnico sostenible, dicha zonificación se encuentra en la cartografía Áreas o ecosistemas Estratégicos de Protección y Conservación argumentada en el Documento Técnico Soporte – Dimensión Rural:

Ecosistemas Estratégicos para El Mantenimiento del Equilibrio Ecológico y la Biodiversidad.

Son aquellos cuya función es mantener los equilibrios ecológicos básicos y de riquezas del patrimonio natural.

- Zona de Conservación y Protección Parque Nacional Nevado del Huila.
- Área de amortiguamiento del Parque Nacional Nevado del Huila
- Zona de Bosques Naturales.
- Zona de Bosques Secundarios.
- Zona de Páramo.

La escala de intensidad de protección para estas zonas es la Preservación Estricta, esto significa, que en estos sitios se debe restringir cualquier tipo de actuación humana. Se aplica a los espacios que cuentan con una amplia biodiversidad.

Ecosistemas Estratégicos para el abastecimiento de la Población y los Procesos Productivos.

Son aquellos que satisfacen las necesidades de la población en agua, aire, alimento, energía, recreación y, por enderezamiento, son factores para alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos de los procesos productivos.

- Zona de Protección – Producción
- Zona de Lagos y Lagunas.
- Zona de Ronda de ríos.
- Zona de Producción Agropecuaria

La escala de intensidad de protección para estas zonas es la Conservación Activa, esto significa que, en estos sitios donde existen recursos en explotación, estos deben ser conservados para evitar su agotamiento.

Ecosistemas Estratégicos de Alto Riesgo

Se tienen en cuenta las zonas frágiles y deterioradas, propensas a remociones en masa.

- Zona de Regeneración y Mejoramiento -Recuperación.-

La escala de intensidad de protección para estas zonas es la Regeneración y Mejoramiento, esto significa que, se tienen en cuenta los espacios que han sufrido degradación bien sea por causas naturales y/o antrópicas y deben ser rehabilitadas, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje.

ARTICULO 138 - Serán competentes para conceptuar y ejecutar control y manejo de los recursos naturales renovables, usos del suelo, suministro de servicios públicos, tratamiento de aguas residuales, desechos sólidos, líquidos, ruidos, vibraciones, emanaciones atmosféricas; La Oficina de Planeación Municipal, CRC, Secretaría de Obras Públicas o la entidad encargada de la administración y manejo en la zona.

ARTICULO 139 - La utilización directa o indirecta de la atmósfera, del agua y del suelo, para introducir o arrojar desechos o desperdicios agrícolas, mineros o industriales, aguas negras servidas de cualquier origen, humus, vapores y sustancias nocivas que sean el producto de actividades antrópicas – por el hombre -, o actividades económicas o de servicios sean o no lucrativas, se sujetarán al pago de tasas retributivas por las consecuencias nocivas de las actividades expresadas, ley 99 de 1993.

ARTICULO 140 - Quien pretenda establecer servicios de turismo, recreación o deporte en ríos, lagos u otros depósitos de agua, deberá obtener permiso otorgado por la CRC, la Unidad Administrativa Especial Sistema de Parques Naturales o la entidad encargada

de la administración y manejo de los Servicios Naturales Renovables. Las obras que se permitan construir en el área rural deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

ARTICULO 141 - Están obligados a dejar una faja paralela a la línea de mareas máximas del cauce de los ríos, quebradas, lagos y lagunas hasta mínimo de treinta (30) metros de ancho que deberán ser utilizados para la protección. Deberán estar libres de edificaciones y cultivos, será utilizado para manejar el respectivo curso de agua, o realizar actividades como pesca, reforestación y actividades agroforestales y silvopastoriles avaladas por la Corporación Autónoma CRC.

ARTICULO 142 - Toda persona natural, jurídica, pública o privada que proyecta realizar o realice cualquier obra o actividad susceptible de producir deterioro ambiental, está obligado a declarar el peligro presumible que sea consecuencia de la actividad, ante la CRC, la UAESPNN o la entidad encargada de la Administración y manejo de los Servicios Naturales Renovables y de protección del medio ambiente.

ARTICULO 143 - Los propietarios, poseedores, tenedores y ocupantes de predios rurales, deberán adoptar las medidas tomadas por el Comité Local de Emergencias, con el fin de prevenir y controlar eventos catastróficos naturales y antrópicos.

ARTICULO 144 - Se prohíbe la tala y quema de vegetación en general en todo el municipio y la alteración de la configuración de lugares de paisajes declarados como lugares de protección.

ARTICULO 145 - Se consideran áreas no ocupables, las zonas de fallas geológicas, de deslizamientos, de Parque Nacional Natural, las áreas potencialmente inestables en una faja determinada de acuerdo con las características geológicas del área por parte de la CRC, la UAESPNN o la entidad encargada de la Administración y Manejo de los Servicios Naturales Renovables. La administración municipal realizará los estudios tendientes a definir las zonas de riesgo en un plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación del siguiente Acuerdo.

Una franja mínima de cincuenta metros (50 mts.) a lado y lado de la separación de aguas entre cuencas.

La franja mínima de los ríos de cauces iguales o mayores a 10.000 lt / seg., no podrá ser, en ningún caso, menor de 50 metros, paralela a las líneas de mareas máximas de los cauces.

Una franja mínima de treinta metros (30 mts.) de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos, lagunas y depósitos de agua.

Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión de por lo menos cien metros (100 mts.) a la redonda, medidos a partir de su periferia.

Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45°). Todas aquellas áreas protegidas con bosques y/o vegetaciones naturales.

PARÁGRAFO 1. La franja de protección de los ríos debe ser dedicada únicamente a la arborización y solo se permitirán actividades que propendan por la conservación, protección y recuperación de los recursos vegetales y paisajísticos existentes. En la medida que cuenten con el aval de la CVC podrán ser utilizadas para actividades sostenibles como sistemas de agroforestería, dirigidos primordialmente a la seguridad alimentaria.

ARTICULO 146 - La Oficina de Planeación Municipal y la CRC serán las entidades encargadas de imponer las sanciones y ejercer el control de acuerdo a sus competencias.

ARTICULO 147 - Queda prohibido descargar residuos, basuras, desperdicios y escombros que deterioren los suelos, aguas y aire o causen daños o molestias a individuos o núcleos humanos. Las actividades agropecuarias, agroindustriales, de construcción en general, forestales y mineras, deberán contar con actividades de manejo y tratamiento de desperdicios sólidos y líquidos avaladas por la CRC, antes de ser vertidos a los cauces de los ríos, quebradas, suelos y aire.

ARTICULO 148 - El desarrollo y ocupación del área rural deberá propender por la protección del medio ambiente y conservación de los recursos naturales con criterios de desarrollo humano sostenible.

ARTICULO 149 - La Administración Municipal buscará el restablecimiento y/o mantenimiento del equilibrio, entre el aprovechamiento racional y técnico de los recursos naturales de las cuencas hidrográficas del municipio, así como de la preservación de la flora, la fauna y los recursos hídricos de las cuencas mencionadas.

ARTICULO 150 - La Administración Municipal buscará la participación de la comunidad en las decisiones que tengan que ver con el mantenimiento y disfrute de un ambiente sano, adoptando el medio de consulta comunitaria en los términos establecidos por la Ley.

ARTICULO 151 - Todo propietario o poseedor de terreno en el área rural que los explote económicamente, ocupe con vivienda permanente o de recreo, debe ejecutar obligatoriamente reforestación en ello y aislamientos de los nacimientos de agua.

ARTICULO 152 - La construcción de vías, embalses, represas, edificaciones y la realización de actividades económicas en las áreas de reserva forestal y de uso agropecuario requerirán de estudios de impacto ambiental y la licencia previa de la CRC o la entidad encargada de la administración de los recursos naturales renovables.

PARTE II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE PÁEZ

TITULO I ÁREAS URBANAS, DE EXPANSIÓN URBANA Y RURALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 153 - DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS. Para los efectos de la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas el territorio del Municipio se divide en áreas urbanas de expansión urbana y rurales, con categorías de protección para las tres áreas y suburbanas para las rurales.

ARTÍCULO 154 - PERÍMETROS. Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas.

Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas de expansión urbana y rurales se denominan "perímetros urbanos" y se encuentran referenciados en los siguientes planos de la propuesta urbana, el plano de zonificación urbana, el plano de servicios públicos, donde aparece además el perímetro de servicios, así como también el plano de la propuesta vial.

ARTÍCULO 155 - ÁREAS URBANAS. Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en los usos urbanos que se adopten para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, administrativos, comerciales, industriales y de recreación, o mixtos.

ARTÍCULO 156 - DESARROLLO EN USOS URBANOS. La definición del desarrollo en usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de los inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo y la sujeción a:

- ~ Definición de los usos urbanos.
- ~ La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
- ~ La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
- ~ La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requeridas para tales usos.
- ~ La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.

- ~ El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
- ~ Las características del espacio público, en general.
- ~ Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
- ~ Las características del equipamiento comunal privado.

ARTÍCULO 157 - PRERREQUISITOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS URBANOS. Los usos permitidos en las áreas de actividad y zonas dentro del área urbana del municipio no podrán funcionar sino cuando se haya concluido el proceso de urbanización de los terrenos y la construcción de las edificaciones adecuadas para los usos permitidos.

Tales edificaciones deberán contar con servicios públicos instalados y en condiciones de ser prestados, todos ellos de conformidad con las licencias de urbanismo y construcción regularmente expedidas, en las cuales deben quedar establecidas las obligaciones de propietarios, urbanizadores, constructores y demás interesados, de manera que se garantice la viabilidad y aptitud de las estructuras y edificaciones para el funcionamiento de los usos permitidos.

Se exceptúa de lo anteriormente establecido, el funcionamiento de los usos urbanos en los barrios, asentamientos o desarrollos que sean objeto de planes parciales mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aun sin el cumplimiento de todos los presupuestos de que trata el presente artículo.

La viabilidad de las estructuras de los barrios, asentamientos o desarrollos legalizados se obtendrá paulatinamente a través de los programas de habilitación y regularización que se adopten dentro del proceso de mejoramiento.

ARTICULO 158 - USOS URBANOS. Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos urbanos los usos no agrícolas de la tierra, o sea aquellos que demandan de un proceso de urbanización previo, así como de edificaciones idóneas que sirvan de soporte físico para el normal desenvolvimiento de tales usos.

Los usos urbanos requieren como presupuesto inherente a su funcionamiento, que se den las características ambientales, espaciales y de infraestructura propias del área urbana y por lo tanto se identifican en los siguientes aspectos:

- ~ Calidad: que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.
- ~ Magnitud: Que sea posible su ubicación y funcionamiento dentro del complejo urbano, lo cual conlleva limitaciones a la magnitud de los terrenos y edificaciones destinados a tales usos.

- ~ Frecuencia: Que se presenten con la suficiente intensidad en el territorio de manera que utilicen la infraestructura de servicios de características urbanas y que generen zonas de actividad.
- ~ Interrelación: Que generen una relación de interdependencia económica y funcional, que es a la vez causa y efecto de la conurbación.

Todos los usos permitidos en las áreas urbanas se consideran usos urbanos.

Por lo tanto, para que puedan desenvolverse normalmente en determinados sectores o edificaciones dentro del área urbana, se requiere el cumplimiento previo de los procesos de definición del desarrollo en usos urbanos, de urbanización y de construcción de que tratan los artículos anteriores.

No se podrán permitir los usos agrícolas, mineros o de industria extractiva ni siquiera como compatibles con los usos urbanos, así sea con restricciones, sino con autorización de la Alcaldía Municipal, previa obtención de la licencia ambiental respectiva.

Por otra parte, los usos urbanos se consideran prohibidos en las áreas no urbanas del municipio. De ahí que para poder definir el desarrollo en usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas urbanas.

CAPÍTULO III

ÁREAS RURALES Y ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO

ARTÍCULO 159 - ÁREAS RURALES. Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, con arreglo a los usos que se adopten para los diferentes sectores de las áreas rurales.

Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zoocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al Plan de desarrollo del respectivo sector.

ARTÍCULO 160 - SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS. Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleva la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio, teniendo en cuenta las zonificaciones usos y manejos propuestos en la cartografía Reglamentación Uso del Suelo (RUS).

ARTICULO 161 - CLASES, ZONIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE USO PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO – RUS -. Se adoptan las recomendaciones, clases, zonificaciones y categorías de uso el suelo, contenidas en el cuadro Clases de suelo, zonificación y categorías de uso para la reglamentación del suelo – RUS -, que hacen parte integral del Modelo de Ocupación Territorial del presente PBOT, sustentadas en Cartografía y en el Documento Técnico Soporte del Componente Rural.

La clasificación del suelo, las clases y tipos de uso son las siguientes:

PRINCIPAL.

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

COMPLEMENTARIO

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

RESTRINGIDO

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales 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.

PROHIBIDO

Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitudes y/o compatibilidad con los usos permitidos.

TIPO DE USO DEL SUELO

1. Protección.
2. Conservación.
3. Revegetalización.
4. Rehabilitación.
5. Agricultura con tecnología apropiada.
6. Agricultura semimecanizada.
7. Pastoreo intensivo
8. Pastoreo extensivo
9. Minería
10. Comercio
11. Industria
12. Servicios
13. Recreación
14. Turismo
15. Residencial campestre individual.
16. Residencial campestre agrupación
17. Residencial urbano individual.
18. Residencial urbano agrupación.
19. Los demás

ARTICULO 162 - Se prohíben actividades productivas y urbanísticas de toda índole sobre los suelos caracterizados como de uso agrícola localizados en las riveras de los ríos y quebradas. Solo será posible adelantar estas actividades si se tiene en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a) No adelantar actividades productivas en lugares con pendientes inferiores al 60% en un rango de treinta (30) metros longitudinales, medidos después de la cuota máxima de inundación.
- b) No adelantar actividades productivas en lugares con pendientes superiores al 60% en la franja resultante de la proyección de la cota máxima de inundación sobre su vertical en un rango de 5 metros.

ARTICULO 163 - MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL. Se adopta el presente modelo de ocupación territorial contenido en esta zonificación para un uso y manejo sostenible del suelo rural y las actividades que sobre él se desarrollan. La zonificación se encuentra detallada en el cartografía Modelo de Ocupación Territorial y en el documento técnico soporte componente rural, que hacen parte integral del presente Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio de Páez.

La zonificación para el modelo de ocupación territorial los usos y manejos del suelo, está comprendida en los artículos 167 al 178 y es la siguiente:

ARTICULO 164 - ZONA 1: ZONA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PNNH.

La propuesta de uso y manejo del suelo en esta zona es la conservación y protección del Parque Nacional Nevado del Huila.

Este ecosistema establecido como parque por el INDERENA en 1977 tiene como objetivos fundamentales la protección de las cuencas superiores importantes del río Páez, Moras, San José, Símbola, Negro de Narváez, Iquirá, Baché, Atá y Saldaña, afluentes del río Magdalena, Palo, Isabelilla, y Toribío, tributarios del Cauca; conservación y protección de la flora y la fauna, escenario para desarrollar actividades de educación ambiental, investigación científica y recreación – ecoturismo -. Es patrimonio natural y cultural del país sobre ellas no se deben realizar labores agropecuarias y/o comerciales de carácter económico, son tierras y ecosistemas de estricta conservación.

ARTICULO 165 - ZONA 2: ZONA AGRÍCOLA MULTIESTRATO Y PERMACULTURA.

La propuesta de uso y manejo del suelo para esta zona son las actividades agrícolas bajo sistemas de Agroforestería multiestratos, cultivos con diseños permaculturales, reforestación protectora –productora.

Son tierras forestales Protectoras – Productoras cuyas condiciones ecológicas exigen la presencia de una cobertura forestal permanente, permitiendo el uso ordenado del bosque con prácticas exigentes de manejo de suelos, protección hidrológica, labores silvoculturales y de cosecha, los bosques deben presentar cobertura multiestrato para brindar buena protección al suelo.

ARTICULO 166 - ZONA 3: ZONA DE SUELOS CON APTITUD AGRÍCOLA. Se plantea que estos suelos sean aprovechados para la agricultura, la horticultura, los frutales, bajo manejos integrales del suelo que garanticen procedimientos limpios y orgánicos, con adecuada protección del suelo y el control de las aguas de escorrentía respetando las áreas de nacimientos y cauces de ríos y quebradas.

Los recursos del bosque pueden ser utilizados de manera ordenada y planificada, esta zona requiere exigentes practicas de manejo del suelo, protección hidrológica, practicas silvoculturales y amplias coberturas del suelo.

ARTICULO 167 - ZONA 4: ZONA DE PROTECCIÓN – PRODUCCIÓN. La propuesta es la implementación de sistemas de agroforestería que se debe seguir concertando para su uso e implementación – teniendo en cuenta la heterogeneidad del territorio en cuanto a las condiciones estructurales del suelo variables físicas y químicas - porque la zona así se requiere para su sostenibilidad. Son tierras que soportan actividades que deben ser controladas por su carácter potencialmente degradantes, las actividades estarán encaminadas a la protección de la vegetación natural y la vida silvestre.

La presión antrópica sobre el suelo, ha permitido que en esta zona considerada potencialmente para la conservación y protección del medio ambiente, existan asentamientos humanos adelantando actividades productivas. El modelo de ocupación

propuesto ante la escasez de tierras de buena calidad, no puede obviar esta realidad y plantea sistemas de agroforestería como una alternativa ecoproductiva.

ARTICULO 168 - ZONA 5: ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL PARQUE NACIONAL NEVADO DEL HUILA. La propuesta va encaminada a configurar un corredor biológico y de amortiguación para el Parque Nevado del Huila, debido a las presiones que se ejerce sobre estos ecosistemas.

Factores como el clima, la calidad de los suelos, la topografía, la aptitud del suelo en términos de potencialidad de esta zona y su cercanía al Parque Nacional Nevado del Huila, hacen de esta zona un lugar no propicio para la ubicación de asentamientos humanos y el desarrollo de actividades agropecuarias. Teniendo en cuenta estas observaciones, es pertinente plantear esta zona como un mecanismo de control y de seguridad para el Parque.

Será una zona protectora que exige una cobertura boscosa permanente, por ser estas áreas muy susceptibles de degradación y muy vulnerable - por la presión antrópica-, son tierras que exigen manejo exclusivamente proteccionista que revitalizará la protección de las cuencas hidrográficas, flora, fauna, nacimientos de agua y trayectoria de cauces, refugios e fauna -corredor biológico-, áreas de recreación y de interés investigativo, aspecto necesario para lograr la conservación del ecosistema, con prelación a obtener un beneficio social.

ARTICULO 169 - ZONA 6: ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE PÁRAMO. La propuesta para esta zona es la protección de la vegetación natural del páramo y la vida silvestre, son tierras que deberán ser protegidas para evitar la destrucción irreversible – que ocasionan las quemadas, los cultivos, el pastoreo -, bien sea por su estado de degradación – acción antrópica - o por su susceptibilidad a la misma – procesos naturales -. Sobre ellas no se deberá realizar ninguna actividad que no sea encaminada a la protección, la conservación y la recreación - el ecoturismo dirigido -.

Las actividades a desarrollar en la zona son de estricta conservación por ser un sistema de regulación climática, hídrica, el páramo es un eje básico para el sostenimiento del equilibrio territorial, en término de recursos naturales tan importantes para la vida como el agua. Además históricamente y ancestralmente es un lugar de importante significancia cultural para los Paeces por sus mitos y leyendas; las condiciones estructurales del lugar connotan un ecosistema de alta fragilidad y susceptibilidad al deterioro.

ARTICULO 170 - ZONA 7: ZONA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE BOSQUES. La propuesta para esta zona, propende por el desarrollo de actividades encaminadas a la conservación de los recursos del bosque, sometidos a Intensas presiones por parte de la comunidad debido a la demanda de materiales para el autoconsumo – madera para construcción, como combustible, para la cocción de alimentos, en procesos agroindustriales, etc. - y como una actividad económica extractivista.

Son tierras que deberán ser protegidas para evitar la destrucción irreversible de los los ecosistemas, bien sea por su estado de degradación – acción antrópica - o por su susceptibilidad a la misma – procesos naturales -. Sobre ellas no se deberá realizar

ninguna actividad que no sea encaminada a la protección, la conservación y la recreación - el ecoturismo dirigido -. De manera planificada y con el aval de las entidades responsables de su conservación – a nivel municipal - se podrán adelantar procesos de extracción selectivas de materiales para el uso doméstico.

ARTICULO 171 - ZONA 8: ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL. La propuesta para la protección de la zona es la revegetalización natural y la protección de la vida silvestre, pese a los esfuerzos individuales y colectivos por tratar de racionalizar el uso y manejo de estas zonas, la pérdida de suelo por actividades de remoción en masa y el agotamiento de los mismos es inminente. Los tratamientos para la recuperación de estos suelos pueden ser el aislamiento, estimular la sucesión natural, coberturas especiales de pastos con árboles forrajeros – también es posible la siembra de árboles frutales - y manejo de aguas de escorrentía.

Será una zona de protección especial para procurar su recuperación –zona protectora - que exige una cobertura boscosa permanente, por ser estas áreas muy susceptibles de degradación - por la presión antrópica-, son tierras que exigen manejo exclusivamente proteccionista que revitalizará la protección de las cuencas hidrográficas, flora, fauna, nacimientos de agua y trayectoria de cauces, áreas de posible ecoturismo y de interés investigativo, aspecto necesario para lograr la conservación del ecosistema, con prelación a obtener un beneficio social. Estas zonas dependiendo de los estudios que se puedan adelantar y de los procesos de concertación con la comunidad, podrían ser parte integral de la zona de amortiguación del Parque Natural Nevado del Huila debido a las características.

ARTICULO 172 - ZONA 9: ZONA DE PROTECCIÓN DE RÍOS – RONDAS, NACIMIENTOS. Zonas de gran valor ambiental que deberán ser protegidas por material arbóreo con el objetivo de ayudar en la regulación del ciclo hidrológico liberando el recurso en épocas de sequía.

Se recomienda la protección de los ríos y quebradas conservando y sembrando árboles – mucho mejor si producen alimento y forrajes - treinta metros (30 m) a cada lado y entre cincuenta y cien metros (50 – 100m) a la redonda de los nacimientos.

ARTICULO 173 - ZONA 10: CABECERA URBANA MUNICIPAL. Esta zona se encuentra claramente definidas en el componente urbano -zonificación y uso del suelo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 174 - ZONA 11: CABECERAS URBANAS SECUNDARIAS. Estas zonas se encuentran claramente definidas en el componente urbano -zonificación y uso del suelo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 175 - ZONA 12: SITIOS TURÍSTICOS, HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS. La propuesta pretende impulsar el ecoturismo como una actividad que pueda generar recursos de diferente índole para la el municipio. Las manifestaciones- culturales y arquitectónicas - del hombre antepasado son de gran interés para las personas que sienten atracción y pasión por recorrer los caminos de la historia y el pasado. El ecoturismo se presenta entonces como una alternativa para

realzar el nombre del municipio y generar un gran proyecto que encierre corredores biológicos y senderos ecoturísticos.

Entre otros potenciales se tienen en cuenta:

Cueva del Grillo, Laguna de Juan Tama, Páramo de Moras, La Cueva de los Enanos, Parque Natural Nevado del Huila, laguna del Río Páez, Laguna Negra, Cascada de Buco, Termales de Tóez, Cerro Pan de Azúcar, Pinar de Minas, La Cueva del Diablo, Los Ligués, Cerro Quince Negros, Cerro Higuerones, Cascada de la Macana, Cerro de Chumbipe, Cerro del Flautal, Piedras Nuevas, Cerro de la Mala Noche, Santuario de Aranzazu, Cerro del Diablo, Cerro del Paramillo, Cascada de Agua Blanca, Termales el Saladero.

ARTÍCULO 176 - La apertura y ampliación de vías en el área rural, sólo podrá realizarse una vez se obtenga aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y el concepto de la CRC o la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables, según lo establecido en la legislación pertinente. La ejecución de obras civiles deberá presentar el estudio de Impacto Ambiental y licencia.

PARTE III ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

TITULO I NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 177 - ZONIFICACIÓN. Es la división del territorio del municipio con el fin de regular en forma ordenada los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

ARTÍCULO 178 - USO. Es la utilización que se le da a los elementos materiales de la estructura territorial en las distintas actividades ciudadanas.

Algunos usos se fundan en derechos de los ciudadanos en general, como son las diversas formas del uso público a las que están destinados algunos bienes de propiedad pública; otros usos se fundan en las actividades propias de las empresas de servicios públicos, como es el uso de las redes, instalaciones y obras de infraestructura de servicios públicos por parte de ellas y de los usuarios, conforme a lo que al respecto prevean los respectivos reglamentos de suscripción; otros usos son necesarios para el cumplimiento de las funciones públicas en general, como son los usos que se le dan a los edificios públicos para la prestación de los servicios administrativos; finalmente, otros usos tienen su fundamento en el derecho de propiedad y en el ejercicio de las libertades públicas, en especial la libertad de empresa, como son los usos residenciales, los usos comerciales y los usos industriales, así como también algunos de los usos para fines cívicos o institucionales, que se sustraen de la actividad propiamente pública y ciertas

formas específicas del uso o disfrute colectivos que pueden darse en la propiedad privada, conforme al artículo 5° de la ley 9° de 1989.

ARTÍCULO 179 - USO PERMITIDO. Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del municipio, a un terreno, a una edificación, a un inmueble o conjunto de inmuebles, o a parte de éstos, por las normas urbanísticas. Los usos no asignados por las normas urbanísticas como permisibles dentro del ámbito espacial normativo respectivo, se consideran prohibidos allí.

ARTÍCULO 180 - INTENSIDAD DEL USO. Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para un uso permitido.

ARTÍCULO 181 - LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Toda zonificación implica la adopción de determinadas normas dentro de unos límites precisos, por medio de las cuales se regulan los usos y su intensidad.

Las reglamentaciones incluyen, además, como normas condicionantes de la viabilidad de las estructuras para el funcionamiento de los usos permitidos, las normas urbanísticas, arquitectónicas, de construcción, ambientales y de higiene que deben cumplir los inmuebles, edificios o desarrollos destinados a dichos usos, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y de las zonas de influencia, cuando se trate de usos que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

ARTÍCULO 182 - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. Es la idoneidad de una urbanización, edificio, inmueble, terreno, o de las estructuras en general, para el funcionamiento de un uso permitido, por estar cumpliendo con las reglamentaciones urbanísticas del sector zonificado.

Al expedirse licencia de urbanismo o de construcción, o el certificado de usos del suelo para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o institucionales deberá especificarse en ellos el uso o usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

ARTÍCULO 183 - IMPACTO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA Impacto es el efecto producido en un sector, zona o área determinada por la actividad inherente a un uso específico.

El impacto generado por los usos puede ser de carácter positivo cuando aporta beneficios al sector, zona o área y negativo, en caso de que ocasione o propicie deterioro de los mismos.

Por lo general los usos permitidos tienen ambas características; de suerte que las reglamentaciones perseguirán el propósito de controlar los impactos negativos y consolidar los usos que fomenten impactos positivos.

Según el medio sobre el cual se produce el efecto, los impactos negativos pueden ser de tres tipos:

- ~ IMPACTO AMBIENTAL. Cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
- ~ IMPACTO FÍSICO. Cuando se alteran condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
- ~ IMPACTO SOCIAL. Cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de la vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

ARTÍCULO 184 - EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social y urbanístico que las actividades ciudadanas generan, impactos que inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y de los elementos materiales que las conforman y que están destinados a servir de sustentáculo físico al municipio, es la principal razón de ser de las restricciones y exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

ARTÍCULO 185 - LAS ACTIVIDADES CONTAMINANTES COMO FUENTE DE IMPACTOS NEGATIVOS. Las actividades contaminantes son fuente de impactos negativos, en especial impactos ambientales.

Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración o volumen, imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

Entre las formas de contaminación más frecuentes se destacan:

- a) **CONTAMINACIÓN DEL MEDIO LÍQUIDO:** Se denomina contaminación del medio líquido el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino, coloides solutos, etc.), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural.
- b) **CONTAMINACIÓN-DEGRADACIÓN DEL SUELO:** Se considera contaminación degradación del suelo el acto por el cual se introducen en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.
- c) **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:** Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.
- d) **CONTAMINACIÓN ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AÉREO:** Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen

en dicho medio, polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, o daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano o deterioren los objetos materiales.

- e) **CONTAMINACIÓN TÉRMICA:** Se denomina contaminación térmica el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.
- f) **CONTAMINACIÓN VISUAL:** Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, cerramientos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje.

CAPITULO II

ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 186 - REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. El reglamento de usos del suelo es el conjunto de normas urbanas específicas que permiten definir los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo en cada una de las zonas de que trata el presente Acuerdo.

El reglamento cuenta con un subcapítulo por zona. En cada subcapítulo aparecen alrededor de 12 artículos que constituyen el reglamento de zona. Todas las normas necesarias a un control efectivo de la edificación se distribuyen en cada uno de estos artículos:

- ~ Tipo de ocupación y uso del suelo autorizados.
- ~ Tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos.
- ~ Condiciones de accesibilidad a la red vial.
- ~ Características del terreno (forma, área, etc.).
- ~ Implantación de la construcción en relación con el espacio público, principalmente las vías (parámetro, retiro, antejardín, voladizo, etc.)
- ~ Implantación de la construcción en relación con los predios adyacentes (aislamientos).
- ~ Implantación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.)
- ~ Índice de ocupación del suelo, porcentaje del área del lote que se puede edificar.
- ~ Altura de la construcción.
- ~ Tratamiento exterior (formas, materiales, colores, etc.)
- ~ Estacionamiento, garajes.
- ~ Tratamiento de las zonas libres y verdes.

ARTÍCULO 187 - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

- ~ El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio.
- ~ El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación.

ARTÍCULO 188 - CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo del suelo es la siguiente:

- ~ Categoría A: Uso institucional.

Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas del orden municipal, departamental o nacional y de las organizaciones no gubernamentales que prestan un servicio a la comunidad.

- ~ Categoría B: Uso comercial y de servicio.

Son todos los establecimientos del sector privado destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios.

~ Categoría C: Uso fabril o industrial.

Son todos los establecimientos del sector privado o público destinados a la producción o transformación de bienes de consumo.

~ Categoría D: Uso residencial.

Son todas las edificaciones cuyo uso predominante es la residencia principal.

ARTÍCULO 189 - CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS. La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

A Impacto ambiental.

A1 Contaminación por ruido.

A2 Contaminación por olores.

A3 Vibraciones.

A4 Contaminación por residuos atmosféricos.

A5 Contaminación por residuos líquidos.

A6 Inflamabilidad.

A7 Consumo de servicios públicos.

B Impacto urbano.

B1 Ocupación sobre calzada.

B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde.

B3 Congestión vehicular y/o peatonal.

B4 Actividad de cargue y descargue.

B5 Deterioro vial y/o ambiente.

C Impacto social.

C1 Molestias socio-psicológicas, causadas a los vecinos.

ARTÍCULO 190 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO INSTITUCIONAL. Para la clasificación de los establecimientos de uso institucional se tiene en cuenta, además del impacto que pueden generar, el tipo de servicios que prestan.

GRUPO 1: Sector Administración Y Seguridad.

~ Centro Administrativo Municipal O Alcaldía.

~ Sede De La Policía.

~ Sede De Los Organismos De Justicia.

~ Sede Del Cuerpo De Bomberos.

~ Sede De La Defensa Civil.

~ Cárcel.

GRUPO 2: Sector Servicios Sociales Y Comunitarios.

- ~ Educación.
- ~ Salud.
- ~ Cultura.
- ~ Recreación Y Deporte.
- ~ Sedes De Las Asociaciones Comunitarias.

GRUPO 3: Sector Servicios Públicos.

- ~ Plaza De Mercado.
- ~ Centro De Acopio.
- ~ Matadero.
- ~ Terminal De Transporte.
- ~ Plantas De Acueducto, Alcantarillado, Energía Y Disposición De Desechos Sólidos.

ARTÍCULO 191 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIO.**GRUPO 1: Comercio Minorista Y Prestación De Servicios Profesionales.**

Son los establecimientos destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por no generar impactos ambientales ni urbanos, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

GRUPO 2: Comercio Mayorista Y Presentación De Servicios Especiales.

Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos ambientales y urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios de uso residencial y cuya localización será restringida.

GRUPO 3: Comercio y prestación de alta peligrosidad.

Son los establecimientos destinados a la distribución y/o almacenamiento de productos altamente inflamables, combustibles o potencialmente explosivos, incompatibles con el uso residencial por el peligro que presenta.

ARTÍCULO 192 - CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL.**GRUPO 1: Uso fabril e industrial compatible.**

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por general impactos ambientales de tipo A1, A2 y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios de uso residencial.

GRUPO 2: Uso fabril e industrial compatible. Con restricción.

0

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientes de tipo A11, A2 y A3, en forma

moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

GRUPO 3: Uso fabril e industrial incompatible.

Son los establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de todo tipo, así como riesgos de alta peligrosidad se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

GRUPO 4: Industria extractiva.

Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

- ~ Explotación de materiales de arrastre y aluviones.
- ~ Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción.
- ~ Explotación de materiales metálicos y no metálicos.

ARTÍCULO 193 - USO RESIDENCIAL. La clasificación de las edificaciones de uso residencial tiene en cuenta dos factores básicos:

- ~ La densidad.
- ~ El respeto de la tipología predominante de la zona.

Se puede así distinguir cuatro modalidades diferentes:

- ~ La vivienda unifamiliar puntual, o sea una casa individual implantada en un lote independiente.
- ~ La vivienda unifamiliar agrupada, o sea un conjunto de casas individuales organizadas en un plan de vivienda o condominio.
- ~ El multifamiliar puntual, o sea un edificio de dos o más apartamentos implantados en un lote independiente.
- ~ Multifamiliar agrupado, o sea un conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

PARÁGRAFO: Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la presentación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la oficina de planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS

ARTÍCULO 194 - ZONIFICACIÓN. La zonificación del territorio debe responder a las políticas de crecimiento y desarrollo que definen la vocación privilegiada de los diferentes barrios, y así preservar el equilibrio entre las funciones y los valores de los paisajes urbanos.

Para tal efecto se establece la clasificación de las diferentes zonas según su estado de consolidación y su uso, de la siguiente manera:

Zona de Conservación Arquitectónica – Z.C.A.
Zona en Desarrollo - Z.E.D.
Zona de Restricción 1 – Z.R.1.
Zona de Restricción 2 – Z.R.2.
Zona de Restricción 3 – Z.R.3.
Zona de Restricción 4 – Z.R.4.
Zona de Expansión Urbana - Z.R.U.
Zona Natural Agrícola - Z.N.A.

ARTÍCULO 195 - ZONA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA - Z.C.A Esta zona corresponde al conjunto urbano compuesto por un edificio o más, y los espacios públicos identificados con valores de carácter patrimonial, estético, cultural y/o histórico, los cuales aportan a la memoria colectiva urbana o son de gran impacto social.

ARTÍCULO 196 - OBJETIVOS. Se pretende conservar por lo menos el espíritu del conjunto y/o los elementos arquitectónicos o urbanísticos identificados, en los cuales se debe respetar el trazado urbano original, su configuración urbanística y en lo posible la tipología arquitectónica de los edificios o espacios públicos conformantes. De acuerdo a los cambios de uso que estos espacios demanden en el tiempo se sugieren intervenciones que permitan reciclar el conjunto conservando sus características originales.

ARTÍCULO 197 - UBICACIÓN. En Belalcázar se identificó el conjunto articulado a la plaza principal compuesto por la misma plaza con sus fachadas conformantes donde se destacan la Iglesia, el edificio del Vicariato Apostólico, el Club Juvenil, la Emisora Radio Eucha y el Hospital por el oriente de la Plaza, el Edificio de la Alcaldía al Norte de la misma, y complementando el conjunto al occidente de la Plaza se encuentran las instalaciones de la galería cuya fachada lateral ayuda a la conformación de la calle donde se ubica el edificio del Teatro, el cual también entra en esta clasificación.

En Ricaurte se identificó a la Iglesia Católica como un edificio con valores estéticos que se ven fortalecidos por el contexto donde se ubicó, el cual se encuentra determinado por la Plaza principal con unas dimensiones y elementos naturales como la Ceiba y el paisaje lejano, que consolidan su carácter.

ARTÍCULO 198 - ZONA EN DESARROLLO - Z.E.D. Esta zona corresponde a las manzanas conformadas dentro del perímetro urbano en el trazado original de las cabeceras. En general tienden a ser manzanas de carácter tradicional con grandes proporciones y geometría ortogonal frecuentemente cuadradas. Las manzanas de esta zona que se encuentran aledañas a la plaza principal tienden a estar consolidadas, sin embargo debido a su geometría y tamaño conservan grandes áreas no construidas a su interior lo que ofrece un potencial de consolidación por intervención arquitectónica.

En cuanto al uso, caracteriza a esta zona la variedad de actividades que se desarrollan sobre todo al rededor de la plaza principal donde además de lo institucional y comercial sigue primando lo residencial.

ARTÍCULO 199 - OBJETIVOS. Se debe conservar la función mixta del uso del suelo actual con énfasis en la vivienda, en los casos puntuales que se identifiquen debe promoverse la densificación con objetivo residencial.

Cuando se hagan nuevas intervenciones en las manzanas deben responder a los criterios de conservación del trazado urbano original; en el caso de cercanía o influencia de la ZONA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Z.C.A. debe en lo posible respetar la tipología arquitectónica tradicional o utilizar tipologías que reinterpreten y contextualicen la tradición. Los nuevos edificios deben expresar en el lenguaje y en sus elementos secundarios su condición de contemporaneidad, respetando elementos primarios del contexto, como alturas, proporción de vanos y llenos, y paramentos.

Quedara restringida la implantación de nuevos establecimientos susceptibles de generar impactos urbanos importantes o deteriorar los elementos conformantes de la Z.C.A.

ARTÍCULO 200 - UBICACIÓN: Esta zona se ubica en todas las cabeceras estudiadas: Belalcázar, San Luis, Ricaurte, Itaibe Y Riochiquito.

ARTÍCULO 201 - ZONA DE RESTRICCIÓN 1: Z.R.1. Esta zona corresponde la franja de seguridad resultante de la proyección de la cota de inundación del río Páez sobre su vertical en un rango aproximado de cinco metros, ajustado según las particularidades topográficas y de pendientes en puntos específicos.

ARTÍCULO 202 - OBJETIVOS: Desmotivar la construcción, reubicar a corto plazo las viviendas en condición más crítica, realizar las obras de mitigación necesarias consistentes en obras civiles según estudios, y sistemas de manejo forestal como barrera de control físico para inundaciones y flujos de escombros, que a la vez que contribuye al paisaje urbano pueden adquirir carácter de espacio público destinado a recreación pasiva.

ARTÍCULO 203 - UBICACIÓN: Esta zona se ubica en Belalcázar.

ARTÍCULO 204 - ZONA DE RESTRICCIÓN 2 - Z..R.2. Esta zona corresponde a laderas con pendientes medias y altas, de carácter frágil, en proceso de potrerización y/o erosión. Con mal manejo por tala y sobre pastoreo. En algunos casos con vertimientos directos de aguas servidas.

ARTÍCULO 205 – OBJETIVOS: Restringir manejos que impliquen construcción de viviendas, obras civiles o de infraestructura, pastoreo extensivo y extracción forestal no controlada.

Promover sistemas agrosilvopastoriles sostenibles y sobre todo recuperar las condiciones de estabilidad del suelo.

ARTÍCULO 206 - UBICACIÓN: En Belalcázar corresponde a la zona de ladera que bordea la mesa de Belalcázar y su continuidad hacia la parte nor-oriental de la cabecera.

En San Luis corresponde a la zona alta del lado norte de la cabecera.

En Ricaurte, corresponde a la ladera occidental que sirve de borde a la mesa donde se asienta la cabecera.

En Riochiquito esta zona esta determinada por una pequeña cuenca de alta pendiente en el sur de la cabecera la cual presenta vertimientos directos de aguas servidas.

ARTÍCULO 207 - ZONA DE RESTRICCIÓN 3 - Z.R.3. Esta zona corresponde a las rondas de ríos y quebradas, incluida la cota de inundación y/o flujo de escombros crítica, así como a zonas húmedas con alto nivel freático, afloramientos de agua o nacimientos.

ARTÍCULO 208 - OBJETIVOS. Desmotivar la construcción, reubicar a corto plazo las viviendas en condición crítica y realizar las obras de infraestructura en alcantarillado necesarias para la estabilidad de la zona.

Recuperar, proteger y conservar estas áreas, rescatándolas como espacio público urbano bajo modalidades de parque lineal de recreación pasiva, paseo urbano peatonal y/o corredor ambiental urbano.

ARTÍCULO 209 - UBICACIÓN: En Belalcázar corresponde a las rondas del Río Páez al occidente y de la quebrada El Salado al sur de la cabecera.

En San Luis corresponde a la ronda de las quebradas La Mariposa, La Macana y al pequeño caño que cruza transversalmente al pueblo.

En Ricaurte corresponde a la ronda de la quebrada Ricaurte.

En Itaibe corresponde al área húmeda al occidente de la cabecera.

ARTÍCULO 210 - ZONA DE RESTRICCIÓN 4. - Z.R.4. Esta zona corresponde a las áreas que presentan comportamientos del suelo no aptos para la construcción por estar conformado por altas pendientes o taludes altamente intervenidos.

ARTÍCULO 211 - OBJETIVOS. Desmotivar la construcción y reubicar a corto plazo las viviendas en condición más crítica. Realizar las obras de mitigación necesarias para la recuperación y sostenibilidad del suelo.

ARTÍCULO 212- UBICACIÓN. En Belalcázar corresponde a los taludes resultantes de los cortes de las vías de acceso a la cabecera en sectores de alta pendiente.

En San Luis corresponde al borde de la cuenca de la quebrada la Mariposa a nivel de la vía de acceso que viene de Cuetando, en la que se ubican algunas viviendas.

En Ricaurte corresponde al talud de la vía por el acceso sur.

En Itaibe corresponde al talud de la vía por el acceso sur-occidente.

En Riochiquito corresponde a los bordes del sector determinado por una pequeña cuenca de alta pendiente en el sur de la cabecera. También se caracteriza dentro de esta zona el área donde recientemente se viene desarrollando un programa de vivienda en el extremo sur del casco urbano.

ARTÍCULO 213 - ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.U. Esta zona está conformada por los sectores con potencial urbanístico para desarrollos de vivienda o usos complementarios.

ARTÍCULO 214 - OBJETIVOS. Reservar estos terrenos para proyectos de vivienda o complementarios como equipamientos urbanos institucionales, recreativos y/o paisajísticos.

Realizar los estudios de factibilidad para la dotación de servicios públicos y las obras correspondientes.

Promover el desarrollo urbano controlando técnicamente los procesos constructivos y los movimientos de tierra necesarios para la adecuación del suelo para la construir.

Priorizar la ocupación de estas áreas a corto plazo para los proyectos de reubicación; y a mediano y largo plazo por crecimiento vegetativo de la población.

ARTÍCULO 215 - UBICACIÓN. En Belalcázar corresponde a la zona norte de pendientes medias (20%) en predios aledaños al jardín infantil y la carretera de salida hacia Tóez; y algunas pequeñas franjas al sur por la margen derecha de la carretera que viene de la Plata.

En San Luis corresponde al área aledaña al Cementerio por el lado Sur del pueblo.

En Ricaurte corresponde al área plana ubicada en el extremo norte de la cabecera.

En Itaibe corresponde a la zona plana del extremo sur-occidental en predios aledaños al colegio.

En Riochiquito corresponde al área con pendientes medias del lado occidental de la cabecera.

ARTÍCULO 216 - ZONA NATURAL AGRÍCOLA Z.N.A. Esta zona corresponde a los terrenos no urbanizados y no urbanizables aledaños al casco urbano y que hacen parte del paisaje natural inmediato, cuyo uso actual se da en actividades agropecuarias.

Estas zonas generalmente se caracterizan por ser laderas frágiles muy intervenidas en proceso de potrerización o con problemas geológicos potenciales.

ARTÍCULO 217 - OBJETIVOS. Esta zona estará exclusivamente reservada al uso agrícola, el cual podrá estar supeditado a algunas restricciones en cuanto al tipo de cultivo.

Se admitirá la construcción de edificaciones en predios destinados a la producción agrícola únicamente si su uso es la residencia de los propietarios y/o sus respectivos empleados así como las actividades agropecuarias anexas, cuando las condiciones del terreno lo permitan.

Se permitirá además el desarrollo de uso recreativos siempre y cuando estos estén relacionados con la conservación y protección del medio ambiente.

ARTÍCULO 218 – UBICACIÓN: En Belalcázar corresponde a las zonas de ladera aledañas al perímetro urbano pertenecientes a los resguardos circunvecinos.

En San Luis corresponde a los perímetros sur y sur - occidental de la cabecera.
En Ricaurte corresponde a la zona de ladera de pendientes medias por el lado nor - orietal del perímetro urbano usado actualmente como potrero y bosque comercial.

En Itaibe corresponde a las laderas del flanco norte del perímetro urbano.

En Riochiquito corresponde al mayor porcentaje de las laderas que conforman la cuchilla sobre las cuales se asentó el casco urbano, excepto las que se han clasificado como Z.R.2.

SUBCAPÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE CONSERVACION ARQUITECTONICA Z.C.A.

ARTÍCULO 219 - USOS PRINCIPALES. Los tipos de ocupación y uso del suelo principales son:

~ Uso institucional: grupo 1 y 2.

ARTÍCULO 220 - USOS COMPATIBLES. Los tipos de ocupación y uso del suelo compatibles son:

~ Uso comercial: grupo 1 y 2.

~ Uso fabril: grupo 1.

~ Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual.

ARTÍCULO 221 - USOS RESTRINGIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo restringidos son:

- ~ Uso Institucional: Grupo 3
- ~ Vivienda: Unifamiliar agrupada y multifamiliar agrupada.

ARTÍCULO 222 - USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- ~ Uso comercial: grupo 3.
- ~ Uso fabril e industrial: grupo 2, 3 y 4.

PARAGRAFO: A pesar de que dentro del grupo 3 del uso comercial se clasifican las plazas de mercado en el caso de Páez se considera compatibles mas no complementario para al zona de conservación arquitectónica.

ARTÍCULO 223 - ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

ARTÍCULO 224 - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Frente mínimo: para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de un ancho mínimo de 7.00 mts.

ARTÍCULO 225 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA. En cuanto a paralelo y retiros se conservará el paramento tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones que emitirá la oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

PARÁGRAFO 1 - VOLADIZOS. La oficina de planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en los casos donde el perfil urbano tradicional este todavía preservado, si lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico.

PARÁGRAFO 2 - BALCONES. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él, de lo contrario deberá integrarse al paramento.

PARÁGRAFO 3 - ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

ARTÍCULO 226 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES. Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

| Altura (mts.) | Distancia (mts.) |
|----------------|------------------|
| De 0 a 3.00 | 3.00 |
| De 3.00 a 6.00 | 4.00 |
| De 6.00 a 9.00 | 4.50 |

Aislamientos laterales: opcionales según lo demande el índice de ocupación o la tipología edificatoria preexistente.

ARTÍCULO 227 - ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. En los casos donde se autorice la intervención de algunos de los edificios declarados como de conservación debe conservarse los índices preexistentes, solo en casos donde la intervención implique construcciones adicionales están deberán registrarse así:

a. Edificaciones puntuales se exige un índice de ocupación del 70% el cual se calculará según la siguiente fórmula.

$$I.O. = \text{área construida del primer piso} \times 100 / \text{área total del lote.}$$

El área libre correspondiente a aislamientos, patios, vacíos, y antejardines corresponderá al 30% restante.

b. Para edificaciones puntuales se exige un índice de construcción máximo del 140% el cual se calculará según la siguiente fórmula.

$$C. = \text{área total construida} \times 100 / \text{área del lote.}$$

ARTÍCULO 228 - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima es de 2 pisos con la posibilidad de altillo.

ARTÍCULO 229 - TRATAMIENTO EXTERIOR. Se debe procurar en lo posible los elementos tradicionales de la arquitectura tradicional como lo son el ritmo de vanos y llenos, la línea de rasante, la línea de entepiso y la línea de dinteles. En lo posible debe intentarse una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

En el caso de edificaciones nuevas están deben expresar su lenguaje contemporáneo con el fin de evitar falsos históricos.

ARTÍCULO 230 - GARAJES Y PARQUEADEROS.

a. Uso residencial: Toda edificación nueva podrá disponer de espacio para parqueadero, y cuando así sea el área mínima en planta será de 2.30 mts. X 4.70 mts.

- b. Usos comercial y fabril grupo 2: Los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue debe reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

SUBCAPÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS ZONA EN DESARROLLO Z.E.D.

ARTÍCULO 231 - USOS PRINCIPALES. Los tipos de ocupación y uso del suelo principales son:

~ Uso residencial: unifamiliar puntual, y en las manzanas cuya área disponible y geometría así lo permita multifamiliar puntual.

ARTÍCULO 232 - USOS COMPLEMENTARIOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo complementarios son:

- ~ Uso institucional: grupo 1 y 2.
- ~ Uso comercial: Grupo 1 y 2.
- ~ Uso fabril: grupo 1 y 2.

ARTÍCULO 233 - USOS RESTRINGIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo restringidos son:

- ~ Unifamiliar agrupado y multifamiliar agrupado dependiendo de la disposición de área y la aptitud del terreno para la construcción.

ARTÍCULO 234 - USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- ~ Uso institucional: grupo 3.
- ~ Uso comercial: grupo 3.
- ~ Uso fabril e industrial: grupo 3 y 4.

ARTÍCULO 235 - ACCESO A LA RED VIAL. Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

ARTÍCULO 236 - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Los lotes destinados a construcciones nuevas de tipo unifamiliar puntual deben tener las siguientes dimensiones:

- ~ Frente mínimo: 5.00 mts.
- ~ Área mínima: 65.00 M2.

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 mts. Encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 1.50 mts.

ARTÍCULO 237 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON LA VÍA. En cuanto a paralelo y retiros se conservará el parámetro tradicional existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes.

Se podrá exigir un retiro en primer piso para los edificios de uso público, según las recomendaciones que emitirá la oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el parámetro de las edificaciones existentes.

Cuando la pendiente no lo permita, la distancia entre el acceso y una vía de tipo III no deberá ser mayor de 20 mts.

Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso a una vía local de tipo III. La definición de paramentos y retiros se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente Acuerdo, en las manzanas que ya cuenten con construcciones legalizadas se continuara con el paramento de estas.

En el caso de que la vía no este incluida en dicho plan, la definición de paramento estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 1 - El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

PARÁGRAFO 2 - VOLADIZOS. Sobre andén autorizados bajo las siguientes condiciones:

- a. Altura libre mínima: 2.50 mts.
- b. Ancho máximo: 0.60 mts.
- c. Longitud máxima: 60% de la longitud del frente.

La oficina de planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional este todavía preservado, si lo juzga conveniente para la protección del patrimonio arquitectónico.

PARÁGRAFO 3 - BALCONES. Si se construye el voladizo autorizado, éste deberá integrarse en el balcón. Si no se construye el voladizo autorizado, el balcón se deberá construir bajo las mismas condiciones que el voladizo.

PARÁGRAFO 4 - ANDENES. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculo como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permita, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 mts.

PARÁGRAFO 5 - CERRAMIENTOS. El antejardín sólo podrá cercarse con muro lleno hasta una altura máxima de 0.60 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 1.80 mts.

ARTÍCULO 238 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES Se exigirá aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

| Altura (mts.) | Distancia (mts.) |
|----------------|------------------|
| De 0 a 3.00 | 3.00 |
| De 3.00 a 6.00 | 4.00 |
| De 6.00 a 9.00 | 4.50 |

Aislamientos laterales: según lo demande el índice de ocupación.

ARTÍCULO 239 - IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.

- ~ Aislamientos posteriores: En edificaciones unifamiliares puntuales o agrupada. Se exigirán aislamientos posteriores de 3.00 mts.
- ~ En edificaciones multifamiliares puntuales se exigirán 3.00 metros desde el primer piso y constante en los demás.
- ~ Aislamientos laterales: según lo demande el índice de ocupación.

ARTÍCULO 240 - ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

- a. Edificaciones puntuales: se exige un índice de ocupación del 70% el cual se calculará según la siguiente formula.

$$I.O. = \text{área construida del primer piso} \times 100 / \text{área total del lote.}$$

|

El área libre correspondiente a aislamientos, patios, vacíos, y antejardines corresponderá al 30% restante.

- b. Para edificaciones puntuales se exige un índice de construcción máximo del 210% el cual se calculará según la siguiente formula.

$$I.C. = \text{área total construida} \times 100 / \text{área del lote.}$$

PARÁGRAFO - Las áreas de antejardín se contabilizarán como área predial.

ARTÍCULO 241 - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima es de 3 pisos más altillo. Para

calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto más bajo e la construcción.

ARTÍCULO 242 - TRATAMIENTO EXTERIOR. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, los balcones de madera y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

ARTÍCULO 243 - GARAJES Y PARQUEADEROS.

- a. Uso residencial: toda edificación nueva podrá disponer de un espacio mínimo de 2.30 mts. X 4.70 mts. Por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero.
- b. Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 2.30 mts X 4.70 mts. Destinado a parqueo, por cada 5 unidades de vivienda.
- c. Usos comercial y fabril grupo 2: Los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue debe reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

ARTÍCULO 244 - TRATAMIENTO DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES. En los casos de vivienda multifamiliar puntual se tendrá en cuenta:

- ~ Antejardines: por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zona verde.
- ~ Áreas libres de recreación: por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

SUBCAPITULO III NORMAS URBANISTICAS ZONAS DE RESTRICCIÓN 1.

ARTÍCULO 245 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Quedará prohibido en esta zona cualquier construcción y los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental y con la asesoría de un ingeniero geólogo.

ARTÍCULO 246 - USOS PERMITIDOS. Se autorizarán únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional de tipo pasivo, como parques y jardines, siempre y cuando las obras de adecuación urbanísticas y paisajística no vayan a comprometer los resultados de las acciones de protección y mitigación de esta franja de seguridad.

PARÁGRAFO 1 - En la medida que la caracterización de la zona cambie por las acciones que se desarrollen sobre ella, esta se asimilará como Zona de Protección y/o Recuperación Ambiental según el capítulo V del presente acuerdo.

ARTICULO 247 - SOBRE LA REUBICACION. En el caso de renunciación esta se dispondrá sobre la Zona en Desarrollo Z.E.D y/o en la Zona de Expansión Urbana Z.E.U. donde se realizará a través de planes parciales y tendrá prioridad sobre otros proyectos de vivienda.

SUBCAPITULO IV NORMAS URBANISTICAS ZONA DE RESTRICCIÓN 2.

ARTÍCULO 248 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Quedará prohibido en esta zona cualquier tipo de construcción arquitectónica.

ARTICULO 249 - La Zona de restricción 2 por corresponder a terrenos no ocupados densamente pero con problemas geológicos potenciales y/o detectados que afectan directamente al casco urbano respectivo, requiere intervención por medio de tratamientos agroforestales o silvopastoriles, y obras de ingeniería y de mitigación correspondientes.

ARTICULO 250- ESTUDIOS. Se debe priorizar el estudio de dinámica del suelo, además de todos los necesarios para el diagnóstico de riesgo de la zona.

PARAGRAFO 1 En caso de que sea viable la continuidad del uso del suelo que actualmente se le esta dando se realizara de acuerdo a tecnologías y manejos que permitan la sostenibilidad y estabilidad del suelo, y su control en el tiempo lo asume la oficina de planeación.

SUBCAPITULO V NORMAS URBANISTICAS ZONA DE RESTRICCIÓN 3.

ARTÍCULO 251- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Quedará prohibido en esta zona cualquier tipo de construcción arquitectónica.

PARAGRAFO 1 - La prioridad de las intervenciones constructivas en esta zona será en las obras civiles y de reforestación necesarias para la mitigación de la condición de riesgo.

PARAGRAFO 2 - Las áreas resultantes del proceso de renunciación de vivienda y de las construcciones en estado crítico se consideran de utilidad pública y pasan a ser parte del espacio público, el cual se asume como área de conservación urbanística y ambiental.

ARTÍCULO 252 - USOS PERMITIDOS. Se permite su uso como espacio público bajo manejos de tipo urbanístico como parques lineales de recreación pasiva, paseos urbanos peatonales o corredores ambientales urbanos de tal manera que no afecten su condición de área de conservación.

PARÁGRAFO 1 - En la medida que la caracterización de la zona cambie por las acciones que se desarrollen sobre ella, esta se asimilará como Zona de Protección y/o Recuperación Ambiental según el capítulo V del presente acuerdo.

SUBCAPITULO VI NORMAS URBANISTICAS ZONA DE RESTRICCIÓN 4.

ARTÍCULO 253 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. En las áreas clasificadas dentro de esta zona que no estén construidas quedará prohibidas cualquier tipo de construcción arquitectónica

ARTÍCULO 254 - SOBRE LA REUBICACIÓN. En las áreas donde se presentan desarrollos constructivos será prioritario el reubicar a corto plazo las viviendas en condición más crítica y acoger las recomendaciones que los estudios de riesgo indiquen incluidas las obras de mitigación necesarias para la recuperación y sostenibilidad del suelo.

PARÁGRAFO. Es prerrequisito para la expedición de las licencias de urbanismo y construcción, el estudio de capacidad portante y dinámica de la zona o el predio a construir.

SUBCAPÍTULO VII NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.U.

ARTÍCULO 255 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. La zona de expansión urbana corresponde a terrenos aptos para el uso urbano pero aislado de la malla vial urbanizada y localizados afuera del perímetro sanitario actual. Por consiguiente su urbanización se plantea a mediano o largo plazo en aquellas cabeceras con condiciones normales de urbanización y a corto plazo en los casos que la reubicación de viviendas por condición de alto riesgo así lo demanden.

Por tal motivo se asignan a la zona como uso específicos el de vivienda y sus complementarios buscando responder con más agilidad a las necesidades actuales del municipio. Las normas urbanísticas respectivas se deberán definir posteriormente por medio de un plan parcial reglamentario del presente el cual se derive de los estudios de suelo y de viabilidad de servicios correspondiente para cada zona propuesta.

SUBCAPÍTULO VIII NORMAS URBANÍSTICAS ZONA NATURAL AGRÍCOLA Z.N.A.

ARTÍCULO 256 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Los terrenos que conforman la zona natural agrícola corresponden a las áreas no urbanizables, donde se prevé conservar el uso agrícola actual.

Sin embargo, se podrán autorizar construcciones puntuales correspondiendo a actividades afines a la producción agropecuaria, siempre y cuando las condiciones del terreno lo permitan.

ARTÍCULO 257 - USO PRINCIPAL. El tipo de usos del suelo principal es Agrícola.

PARAGRAFO. El manejo de esta zona estará supeditado a la Reglamentación de Uso del Suelo Rural presente en el siguiente acuerdo.

ARTÍCULO 258 - USO COMPLEMENTARIO.

- ~ Uso institucional: grupo 3. Se autorizarán los equipamientos urbanos que no se pueden ubicar en el área urbanizada como matadero, plaza de ferias, relleno sanitario, etc.
- ~ Uso comercial: grupo 2. Se autorizarán los establecimientos destinados al acopio y comercialización de los productos agropecuarios.
- ~ Uso fabril e industrial: Grupo 1.
- ~ Uso residencial: unifamiliar puntual. Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sea destinada a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados, así como los propietarios y empleados de los predios dedicados a la actividad agropecuaria.

ARTÍCULO 259 - USO RESTRINGIDO.

- ~ Uso Institucional: Grupo 2.
- ~ Uso comercial: Grupo 1 y 3.
- ~ Uso fabril e industrial: grupos 2, 3 y 4. Se autorizarán los establecimientos industriales no contaminantes destinados al procesamiento de productos agropecuarios. Así mismo se autorizará la industria extractiva bajo la reserva de la licencia ambiental correspondiente.

ARTÍCULO 260 - USOS PROHIBIDOS. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

- ~ Uso institucional: grupo 1.
- ~ Uso residencial: Unifamiliar agrupada, Multifamiliar puntual y Multifamiliar agrupado.

ARTÍCULO 261 - ACCESIBILIDAD A LA RED VIAL. Los terrenos deben tener un acceso por medio de vías públicas o privadas cuyas especificaciones estarán a cargo de la oficina de Planeación Municipal teniendo en cuenta la seguridad del tránsito y la facilidad de acceso de las maquinas de lucha contra el incendio y de socorro en general.

ARTÍCULO 262 - CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO. Para ser edificable un terreno debe conectarse a las redes de servicios públicos, obras cuyo costo deberá ser asumido por el propietario, o proponer sistemas individuales de abastecimiento de aguas servidas de conformidad con el Código Sanitario Nacional, el Código de Recursos Naturales y las disposiciones legales vigentes en materia de servicios públicos.

Además, los lotes destinados a la implantación de establecimientos comerciales o industriales deberán tener un área mínima de 500 M2.

ARTÍCULO 263 - IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA. La definición del lindero se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el plan vial que hace parte del presente Acuerdo. En el caso que la vía no este incluida en dicho plan, la definición del lindero estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal o de la autoridad competente cuando se trata de vías de orden departamental o nacional.

Una vez definido el nuevo lindero del lote, se exigirá un retiro frontal de 5.00 mts, el cual iniciará el parámetro de la construcción.

PARÁGRAFO 1 - El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria.

PARÁGRAFO 2 - CERRAMIENTOS. El lote solo podrá cercarse con un muro lleno de una altura máxima de 0.80 mts. Se permitirá la colocación de rejas y mallas hasta una altura de 2.20 mts.

ARTÍCULO 264 - ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN. La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6 mts.

Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total medida a partir del punto mas bajo de la construcción.

ARTÍCULO 265 - ASPECTO EXTERIOR. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Sin embargo se deberá en lo posible

respetar el carácter rural de la zona, utilizando materiales naturales como la teja de barro, la madera y el ladrillo.

ARTÍCULO 266 - ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS. Será la oficina de Planeación Municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

ARTÍCULO 267 - TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.

~ Áreas de recreación comunitarias: por lo menos el 50% del área deberá estar adecuado en zona verde.

CAPÍTULO IV USOS URBANOS

ARTÍCULO 268 - USOS URBANOS PERMITIDOS. Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas, se dividen en cuatro grupos:

1. Uso residencial.
2. Uso comercial.
3. Usos industriales.
4. Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales se cuentan las actividades de las entidades y organismos del Estado que se llevan a cabo en establecimientos administrativos.

ARTÍCULO 269 - VIABILIDAD O APTITUD DE LAS ESTRUCTURAS. El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector del área urbana del municipio, implica solamente el derecho a tramitar la licencia de urbanización o construcción, para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponda al uso permitido, sólo una vez que se construyan edificaciones aptas para el uso en el cual se tiene interés.

En las licencias de construcción, se indicarán los usos para los cuales podrá destinar de la edificación.

SUBCAPÍTULO I USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 270 - USO RESIDENCIAL. Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación a los residentes del área urbana del municipio.

ARTÍCULO 271 - MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL. De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla y el régimen de propiedad de las mismas se identifica las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación:

- ~ Vivienda unifamiliar.
- ~ Vivienda bifamiliar.
- ~ Vivienda multifamiliar.
- ~ Agrupaciones o conjuntos.
- ~ Vivienda compartida.

ARTÍCULO 272 - VIVIENDA UNIFAMILIAR. Corresponden al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

ARTÍCULO 273 - VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR. Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamientos y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad.

ARTÍCULO 274 - VIVIENDA MULTIFAMILIAR. Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprenda más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos.

Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen en reglamentos de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 275 - AGRUPACIONES O CONJUNTOS. Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

ARTÍCULO 276 - VIVIENDA COMPARTIDA. Está constituida por edificaciones que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

ARTÍCULO 277 - REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL. Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para la definición de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

- ~ Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
- ~ Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc.)
- ~ Equipamiento comunal.
- ~ Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos, privados y de visitantes.).
- ~ Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto.

El manejo diferenciado de las normas que definen la viabilidad o aptitud de las estructuras para el uso residencial, será definido por la oficina de Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes, en especial en el Código de Construcciones Sismorresistentes y en el presente Acuerdo.

SUBCAPÍTULO II USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

ARTÍCULO 278 - USOS COMERCIALES. Son aquellas destinados al intercambio de bienes y servicios.

ARTÍCULO 279 - LOS USOS INDUSTRIALES COMO USOS URBANOS. Los usos industriales, como usos urbanos, son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad industrial áreas urbanas desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

ARTÍCULO 280 - TIPOS DE INDUSTRIA. Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva y a industria transformadora.

ARTÍCULO 281 - INDUSTRIA EXTRACTIVA. Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general, de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos.

Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas.

No se permitirá la apertura de industrias extractivas dentro de las áreas urbanas y de expansión urbana, ni en las rondas de los ríos y quebradas que entren a las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las faldas de lomas colindantes con las áreas urbanas o visibles desde ellas, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la oficina de Planeación Municipal, previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental, en los términos legales vigentes sobre la materia y según lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 282 - INDUSTRIA TRANSFORMADORA. Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide en dos clases, de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

CLASE 1: Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubica en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar o en locales o bodegas independientes.

CLASE 2: Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y a su magnitud considerable.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso no compatible con los usos urbanos y debe ubicarse en zonas rurales deshabitadas.

SUBCAPÍTULO III USOS INSTITUCIONALES

ARTÍCULO 283 - USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES. Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población.

Según el servicio que prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- ~ Asistenciales.
- ~ Educativos.
- ~ Administrativos.
- ~ Culturales.
- ~ De seguridad.
- ~ De culto.

A los institucionales corresponden, entre otros, los siguientes tipos de uso:

- ~ Asistenciales: Hospitales, ancianatos, centros de salud, dispensarios, salacunas y centros comunales.
- ~ Educativos: Colegios, escuelas, guardería y jardines infantiles.
- ~ Administrativos: Alcaldía municipal y establecimientos destinados a la desconcentración territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental.
- ~ Culturales: Casa de la cultura, teatros, auditorios, y bibliotecas públicos.
- ~ De seguridad: Estaciones de policía y de bomberos.
- ~ De culto: Iglesias, capillas de barrio y salas de culto.

ARTÍCULO 284 - SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES. Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en las áreas urbanas del municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas en las que se concentran la vida urbana que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del siguiente orden: servicios de abastecimiento tales como plaza de mercado, centros de acopio, centros de distribución de combustible, mataderos, etc.

ARTÍCULO 285 - USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES. Los usos de que trata el presente capítulo pueden contemplar aquellos usos complementarios requeridos para su buen funcionamiento, siempre y cuando formen parte integrante del uso principal.

SUBCAPÍTULO IV ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 286 - ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS. Los establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios, son manifestaciones externas de los usos clasificados en los capítulos anteriores, cuya relevancia jurídica desde el punto de vista de las normas que regulan el ordenamiento físico, se desprende de la circunstancia común a tales establecimientos consistente en funcionar en un inmueble o en parte de él.

ARTÍCULO 287 - REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES DE SERVICIOS. Los establecimientos industriales, comerciales y de servicio requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la oficina de Planeación Municipal, el cual sólo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso esté permitido, con las restricciones de intensidad que determinen las normas urbanísticas y siempre que los edificios, locales, oficinas, etc., cumplan con las exigencias de viabilidad de las estructuras, de conformidad con las citadas reglamentaciones.

Lo anterior es sin perjuicio de los requisitos de higiene, sanidad, seguridad y los demás que dependan de las autoridades policivas, administrativas y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

ARTÍCULO 288 - USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso complementario de todos los demás usos principales definidos en el presente título el uso residencial.

Como uso complementario, cuando se establezca el uso industrial como principal, se encuentra el uso comercial.

CAPÍTULO V ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 289 - ÁREA FORESTAL PROTECTORA. Es el área compuesta por el cauce natural en ríos y quebradas.

ARTÍCULO 290 - RONDA HIDRÁULICA. Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos y quebradas, hasta de 30 metros de ancho que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesidades para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 291 - CAUCE NATURAL. Es la faja de terreno de uso público que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las corrientes ordinarias.

Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera, las cuales se definen, así:

- a. Lecho: Es el suelo de uso público que ocupan las aguas hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de la lluvia.
- b. Playa fluvial o ribera: Es la superficie de terreno de uso público comprendida entre la línea de las bajas aguas y aquella a donde llegan las crecientes ordinarias en su mayor incremento.

ARTÍCULO 292 - ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS. Para la protección de la ronda, se prevé una zona de manejo y preservación ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

El establecimiento y demarcación de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas, tiene por objeto prever el espacio público del sistema hídrico del municipio, con miras a su paulatina consolidación; informar a la ciudadanía sobre la política municipal a este respecto, y sentar las bases para la gestión continuada de adquisición de predios.

Las normas específicas para el manejo y utilización de la zona de manejo y preservación ambiental, serán adoptadas dentro del contexto del tratamiento de preservación del sistema hídrico, conforme a las siguientes reglas:

1. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas son áreas que no son explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.

2. La zona de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas urbanas, sólo podrán ser utilizadas para usos forestales.
3. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentran dentro de las áreas rurales, podrán ser utilizadas para otros usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.
4. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no podrán ser subdividas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.
5. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas, con las excepciones que se señalan en los siguientes numerales.
6. Las zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas que se encuentren en las áreas de expansión urbana, no podrán ser incorporadas como nuevas áreas urbanas, salvo que dentro del régimen concertado, se prevean como zonas verdes de urbanizaciones u otras zonas de cesión gratuita, en proporciones superiores a las exigidas por las reglamentaciones urbanísticas y siempre que sea cedida la totalidad del área del inmueble incorporado que se encuentre delimitada dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental.
7. Lo anterior es aplicable también a los inmuebles sin desarrollar que se encuentren dentro de las áreas urbanas.

CAPÍTULO VI CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 293 - LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

ARTÍCULO 294 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquéllas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.

ARTÍCULO 295 - ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

ARTÍCULO 296 - ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

- ~ TIPO 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.
- ~ TIPO 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
- ~ TIPO 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 297 - LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

- ~ **ÁREA TIPO 1:** En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el plan vial.
- ~ **ÁREA TIPO 2:** En función del reglamento de cada zona donde se indica claramente cual porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

Especificaciones mínimas de las vías. Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.

Planteamiento urbanístico escogido. Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto lo justifique.

- ~ **ÁREA TIPO 3:** En función de plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

ARTÍCULO 298 - TRANSFERENCIA DE ÁREAS DE CESIÓN. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno **correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.**

ARTÍCULO 299 - CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. **Vías Arterias del Plan Vial:** Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado en el trazado de una o varias vías arterias del plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 15% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio.

El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2. **Vías del plan vial:** Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de Planeación Municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 300 - UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público.

Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

PARÁGRAFO 1 - La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estarán a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega, el mantenimiento de **estas zonas estará a cargo del municipio una vez se legalice la entrega por parte del urbanizador.**

PARÁGRAFO 2 - Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como único uso el de zona verde arborizada y deberá tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

PARTE IV
SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO
DEL MUNICIPIO DE PÁEZ.

TÍTULO I
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CAPITULO I
INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 301 - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

- ~ Energía.
- ~ Acueducto.
- ~ Alcantarillado, que comprende el drenaje de las aguas lluvias y negras y en general, todo lo relacionado con la disposición y tratamiento de los residuos líquidos.
- ~ Recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
- ~ Gas domiciliario.

ARTÍCULO 302 - LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL. La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a las autoridades de planificación determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del plan de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 303 - CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Sea que los servicios los preste el Estado o no, la instalación y prestación de servicios públicos y sus características, estarán condicionadas a lo que al respecto se disponga en las normas urbanísticas de cada sector.

ARTÍCULO 304 - DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. Las características y especificaciones técnicas de los servicios públicos y de las correspondientes obras de infraestructura serán establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio, según los requerimientos de las respectivas reglamentaciones, como elementos integrantes e

inseparables del conjunto de normas que se adopten para el funcionamiento de usos urbanos.

ARTICULO 305 - PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como las demás personas y entidades autorizadas para prestarlos, deberán disponer la prestación de los servicios a su cargo, de manera que se fomente la consolidación de los usos permitidos en los diferentes sectores del territorio conforme a la zonificación vigente y a la reglamentación específica del área.

Igualmente deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones o desarrollos a las que se pretende llevar o conectar los servicios carezca de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente Acuerdo.

Tampoco podrá adelantarse la ejecución de obras de infraestructura para la prestación de servicios públicos, que no estén amparadas con permiso o licencia expedida dentro del marco de la reglamentación específica del terreno, ni podrán instalarse o prestarse servicios públicos con violación de la mencionada reglamentación, o con violación de los términos de la licencia, o cuando se carezca de ella.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación o desarrollo al que se lleven o conecten los servicios, constancia de los documentos que estuvieron a la vista como elementos de juicio para la toma de decisiones.

La instalación de servicios con violación de lo dispuesto en el presente artículo, será comunicada por la administración municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondiente.

ARTÍCULO 306 - ÁREA DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTAN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE PÁEZ, las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por empresas prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar, el área de expansión urbana, y en tercer lugar el área rural del municipio, con prioridad de los centros poblados.

Dentro del área urbana, las empresas prestadoras de servicios públicos suministrarán los correspondientes servicios, previo el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por las normas urbanísticas y los reglamentos de suscripción adoptados por las empresas para la prestación de los respectivos servicios.

En las áreas de expansión urbana, que se incorporen como nuevas áreas urbanas, los servicios se prestarán con las características de cubrimiento que se expresen en los planes parciales de incorporación.

También podrán prestarse los servicios públicos por parte de las empresas en las áreas rurales para usos no urbanos.

CAPÍTULO II

PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 307 – DEFINICIÓN. Se entiende por Plan de Servicios Públicos Domiciliarios, el conjunto de políticas, objetivos y metas tendientes a la orientación, planificación y manejo de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios presentes en el municipio, que son: acueducto, alcantarillado, aseo, gas combustible, energía eléctrica y telefonía. Estos se encuentran reglamentados por la Ley 142 de 1994 “Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios” y la legislación que la modifique o complemente.

ARTICULO 308 - ADOPCIÓN DE PLANES SECTORIALES. Adóptase como planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el presente Acuerdo, cada uno de los planes de gestión y resultado en su parte correspondiente al municipio de Páez y que han sido adoptados por cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios E.S.P., en cumplimiento de las leyes 142 y 143 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias.

Este plan estará sujeto a los períodos establecidos para la vigencia del P.B.O.T., del municipio: corto plazo: tres años; mediano plazo: seis años y largo plazo: nueve años a partir de la aprobación del acuerdo.

ARTICULO 309- OBJETIVOS GENERALES Son objetivos generales del Plan de Servicios Públicos Domiciliarios.

- a) Consolidar la prestación de los servicios públicos domiciliarios del municipio en forma efectiva, eficaz, eficiente y sostenible.
- b) Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acuerdo al contexto legal, ambiental y sociocultural del municipio de Páez.
- c) Racionalizar, optimizar y mejorar los actuales sistemas de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios.
- d) Establecer, consolidar y fortalecer los espacios de participación ciudadana para la gestión, fiscalización y toma de decisiones de las entidades que prestan los servicios públicos domiciliarios en el municipio de Páez, conforme a lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.
- e) Promover un crecimiento ordenado de las áreas habitables en la zona urbana y rural.
- f) Coadyuvar a la sostenibilidad del medio ambiente.

ARTICULO 310 - EL CONTROL SOCIAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. La participación de los usuarios en la vigilancia de la gestión y en la fiscalización de las empresas que prestan servicios públicos domiciliarios se realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 62 al 66 de la Ley 142 de 1994, Decreto 1842 de 1991 y la legislación que la modifique o complemente.

La alcaldía apoyará a las comunidades en la conformación de los Comités de Desarrollo y Control Social y la realización de eventos sobre deberes, derechos, usos racionales, y otras temáticas con relación a los servicios Públicos Domiciliarios que apoyen el logro de los objetivos de este plan.

ARTICULO 311 - DERECHOS DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Toda persona o grupo de personas tiene(n) derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, æeo, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía para su vivienda o entorno. Bastará la prueba de la habitación de las personas para ser titular del derecho.

Las empresas o actividades que presten los servicios públicos citados anteriormente, no podrán exigir requisitos adicionales al previsto en el inciso anterior. El derecho de la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario.

Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado al Personero, quien podrá coadyuvar la solicitud de reconsideración de la petición de la comunidad si considera que no existen motivos justificados para negar el servicio.

ARTICULO 312 - PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Las empresas prestadoras de servicios públicos deberán abstenerse de instalarlos o de aceptar suscriptores, en caso de que las edificaciones carezcan de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente acuerdo.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos encargados de autorizar su instalación, tienen la obligación de cerciorarse de lo anterior antes de proceder a impartir la autorización y además deberán dejar en el expediente correspondiente a la edificación, constancia de los documentos utilizados como elementos de juicio para la toma de decisiones.

ARTÍCULO 313 - PRIORIDAD A SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se dará prioridad de prestación de servicios públicos domiciliarios por parte de las entidades a las solicitudes de los proyectos de vivienda de interés social.

Las tarifas de los servicios públicos domiciliarios serán establecidas con criterios de equidad social con base en la estratificación socioeconómica determinada para el municipio de Páez.

ARTICULO 314 - SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DE ACUEDUCTO. Llamado también Servicio Público Domiciliario de Agua Potable, se define como la distribución de agua apta para el consumo humano, incluyendo su conexión y medición. Se consideran además las actividades complementarias tales como captación de agua y su procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y transporte¹.

ARTICULO - METAS. En el corto plazo: tres (3) años:

- a) Operación y mantenimiento de los sistemas de potabilización de agua existentes.
- b) Campañas de reforestación y aislamiento de las cuencas abastecedoras de los acueductos.
- c) Constitución de entidades administradoras (de carácter comunitario) de los acueductos en la zona rural.
- d) Realización, de manera periódica, de estudios físico-químicos y bacteriológicos en todos los centros poblados y acueductos veredales de la zona rural, para garantizar la calidad del agua para consumo humano.

Metas en el mediano plazo: seis (6) años:

- a) Mantenimiento y reposición de redes en la cabecera municipal.
- b) Ampliación y mantenimiento de los sistemas de acueducto de la zona rural.
- c) Entidades administradoras (de carácter comunitario) de los acueductos rurales con capacidad administrativa, técnica, financiera y de gestión resultado del apoyo y asesoría brindada por el municipio.
- e) Participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de acueducto.
- f) Estudios de oferta y demanda del recurso hídrico del municipio.
- g) Alcanzar la cobertura del servicio de agua potable en la zona rural mediante la construcción de sistemas de acueducto y formas de abastecimiento alternativo en lugares en que esta solución no sea posible.
- h) Garantizar agua potable a por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las poblaciones de la zona rural, según los estudios de factibilidad y viabilidad correspondientes técnica y ambiental.
- i) Disminuir los porcentajes de pérdidas de agua en los sistemas de acueducto
- j) Promocionar la cultura de uso racional del agua para consumo humano por medio campañas educativas, mecanismos participación comunitaria e instalación de medidores, entre otros.
- k) Brindar un servicio con calidad, continuidad, excelente atención al usuario y amplia eficiencia de las entidades administradoras en la solución de las quejas y reclamos.

¹ Ley 142/94. Artículo 14.22

- l) Implementar planes de manejo para cada una de las fuentes abastecedoras de los acueductos.

Metas en el largo plazo: nueve (9) años:

- a) Ampliar y adecuar la infraestructura de los sistemas de acueductos del municipio.
- b) Agua potable en toda la zona urbana y rural del municipio acorde al modelo de ocupación territorial propuesto en el presente Plan.
- c) Posicionar los entes administradores con capacidad administrativa, financiera y de gestión.
- d) Lograr un uso racional del agua por todos los habitantes del municipio.
- e) Lograr el mantenimiento y la conservación integral de las fuentes abastecedoras de los acueductos.

ARTICULO 315- SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO BÁSICO. Este servicio es la recolección de residuos, principalmente líquidos por medio de tuberías y conductos, y las actividades complementarias de transporte, tratamiento y disposición final de tales residuos². Para la elaboración del P.B.O.T, el saneamiento básico se ha asumido como la recolección y tratamiento de aguas residuales. Se considera la posibilidad de ser realizada a través de un sistema integral de alcantarillado o por sistemas individuales.

ARTICULO 316- METAS. En el corto plazo: tres (3) años:

- a) Realizar los estudios para la construcción de sistemas de recolección de aguas lluvias en el casco urbano de Belalcázar; los centros poblados estudiados de Ricaurte, Itaibe, San Luis, Riochiquito; y las cabeceras de resguardo y centros poblados indígenas de Mosoco, Avirama, Vitoncó, Cuetando, Araujo, Huila, Tóez, San José, Mesa de Caloto, Guadualejo, La Troja, Irlanda.
- b) Alcantarillado de la cabecera municipal con ampliación y reposición de redes. Según los resultados de los estudios de factibilidad; realizar la compra del lote, el diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) y las obras complementarias, o en su defecto, adopción de la alternativa con mas viabilidad.
- c) Constituir las entidades administradoras (de carácter comunitario) de los sistemas de alcantarillado en la zona rural.
- d) Realizar los estudios de factibilidad de plantas de tratamiento para las aguas residuales de la cabecera municipal y el 30% de los centros poblados.

Metas en el mediano plazo: seis (6) años:

² Ley 142/94. Artículo 14.23

- a) Lograr el control integral de las aguas lluvias en la cabecera municipal. Adecuación y mantenimiento de obras sanitarias e hidráulicas de las plazas de mercado y matadero del municipio.
- b) Ampliación y mantenimiento de los sistemas de alcantarillado existentes en la totalidad del municipio y estudios de las alternativas de tratamiento de aguas servidas en el 50% de los centros poblados.
- c) Garantizar sistemas de manejo de aguas residuales y excretas a por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las poblaciones del sector rural acorde a su demografía, geografía, topografía y la viabilidad técnica y ambiental derivada de los estudios.
- d) Promover la participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de alcantarillado.
- e) Implementar las entidades administradoras (de carácter comunitario) de los sistemas de alcantarillado de las zonas rurales con capacidad administrativa, técnica, financiera y de gestión resultado del apoyo y asesoría brindada por el municipio.
- f) Lograr un servicio con calidad, continuidad, excelente atención al usuario y amplia eficiencia de la entidad administradora en la solución de las quejas y reclamos.
- g) Aumentar y adecuar los sistemas individuales de manejo de aguas servidas y excretas a por lo menos un cuarenta por ciento (40%) de las viviendas del sector rural que no tienen acceso a sistema de alcantarillado convencional.
- h) Garantizar asesoría técnica para la construcción o adecuación de los sistemas individuales de manejo de aguas servidas y excretas, y brindar asesoría a los usuarios para la conservación y mantenimiento de estos sistemas.
- i) Disminuir los niveles de contaminación de las fuentes receptoras (superficiales y subterráneas) de las aguas servidas y excretas.

Metas en el largo plazo: nueve (9) años:

- a) Lograr una cobertura de por lo menos el ochenta por ciento (80%) del servicio de alcantarillado en las poblaciones del sector rural acorde a su demografía, geografía, topografía, usos y costumbres; y según los estudios de factibilidad técnica y ambiental.
- b) Construir los sistemas de recolección para aguas lluvias en la cabecera municipal y centros poblados.
- c) Garantizar sistemas individuales de manejo adecuado de aguas servidas y excretas a por lo menos un ochenta por ciento (80%) de las viviendas del sector rural que no tienen acceso a sistema de alcantarillado convencional, acorde al modelo de ocupación territorial propuesto.

- d) Garantizar asesoría técnica para la construcción o adecuación de los sistemas individuales de manejo de aguas servidas y excretas y brindar asesoría a los usuarios para la conservación y mantenimiento de estos sistemas.
- e) Alcanzar niveles aceptables de contaminación de las fuentes superficiales y subterráneas en las que se disponen las aguas residuales.

ARTÍCULO 317- SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DE ASEO (DISPOSICIÓN Y MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS). Es el servicio de recolección de residuos, principalmente sólidos y la realización de actividades complementarias de transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de tales residuos³.

ARTÍCULO 318 - METAS. En el corto plazo: tres (3) años:

- a) Realizar la formulación del Plan de Manejo Integrar de Residuos Sólidos para la cabecera urbana de Páez y los centros poblados, donde se involucren el análisis y las propuestas frente a la etapas de generación, recolección, transporte y disposición final.
- b) Implementar campañas educativas de aseo, selección y reciclaje de residuos sólidos realizadas en escuelas, colegios y con comunidad en general.
- c) Realizar de estudios para la ubicación, implementación y optimización de escombreras en el territorio municipal acordes al Modelo de Ocupación Territorial propuesto por este Plan.

Metas en el mediano plazo: seis (6) años:

- a) Implementar los sistemas urbanos o regionales de manejo y disposición final de residuos sólidos que se derive de los estudios realizados.
- b) Lograr cobertura total en la recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos, incluyendo áreas de expansión en la cabecera municipal y de las cabeceras de los corregimientos y resguardos.
- c) Controlar el treinta por ciento (30%) de la disposición final de residuos sólidos producidos en el municipio.
- d) Por lo menos el treinta por ciento (30%) de las poblaciones del sector rural contarán con entidades administradores del servicio de aseo con capacidad administrativa, técnica, financiera y de gestión brindada por la Administración Municipal.
- e) Implementar un servicio con calidad, continuidad, excelente atención al usuario y amplia eficiencia de la entidad administradora en la solución de las quejas y reclamos.
- f) Promover la participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de aseo.

³ Ley 142/94. Artículo 14.24

- g) Implementar la provisión y mantenimiento del equipamiento urbano para aseo en vías, parques, zonas verdes, y en general en los espacios públicos.
- h) Realizar los estudios para la implementación de un programa integral de reciclaje en el municipio como una actividad productiva tanto social como económica.
- i) Lograr el control de por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de residuos orgánicos producidos en el municipio.
- j) Ubicar, implementar y optimizar las escombreras en el territorio municipal.
- k) Lograr niveles de contaminación tolerables en el manejo de residuos sólidos.

Metas en el largo plazo: nueve (9) años:

- a) Controlar por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de disposición final de residuos sólidos, producidos en el municipio.
- b) Controlar por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de residuos orgánicos producidos en el municipio.
- c) Consolidar un sistema de disposición de basuras a nivel urbano-regional.

ARTÍCULO 319- SERVICIOS PUBLICO DOMICILIARIO DE GAS COMBUSTIBLE. Es la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición⁴.

ARTÍCULO 320 - METAS. En el mediano plazo: seis (6) años:

- a) Ampliar la cobertura de la distribución de gas combustible en cilindros cumpliendo con las normas de calidad, seguridad y eficiencia exigidas por las entidades de control.
- b) Participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de gas combustible.

Metas en el largo plazo: nueve (9) años:

- a) Estudio para las posibilidades de acceso a las redes regionales de distribución de gas por tubería para las poblaciones del Municipio de Páez.

⁴Ley 142/94. Artículo 24.28

ARTICULO 321 - SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DE TELEFONÍA BÁSICA CONMUTADA. Se define como el servicio básico de telecomunicaciones, siendo uno de sus objetos la transmisión conmutada de voz a través de la red telefónica conmutada con acceso generalizado al público. En un mismo municipio, la actividad complementaria de telefonía móvil rural⁵.

ARTÍCULO 322 - METAS. En el corto plazo: tres (3) años:

- a) Lograr una cobertura total del servicio de telefonía domiciliaria y servicios suplementarios en Belalcázar.

Metas en el mediano plazo: seis (6) años:

- a) Alcanzar una cobertura del servicio de telefonía domiciliaria y servicios suplementarios en los centros poblados de Mosoco, Avirama, Vitoncó, Cuetando, Araujo, Huila, Tóez, San José, Mesa de Caloto, Guadualejo, La Troja, Irlanda.
- b) Alcanzar una cobertura de por lo menos el cincuenta (50%) del servicio de telefonía pública⁶ en la zona rural. Calidad del servicio de telefonía domiciliaria y pública, con excelente atención a los usuarios y eficiencia de la entidad administradora en la solución de las quejas y reclamos.
- c) Participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de Telefonía.
- d) Implementar un eficiente sistema de mantenimiento y adecuación de la infraestructura telefónica.

Metas en el largo plazo: nueve (9) años:

- a) Alcanzar una cobertura total del servicio de telefonía pública en la zona rural.
- b) Modernizar la infraestructura física y logística del servicio de telecomunicaciones.
- c) Lograr un servicio de telefonía con calidad, continuidad, excelente atención al usuario y amplia eficiencia en la solución de las quejas y reclamos.

ARTÍCULO 323 - SERVICIO PUBLICO DOMICILIARIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Se define como el transporte de Energía Eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su conexión y medición⁷

⁵ Ley 142/92. Artículo 14.26

⁶ Resolución número 3962 de Octubre 4 de 1989 del Ministerio de Comunicaciones. Capítulo III (Teléfonos Públicos).

⁷ Ley 142/94. Artículo 14.25

ARTÍCULO 324- METAS. En el corto plazo: tres (3) años:

- a) Cobertura total del servicio de energía eléctrica en el municipio.
- b) Lograr altos niveles de participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de energía eléctrica.
- c) Difundir e implementar formas alternativas de abastecimiento de energía sobre todo para el sector rural.⁸
- d) Lograr la implementación de un servicio con calidad, continuidad, excelente atención al usuario y amplia eficiencia de la entidad administradora en la solución de las quejas y reclamos, ante todo en el sector rural.
- e) Establecer un adecuado y continuo mantenimiento de las redes.
- f) Reducir nivel de pérdidas y conexiones ilegales.
- g) Manejo sostenible del medio ambiente.

ARTÍCULO- 325. SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO. Es el servicio de transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta las luminarias del alumbrado público, de la zona urbana y rural.

ARTÍCULO –326. METAS. En el corto plazo: tres (3) años:

- a) Incrementar el nivel de cobertura en el municipio.
- b) Lograr la participación de la comunidad organizada en los Comités de Desarrollo y Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios en la gestión y fiscalización de las empresas prestadoras del servicio de alumbrado público.
- c) Servicio con calidad, continuidad, excelente atención al usuario y amplia eficiencia de la entidad administradora en la solución de las quejas y reclamos, ante todo en el sector rural.
- d) Implementar programas de mantenimiento continuo y efectivo para garantizar calidad y continuidad del servicio.
- e) Adecuación y ampliación de la infraestructura física y logística del sector para la prestación del servicio en el municipio.

ARTÍCULO 327 -CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL PERÍMETRO DE SERVICIOS. Teniendo en cuenta la no correspondencia generalizada de los perímetros urbanos actuales con los perímetros de servicios se pretende su definición bajo los siguientes criterios:

⁸ Formas alternativas como la energía solar.

- Viabilidad Técnica: la expansión urbana dependerá de la posibilidad técnica y racional de llevar los servicios públicos domiciliarios a las nuevas áreas.
- Complementación de redes: la expansión del perímetro de servicios dependerá de la complementación de las redes faltantes dentro del perímetro urbano actual.
- Unificación de Sistemas: En los casos donde suceda deben unificarse los diferentes sistemas individuales de prestación de servicios públicos y estos serán manejados en el marco de la Ley 142.
- Estudios de demanda real: Teniendo en cuenta que en la actualidad el municipio adolece de la información necesaria para la definición real de la demanda de servicios públicos domiciliarios.
- Zonificación del uso del suelo: Las obras de expansión de redes de servicios serán acordes con la zonificación definida en el presente Plan.
- Priorización de la expansión: Las obras construcción y/o de expansión de redes de los servicios se harán según las prioridades contenidas en el presente Plan.

ARTÍCULO 328 - LOS SISTEMAS DE TRATAMIENTO. Los sistemas de tratamiento de agua potable deberán construirse según las proyecciones de población contenidas en el Plan y la oferta de agua disponible. Su ubicación está contenida en el Componente Rural del presente Plan a partir de la viabilidad ambiental dispuesta en el Reglamento para uso del suelo del sector rural.

Los Sistemas de Tratamiento de residuos sólidos deben estar diseñados bajo una concepción integral del saneamiento básico, que involucre las correspondientes campañas de manejo social de las basuras, clasificación de las mismas, reciclaje, etc; la ubicación del tipo de sistema que se decida implementar para las diferentes cabeceras está definida en el Componente Rural del presente Plan a partir de la viabilidad ambiental dispuesta en el Reglamento para Uso del Suelo del sector rural.

TÍTULO II VÍAS Y TRANSPORTE

CAPÍTULO I ZONAS VIALES

ARTÍCULO 329 - ZONAS VIALES. Las zonas viales son las áreas destinadas al desplazamiento de vehículos, cargas y peatones, con sus bahías de parqueo ocasional y las respectivas áreas de control ambiental.

Las vías tanto las que sean bienes de uso público, como las que no lo sean, son parte del espacio público.

Las vías son por regla general bienes de uso público y solo excepcionalmente están afectadas al uso privado o restringido, lo cual no significa que por ello carezcan de las condiciones para ser calificables como espacios públicos.

ARTÍCULO 330 - ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO. Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

- ~ Las áreas para las vías del sistema vial general y para el transporte masivo adquiridas por el municipio.
- ~ Las vías correspondientes a la red local de una urbanización, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador.
- ~ Los paisajes, puentes y túneles, estacionamientos públicos y en general las obras de ingeniería para el servicio e idoneidad del sistema vial.

ARTÍCULO 331 - ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- ~ Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean para facilitar la circulación.
- ~ Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- ~ Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas.

ARTÍCULO 332 - EQUIPAMIENTO VIAL. Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades.

ARTÍCULO 333 - ZONAS DE RESERVA PARA CONSTITUCIÓN DE FUTURAS AFECTACIONES EN TERRENOS DESTINADOS A VÍAS. Son la franja de terreno o inmuebles, necesarios para la futura construcción o ampliación de vías públicas y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanización o de construcción.

El establecimiento y demarcación de las zonas de reserva vial tiene además por objeto prever el espacio público vial del municipio, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política vial del municipio y fijar las zonas de empate del plan vial municipal con las zonas viales de los municipios limítrofes y con los sistemas departamentales y nacionales de carreteras.

Son zonas de reserva vial la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus anexidades, así como las áreas que la oficina de Planeación Municipal determine como prioritarias dentro de las futuras redes locales para su adecuada accesibilidad.

Las áreas requeridas para las intersecciones viales forman parte del sistema vial local.

Corresponde a la oficina de Planeación Municipal definir en detalle las zonas de reserva vial y ordenar y aprobar su demarcación sobre el terreno cuando juzgue conveniente, de conformidad con los planos aprobados y adoptados en el presente Acuerdo, para lo cual las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

CAPÍTULO II PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 334 - PLAN VIAL. El plan vial del municipio define los objetivos y políticas a seguir en aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplan dentro del sistema vial, define trazados y anchos mínimos de vías.

El Sistema Vial correspondiente al conjunto global de las vías construidas y las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales, permitiendo satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes haciendo uso adecuado de la infraestructura vial existente y proyectada y de los recursos de infraestructura disponible.

ARTÍCULO 335 - OBJETIVOS. Son objetivos del plan vial los siguientes:

- a. Servir de mecanismo de control y desarrollo del municipio.
- b. Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
- c. Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de cargas como de pasajeros y mixto.
- d. Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
- e. Clasificar las vías en forma tal que sé de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

ARTÍCULO 336 - SISTEMAS VEHICULARES NUEVOS. Todo terreno a urbanizar debe prever un sistema vehicular de uso público, así:

1. Que constituya una malla vial vehicular contigua, conectadas con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
2. Que todo desarrollo disponga de vías de penetración adecuadas para el tránsito automotor.

El municipio tendrá a su cargo la conservación y el mantenimiento de las vías urbanas y serán la oficina de Planeación Municipal, la encargada de efectuar dichas funciones.

ARTÍCULO 337 - CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación Incluyendo andenes y separadores de las

vías y vías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

PARÁGRAFO - Cuando en todos los sectores desarrollados no sea posible cumplir a su cabalidad con las normas establecidas en este capítulo la oficina de Planeación Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

ARTÍCULO 338 - CLASIFICACIÓN. En la formulación del plan vial se incluye la adecuación de vías en diferentes categorías de acuerdo con su clasificación o jerarquización.

La adecuación de la vía puede incluir la construcción de calzada, ampliación de calzada, recuperación de pavimentos existentes, construcción de red de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

La forma de mejorar las vías de la red urbana del municipio se consigue mediante:

- a. Jerarquización funcional de ellas.
- b. Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
- c. Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
- d. Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

ARTÍCULO 339 - CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO. El sistema vial está conformado por las vías arteriales principales, vías arterial secundarias y vías locales.

1. Vía Arteria principal: Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinado a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas, sirven de conectantes con las intermunicipales e interdepartamentales.
2. Vía Arteria Secundaria: Es el conjunto de vías direccionales que por su longitud y características permiten la conexión con la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo de acuerdo con las necesidades de la comunidad.
3. Vías Locales: Son el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tiene como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a los edificios y propiedades individuales.

ARTÍCULO 340 - CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. Adóptase la siguiente clasificación de las vías urbanas para la cabecera municipal de Páez:

- a. Vías arterias principales tipo I

- | |
|---|
| 1. Calle 1 entre carrera 3 y el perímetro urbano sur (Vía a Inzá) |
| 2. Carrera 3º entre calle 9ª y perímetro urbano norte(Vía a Tóez) |

a. Vías arterias secundarias tipo II

| |
|---|
| 1. Carrera 3 desde la calle 9A hasta la calle 6 |
| 2. Carrera 4 |
| 3. Calle 6 entre carreras 2 Y 3. |
| 4. Carrera 2 desde la calle 6 hasta su empate con la calle 1. |
| 5. Calle 1 desde el empate con la carrera 2 hasta el cruce con la carrera 3 |

a. Vías locales tipo III

| |
|---------------------------------------|
| 1. Calle 2 |
| 2. Calle 3 entre carreras 4 y 5. |
| 3. Calle 4. |
| 4. Calle 5. |
| 5. Calle 6 entre carreras 3 y 4. |
| 6. Calle 7. |
| 7. Calle 8. |
| 8. Calle 8 A. |
| 9. Calle 10. |
| 10. Calle11 A. |
| 11. Carrera 1. |
| 12. Carrera 1 A. |
| 13. Carrera 2 entre calles 6 y 12. |
| 14. Carrera 2 A entre calles 10 y 11. |
| 15. Carrera 2 B. |
| 16. Carrera 5. |

ARTÍCULO 341- ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas según su tipo se deberán seguir las siguientes especificaciones mínimas:

| Unidad de medida: Metro lineal. | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|-----------------|------------------|---------------|--------------------|
| TIPO | ZONA VERDE IZQUIERDA | ANDÉN IZQUIERDO | CALZADA | ANDÉN DERECHO | ZONA VERDE DERECHA |
| I | 1.00 | 2.40 | 7.20 | 2.40 | 1.00 |
| II | | 2.40 | 7.20 | 2.40 | |
| III | | 1.20 | 6.00 | 1.20 | |
| IV | | 1.20 | Peatonal 3.00 | 1.20 | |

TÍTULO III ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 342 - OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES. Es deber del municipio a través de la alcaldía velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 343 - ESPACIO PÚBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

ARTÍCULO 344 - ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Los bienes de uso público, es decir, aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.
- b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 345 - DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público que se determina en el presente Acuerdo no podrá ser variado sino por el Alcalde a través de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el presente plan de ordenamiento territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

ARTICULO 346 - PLANEACIÓN DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

ARTICULO 347 - LICENCIAS PARA INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la oficina de Planeación Municipal, en términos e la normatividad vigente sobre la materia y el presente Acuerdo.

ARTICULO 348 - OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización de la oficina de Planeación Municipal, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala él artículo 104 de la ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

PARTE V
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO,
DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANO

TITULO ÚNICO
TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES

CAPITULO I
INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS

ARTÍCULO 349 - SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLE DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS. Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo, los terrenos del área de expansión urbana que cuentan con la posibilidad de instalación de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos.

Por tanto la incorporación de sectores del territorio del municipio como áreas urbanas, es requisito previo, o por lo menos concomitante, para:

- A) Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objetos de incorporación;
- B) Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de construcción o autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones en terrenos urbanizados que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación, y
- C) Adoptar programas de habitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos ilegales o incompletos.

La incorporación como áreas urbanas de los desarrollos ilegales constituye, además en sí misma, con la denominación de legalización, uno de los aspectos esenciales de la acción estatal de mejoramiento de barrios y asentamientos humanos, junto con los programas de habitación.

ARTICULO 350 - SECTORES DEL TERRITORIO SITUADO DENTRO DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADOS COMO ÁREAS URBANAS. No podrá definirse el desarrollo en los usos urbanos de aquellos sectores de las áreas de expansión urbana en donde estén prohibidos los usos urbanos por la ley o por los acuerdos municipales, o en donde por excepción estén permitidos sólo los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o la industria extractiva.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo en usos urbanos de los sectores de las áreas de expansión urbana que no cuenten con la posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no pueden tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basuras, aun estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

ARTICULO 351 - ASPECTOS QUE COMPRENDE EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO EN USOS URBANOS. La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio del municipio situados dentro de las áreas de expansión urbana implican un proceso de definición del desarrollo, que comprende los siguientes aspectos:

- a) La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deben ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidades, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos;
- b) El señalamiento de las obligaciones y derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como partícipes en la definición del desarrollo en usos urbanos, y
- c) La adopción de las normas urbanísticas a fin de poder establecer el criterio de manejo diferenciado de los usos, estructuras y régimen, no sólo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias temporales sucesivas, atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o de deterioro del entorno.

Todos los aspectos antes citados se deben materializar en un plan parcial, junto con los otros aspectos contemplados en el presente Acuerdo para el efecto.

ARTICULO 352 - DEFINICIÓN INICIAL DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. Antes de iniciar el proceso de adopción de normas y de señalamiento de obligaciones, se requiere de una definición inicial del desarrollo en usos urbanos con la correlativa infraestructura de servicios públicos.

Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

- a) Un concepto de la oficina de Planeación Municipal sobre viabilidad jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de algunos de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas, y
- b) Un informe de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de instalación de los siguientes servicios públicos y su prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; acueductos; alcantarillado pluvial y de aguas negras, recolección de basura y aseo y barrido de calles.

En estos informes deberán indicarse las condiciones en las que se podrían prestar los respectivos servicios, su calidad, periodicidad y capacidad de cobertura en diferentes condiciones de densidad e intensidad de usos urbanos, sus costos de instalación, las obras de infraestructura que se requerirían para ampliar su cobertura o su regular prestación con aceptable calidad, sea que las obras deban ejecutarse fuera de los sectores objeto de incorporación, o dentro de los mismos; las posibilidades de densificación a la ejecución de determinadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Sólo cuando fuere absolutamente imposible la prestación de los servicios públicos a los que se refiere este inciso, las empresas harán su informe dejando de presente esta circunstancia, así como los motivos aducidos.

Si los servicios son susceptibles de ser instalados o prestados en condiciones limitadas en cuanto a densidades o intensidades de uso, se deberá indicar este hecho y explicar en que consisten las limitaciones, así como las obras que deban ejecutarse, en orden a aquellos no subsistan.

ARTICULO 353 - EFECTOS DE LOS PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS. Los pronunciamientos de la oficina de Planeación Municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resoluciones motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o personas que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la oficina de Planeación Municipal; no podrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo en usos urbanos; no obligarán ni vincularán a la Administración; contra ellos no cabrán recursos y su finalidad será la de servir como pauta y soporte argumental para las reglamentaciones que se estipulen o adopten en etapas posteriores de la definición del desarrollo a través de los correspondientes planes parciales.

ARTICULO 354 - LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANISTICAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE AREAS URBANAS. Toda incorporación de nuevos sectores del territorio del municipio como áreas urbanas conlleva una vez definido inicialmente su desarrollo en usos urbanos, la adopción del plan parcial que incluya la reglamentación específica de los usos urbanos permitidos y su intensidad, así como del manejo de las estructuras, edificaciones, volúmenes y densidades permitidas, los reglamentos concernientes al espacio público y un programa de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, recolección domiciliar de basura y los demás que se consideren necesarios en la respectiva reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación el presente plan de ordenamiento territorial.

ARTICULO 355 - INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DEL TERRITORIO COMO NUEVAS AREAS URBANAS. La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

- a) En estudios de la oficina de Planeación Municipal por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo en usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertación.

- b) En manifestaciones de voluntad de personas de derecho público o privado, o de sus mandatarios, fideicomisarios o representantes, que aduzcan interés patrimonial legítimo en el desarrollo, mejoramiento, legalización, habitación o regularización de los respectivos sectores, y
- c) En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes nacional, municipal o departamental que dentro de su objeto tengan funciones que les permitan intervenir en los procesos de desarrollo mejoramiento, legalización, habitación o regularización, o de los mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

ARTICULO 356 - PERSONAS AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO. Las personas y entidades a las que se refieren los literales b) y c) del artículo anterior quedan expresamente autorizadas para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, de sectores del territorio del municipio situados en las áreas de expansión urbana, susceptibles de ser urbanizados de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.

La iniciativa de tales personas y entidades para la incorporación de sectores del territorio como áreas urbanas implica el comienzo del proceso de concertación para la definición del desarrollo en usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la oficina de Planeación Municipal.

Al decidir la oficina de Planeación Municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y las etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio de que posteriormente la concertación se extienda a otras etapas, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la oficina de Planeación Municipal lo considera conveniente y si es jurídicamente posible.

CAPITULO II LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS

ARTICULO 357 - LEGALIZACIÓN. La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación a los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos.

Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán hacerse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996.

ARTICULO 358 - DELEGACIÓN EN EL ALCALDE MUNICIPAL. Delégase en el Alcalde la potestad de ordenar la legalización de centros poblados, barrios, asentamientos y desarrollos en general, la cual será ordenada mediante decreto a través de la formulación y aprobación del plan parcial correspondiente.

ARTICULO 359 - INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. El proceso de legalización deberá iniciarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la oficina de Planeación Municipal.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo público o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación, coadyuvarla e impulsarla, mediante escrito que se radicará en la oficina de Planeación Municipal y en el cual se indicará, como mínimo: el nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asisten, el nombre y la localización aproximada del desarrollo cuya legalización se solicita, la zona administrativa donde se encuentra y el nombre de los barrios, centros poblados, desarrollos o fincas vecinas o colindantes.

En el mismo escrito se podrán solicitar las pruebas que pueden servir a la finalidad buscada.

Las personas jurídicas, a excepción de las entidades públicas del orden municipal acompañarán al respectivo escrito la prueba idónea de su existencia y representación legal, así como la prueba de quienes actúen como representantes o mandatarios.

Se considera que tienen interés jurídico:

- a) Los organismos de la administración central y las empresas y entidades descentralizadas del municipio y las entidades públicas de los órdenes nacional y departamental, así como las personas de derecho privado y sin ánimo de lucro o instituciones de utilidad común, Juntas de Acción Comunal o asociaciones cívicas que pretenden participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo en la legalización:
- b) Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas;

- c) Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios, y
- d) Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesas de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

ARTICULO 360 - PROCESO DE LEGALIZACIÓN. Corresponderá al Alcalde la reglamentación del proceso administrativo de legalización mediante la expedición de un plan parcial, con arreglo al presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no procede la legalización y ha mediado solicitud del interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de apelación ante el Alcalde, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 361 - FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES. Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal.

Cuando hubiere documentos relacionados con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto, se hará con todos un solo expediente al cual se acumularán, de oficio o a petición de interesado, cualquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad y tengan relación íntima con él, para evitar así decisiones contradictorias.

Cualquier persona tendrá derecho a examinar los expedientes en el estado en que se encuentren, y de obtener copias a su costa y certificaciones sobre los mismos que se entregarán en un plazo no mayor de tres días.

ARTICULO 362 - HABILITACIÓN. La habilitación como instrumento de la transformación urbana es el conjunto de acciones adelantadas oficiosamente por la administración para dotar a las áreas urbanas consideradas de desarrollo incompleto y que han sido legalizadas, de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, de una infraestructura vial y de servicios públicos apropiada y en general, de las obras que garanticen la aptitud de las estructuras.

Con base en lo que se establezca conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, se elaborará un plan de habilitación que incluirá las metas urbanísticas que se deben cumplir para adecuar la estructura urbana del asentamiento o desarrollo legalizado a los requerimientos de las normas de primer nivel de zonificación y se indicarán las acciones de habitación, así como su orden lógico y prioridad.

ARTICULO 363 - ÁREAS OBJETO DE HABILITACIÓN. Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

- a) Areas de desarrollo incompleto de condición crítica: Se consideran área de desarrollo incompleto de condición crítica, aquellas con presencia de asentamientos

carentes de uno o varios de los servicios públicos domiciliarios, o que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo, y

- b) Área de desarrollo incompleto de situaciones estable: Se consideran área de desarrollo incompleto de situación estable, aquellas que presentan deficiencias o interrupciones frecuentes en la prestación de algunos servicios, o aquellas en las cuales el proceso de subdivisión del espacio privado en lotes, parcelas o viviendas, no haya contado con la aprobación respectiva, sin que se adviertan otras deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta de idoneidad de los espacios públicos.

De conformidad con la clasificación anterior, se definen los barrios Panamericano y Villa del Norte en Belalcázar como prioridad para la adopción de programas de habilitación

No se identificaron áreas de desarrollo incompleto de condición estable en Las cabeceras estudiadas en Páez.

ARTICULO 364 - PROGRAMAS DE HABILITACIÓN. Las acciones de habilitación se adelantarán a través de programas de habilitación de la administración municipal deberá instrumentar mediante un plan parcial de habilitación, una vez oído el concepto de los representantes de las Juntas de Acción Comunal pertenecientes a los sectores involucrados para que, al tener en cuenta los anhelos de las comunidades afectadas por las deficiencias de la estructura urbana, ello permita contar con importantes elementos de juicio, con el objeto de acertar en la definición que forman parte del respectivo programa de habilitación.

Las obras que se prevea ejecutar para el desarrollo de los programas de habilitación se contemplarán dentro del programa de ejecución que se aprueba en el presente Acuerdo y se incluirán en el mismo en la medida que se adopten dichos programas.

CAPITULO IV

CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

ARTICULO 365 - De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 151 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimientos para la compensación en tratamientos de conservación mediante la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.

ARTICULO 366 - DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenida en el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 367 - CONSERVACIÓN. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que corresponden a escenarios particularmente evocados de épocas pasadas, o aciertos en el campo de la creación artística, o áreas de protección conformadas por recursos naturales de gran valor y que forman parte de los elementos de la estructura del territorio municipal.

ARTICULO 368 - ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Decláranse las siguientes zonas o inmuebles o los elementos de éstos, de conservación ambiental, histórica o arquitectónica dentro del municipio.

1. Plaza principal de Belalcázar
2. Iglesia Católica de Belalcázar
3. Edificio del Vicariato Apostólico en Belalcázar.
4. Club Juvenil en Belalcázar
5. Edificio de la Emisora Radio Eucha en Belalcázar
6. Hospital San Vicente de Paúl en Belalcázar.
7. Edificio de la Alcaldía en Belalcázar
8. Edificio de la Galería en Belalcázar.
9. Iglesia Católica de Ricaurte.

ARTICULO 369 - PLANES PARCIALES SOBRE CONSERVACIÓN DE ZONAS Y EDIFICACIONES DE VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO O URBANÍSTICO. Las zonas a las que se refiere el artículo anterior, estarán supeditadas a las normas y reglamentaciones específicas que se adopten dentro del marco de los planes parciales de conservación histórica, arquitectónica o ambiental que expida el Alcalde para el efecto.

ARTICULO 370 - COMPENSACIÓN POR LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Debido a que la aplicación del tratamiento de conservación a las diferentes zonas, predios o inmuebles, limitan los derechos de construcción y desarrollo; para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificaciones en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 371 - COMPENSACIÓN. Para efectos del presente Acuerdo, la compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública han sido declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental los inmuebles descritos en el artículo sobre áreas e inmuebles a conservar.

ARTICULO 372 - ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

- a) Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas (según IGAC), planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, y
- b) Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio como receptor de los mismos dentro del presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 373 - TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitido por el municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea (IGAC) receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio a través de la oficina de Planeación Municipal deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 374 - LOCALIZACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

ARTÍCULO 375 - LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS. La oficina de Planeación Municipal deberá fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

- a) De la densidad o del número de utilidades construibles.
- b) De los metros cuadrados edificables.
- c) De los índices de ocupación y construcción.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo puedan ser vertidos en los títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; utilizando la siguiente metodología:

- a) La oficina de Planeación Municipal, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación.
- b) Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación.
- c) Se determine el valor comercial por metro cuadrado del suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión.
- d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

ARTÍCULO 376 - FONDO DE COMPENSACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con la reglamentación que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, el Alcalde, organizará el Fondo de Compensación Municipal, en el término no superior a seis (6) meses, posteriores a la expedición de dicha reglamentación.

El valor a compensar será pagado por una sola vez por el fondo de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

- a. Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el municipio y
- b. La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, y

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el gobierno Nacional.

ARTICULO 377 - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLE. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este Acuerdo, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor mas diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

CAPITULO V TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES RAICES

ARTICULO 378 - TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES. De conformidad con la ley 388 de 1.997 y con el Decreto 540 de 1.998, se establecen dentro del presente capitulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para la transferencia a título gratuito que en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9 de 1.989, decida efectuar el municipio.

ARTICULO 379 - INICIACION DEL PROCEDIMIENTO. Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el artículo 58 de la ley 9 de 1.989 se **iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capitulo.**

ARTICULO 380 - INICIACION DE OFICIO. Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el artículo 58 de la ley 9 de 1.989. el municipio, a través de la oficina de Planeación Municipal, mantendrá actualizado un inventario de los bienes de su propiedad respecto de los cuales se puedan cumplir las condiciones previstas en dicha norma para lo cual:

1. Verificará la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista del registro de instrumentos públicos, con el fin de establecer los que pertenecen al municipio y pueden ser transferidos en desarrollo del artículo 58 de la ley 9 de 1.989.
2. Verificará si los bienes son de uso publico, tienen el carácter de bienes fiscales destinados a salud o educación o se encuentran ubicados en zonas insalubres o presentan peligro para la población de conformidad con el artículo 56 de la ley 9 de 1989, modificado por el artículo 5 de la ley 2 de 1.991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.
3. Establecerá los casos en los que los inmuebles tienen el carácter de vivienda de interés social, para lo cual procederá a realizar el avalúo correspondiente con base en la información catastral disponible.

Dicho avalúo se realizará por las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al previsto en el artículo 44 de la ley 9 de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la ley 9 de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble y con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la ley 9 de 1.989, tomando en cuenta el incremento del índice de precios al consumidor. Igualmente dicho avalúo podrá hacerse por cualquier otro procedimiento técnico que señale el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para realizar los avalúos se podrá proceder a determinar el valor por metro cuadrado en la respectiva zona económica homogénea (IGAC), para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior y en relación con los bienes que de acuerdo don la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el artículo 58 de la ley 9 de 1.989, la

alcaldía municipal, a través de la oficina de Planeación Municipal, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y pueda solicitar la cesión a título gratuito. Dicha citación se hará por oficio enviado por correo a la dirección del interesado o por aviso publicado en un periódico de amplia circulación local, cuando ello proceda de acuerdo con lo previsto en la amplia circulación local, cuando ello proceda en el Código Contencioso Administrativo. Igualmente la oficina de Planeación Municipal podrá enviar funcionarios o personas que contrate para el efecto, al inmueble a fin de citar a los interesados que habiten allí para que pueda hacerse parte en la actuación diligenciando la solicitud a que se refiere el artículo siguiente y para verificar la información a que se refiere el inciso primero de este artículo.

ARTICULO 381 - SOLICITUD. La solicitud del ocupante por la cual se hace parte en la actuación y solicita se le transfiera a título gratuito un bien fiscal en desarrollo del artículo 58 de la Ley 9 de 1.989 deberá contener la siguiente información:

1. Nombre e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
2. Información acerca de si el peticionario tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho que haya perdurado por lo menos dos años.
3. La manifestación de que se encuentra ocupando un bien fiscal con su vivienda.
4. La ubicación, nomenclatura e identificación del inmueble por sus linderos y, si lo conoce, por su número de matrícula inmobiliaria. Si el predio parte de otro de mayor extensión, cuya identificación conoce, deberá manifestarla.
5. El nombre de la entidad propietaria del predio, si lo conoce.
6. La manifestación de que ha venido ocupando dicho inmueble como poseedor desde una fecha anterior al 28 de julio de 1988. Para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuales sea causahabiente a título singular o universal, por acto entre vivos o por causa de muerte. En tal caso, el solicitante deberá manifestar los vínculos jurídicos con sus antecesores, acompañando la copia de los documentos correspondientes.

De conformidad con el artículo 10 del Decreto - Ley 2150 de 1995, las anteriores afirmaciones tendrán los efectos y consecuencias de una declaración extrajudicial.

ARTICULO 382 - TRAMITE DE LA SOLICITUD. Recibida la solicitud de que trata el artículo anterior, si la misma cumple con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo la oficina de Planeación Municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas para ello, con el fin de establecer la identidad del mismo, verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo este destinado a su vivienda.

Igualmente la oficina de planeación de municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periodo de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un termino no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la publicación del aviso. Igualmente, el

aviso podrá publicarse a través de una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las 5 de la mañana y las 10 de la noche o a falta de la misma, por bando o por cualquier otro medio masivo de comunicación.

Cuando se tramiten conjuntamente más de dos solicitudes, la publicación a que se refiere el inciso anterior se podrá realizar así:

- a. Se publicará un único aviso, el cual contendrá: la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones por su nomenclatura, el objeto de la actuación, el hecho de que en la Alcaldía se publica un aviso con la relación discriminada de los peticionarios y los predios a que se refiere cada petición, y la advertencia sobre la posibilidad de todo interesado de hacerse parte en la actuación en el término que se fije que no será inferior a cinco (5) días hábiles. Cuando los inmuebles objeto de las peticiones formen parte de un predio de mayor extensión, la identificación contenida en el aviso podrá referirse a este último, y
- b. Se fijará un aviso en un lugar público de la Alcaldía a partir de la misma fecha en que se publique el aviso al que se refiere el literal anterior y hasta el último día en que los terceros puedan hacerse parte en la actuación, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio al cual se refiere la petición por su nomenclatura y la advertencia sobre la posibilidad de hacerse parte en la actuación.

ARTICULO 383 - PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE LA OCUPACION.

Cuando la entidad encuentre que existen indicios de que la información consignada en la solicitud no es correcta, procederá a verificar el contenido de la misma. En tal caso, para verificar la fecha a partir de la cual se encuentra ocupado el bien, la entidad pública podrá acudir a los documentos de incorporación urbanística, a las aerofotografías provenientes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o en la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

ARTICULO 384 - INICIACION DE LA ACTUACION POR PETICION DE PARTE.

Cuando la oficina de Planeación Municipal no haya iniciado de oficio la actuación, las personas que hayan ocupado bienes fiscales inmuebles de propiedad del municipio en los términos del artículo 58 de la Ley de 1989 podrán solicitar que se les transfiera a título gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata el artículo sobre la solicitud en el presente acuerdo.

Recibida la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el artículo sobre iniciación de oficio en este Acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el artículo sobre la solicitud.

ARTICULO 385 - TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO.

En cualquier estado de la actuación en que la oficina de Planeación Municipal determine que el bien de la actuación en que la oficina de Planeación Municipal determine que el bien de uso público, que está destinado a salud educación, es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o en una que presente peligro para la población, procederá a poner fin a la actuación por resolución que se notificará en la forma prevista por el Código Contencioso Administrativo.

Si la oficina de Planeación Municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente al municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que la misma continúe el trámite en el estado en que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse el artículo 58 de la Ley 9 de 1989. El Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

ARTICULO 386 - EXPEDICION DEL ACTO ADMINISTRATIVO. Cumplido lo anterior, si la oficina de Planeación Municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por el cual se transfiere a título gratuito los muebles.

En la resolución que se expida por el municipio, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997. En concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, se incluirán además de la identificación del bien y de la demás información que de acuerdo con las normas legales se requiera para el registro, los aspectos que a continuación se señalan, de los cuales se dejará expresa constancia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

- a) La obligación para el beneficiario de no enajenar el bien transferido antes de transcurridos cinco (5) años, contados desde la fecha de expedición del acto administrativo por el cual se dispone de transferencia del bien, salvo que medie permiso del municipio fundado de fuerza mayor;
- b) El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
- c) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.
- d) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea del caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1° y 12 de la Ley 258 de 1996.

ARTICULO 387 - DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al municipio, la oficina de Planeación Municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un plano en el cual se delimitan claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva. Dicho plano se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

CAPITULO VI
ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR EL MUNICIPIO DE
PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997

ARTICULO 388 - EL MUNICIPIO DE PÁEZ COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9ª DE 1989. SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997 Y PARA DECRETAR SU EXPROPIACIÓN. El municipio a través del Alcalde, podrá adquirir por enajenación voluntaria inmuebles de las áreas urbanas y rurales o decretar su expropiación, para el cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 58 de Ley 388 de 1997.

ARTICULO 389 - CONCORDANCIA CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el municipio, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos de los suelos establecidos en el presente plan de ordenamiento territorial y en las disposiciones que lo reglamentan, teniendo en cuenta el procedimiento establecido por el Código de Procedimiento Civil y por el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y las normas que los modifiquen o adicionen.

CAPITULO VII DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ARTICULO 390 - DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada declarados como de desarrollo prioritario en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria en el presente Acuerdo o en planes parciales, que no construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

Los terrenos sin perjuicio de tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

ARTICULO 391 - INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS E INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR. Actualmente Páez no demanda la caracterización de ningún tipo de inmueble bajo estas modalidades. Sin embargo en el proceso posterior de definición de planes parciales esta demanda puede surgir ante lo cual son aplicables los artículos del presente capítulo.

ARTICULO 392 - PRÓRROGAS. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las sobras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del presente Acuerdo y podrá prorrogarse por el Alcalde, previo concepto de la oficina de Planeación Municipal, hasta por cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al Alcalde, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras el Alcalde no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

ARTICULO 393 - INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el presente plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

ARTICULO 394 - PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA. Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en el presente Acuerdo para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

PARÁGRAFO 2. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 395 - INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPITULO VIII AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ARTICULO 396 - AVALUOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

ARTICULO 397 - VALOR COMERCIAL. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

ARTICULO 398 - DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL. La determinación del valor comercial de los inmuebles lo harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

ARTICULO 399 - SOLICITUD DE AVÁLUOS. La valorización comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que faculden las leyes 9° de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 310 de este Acuerdo.

ARTICULO 400 - VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3 del artículo 56 de la Ley 388 de 1997,

cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación; según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un auto avalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

ARTICULO 401 - ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.
2. Normas urbanísticas
3. Servicios públicos domiciliarios
4. Redes de infraestructura vial.
5. Topología de las construcciones
6. Valor por unidad de área del terreno.
7. Áreas morfológicas homogéneas
8. La estratificación socioeconómica.

PARÁGRAFO 1 - Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto- Ley 151 de 1998 y el presente Acuerdo, para el cálculo de reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que permiten características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

PARÁGRAFO 2 - En desarrollo del presente Acuerdo, se tomarán como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales (IGAC) en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

ARTÍCULO 402 - OBLIGACIÓN DE LAS PERSONAS QUE REALICEN AVALÚOS. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Acuerdo, deberán estar registradas y autorizadas por la Lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del departamento.

ARTÍCULO 403 - RESPONSABILIDAD EN LOS AVALÚOS. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

ARTÍCULO 404 - SOLICITUD DE AVALÚOS. El municipio podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el departamento.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

ARTÍCULO 405 - REQUISITOS DE LA SOLICITUD DE AVALÚO. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Acuerdo deberá presentarse por la alcaldía o la entidad descentralizada, firmada por el Alcalde o su delegado legalmente autorizado o por el representante legal de la entidad descentralizada, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres(3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere el caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto al avalúo.
7. Para el caso de avalúo previsto en el artículo 37 de la ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

PARÁGRAFO - Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjudicar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ARTÍCULO 406 - IMPUGNACIÓN AL AVALÚO. La alcaldía o la entidad descentralizada, según corresponda, podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco(5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

ARTÍCULO 407 - REVISIÓN DE AVALÚOS. De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregir, reformarlo o confirmarlo.

ARTÍCULO 408 - VIGENCIA DE LOS AVALÚOS. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

**PARTE VI
PLANES PARCIALES Y ACTUALES URBANÍSTICAS**

**TÍTULO I
DE LOS PLANES PARCIALES
CAPÍTULO I**

DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

ARTÍCULO 409 - De conformidad con los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, y con los artículos 8 al 17 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los planes parciales.

ARTÍCULO 410 - PLANES PARCIALES. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente plan de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 o normas que la modifiquen, adicionen o complementen. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en los aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que especialmente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación, retiros, aislamientos, empates y alturas.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la

localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para contemplar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante la oficina de Planeación Municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del plan de ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

ARTÍCULO 411 - CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del plan de ordenamiento territorial:

- a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tiene como fin la definición de la convocación del sector objeto del plan hacia el municipio y en algunos casos a la región.
- b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.
- c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluya la incorporación de los sistemas estructurales definidos por el plan de ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.
- d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adaptación de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios,

procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.

- f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados;
- g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras;
- h) Simulación urbanística-financiera. La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos de rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan;
- i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajustes de tierras del caso, y
- j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan; definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

ARTÍCULO 412 - CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE AREAS. En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

ARTÍCULO 413 - CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

- a) Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de los sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros;
- b) Planes parciales de renovación urbana o de desarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. Estos casos, los planes parciales preverán la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras,

- equipamientos y espacios públicos necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona;
- c) Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otro;
 - d) Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados;
 - e) Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación;
 - f) Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana, y
 - g) Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

ARTÍCULO 414 - PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. Para la aprobación de los planes parciales, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por la oficina de Planeación Municipal, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el plan de ordenamiento territorial.
2. Una vez que la oficina de Planeación Municipal considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si esta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el período de revisión del proyecto del plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de Decreto.

ARTÍCULO 415 - INICIATIVA. Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 416 - ETAPAS. La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan:

- 1) Etapa preliminar.
- 2) Diagnóstico
- 3) Formulación.
- 4) Aprobación.
- 5) Implementación y seguimiento.

ARTÍCULO 417 - ETAPA PRELIMINAR. Comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

ARTÍCULO 418 - DIAGNÓSTICO. Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura de plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

ARTÍCULO 419 - FORMULACIÓN. Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo sobre el Contenido de los Planes Parciales del presente Acuerdo y tener la siguiente estructura:

1. Documento técnico, que contendrá, como mínimo:
 - a) Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuestas a la problemática planteada;
 - b) Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto;
 - c) Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas;
 - d) Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
 - e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.

1. La cartografía es escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases del diagnóstico y formulación.
2. El proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
3. El proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.
4. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

ARTÍCULO 420 - APROBACIÓN O ADOPCIÓN. Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales por las comunidades o particulares interesados, si fuera del caso, la oficina de Planeación Municipal deberá emitir conceptos sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si éstas son requeridas expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido ese trámite, el plan parcial se someterá a consideración del consejo consultivo de ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento el Alcalde adoptará el plan parcial por medio de decreto.

ARTÍCULO 421 - IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO. La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:

1. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.
2. La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
3. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
4. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del plan parcial.
5. La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.

TITULO II ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 422 - De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establece dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

ARTÍCULO 423 - ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmueble. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente plan de ordenamiento.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 424 - DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. Las actuaciones urbanísticas se entienden como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el presente plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargos a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARÁGRAFO. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

ARTÍCULO 425 - DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, Una vez aprobado el plan parcial por la oficina de Planeación Municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos,

en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definida las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de las licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

ARTÍCULO 426 - EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de la administración municipal, quien entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzada de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adicionen o deroguen. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de éstas.

ARTÍCULO 427 - EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficiarios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de

urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la administración municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de participantes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valorización de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valorización de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultante, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

ARTÍCULO 428 - TRAMITE DE REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno de los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrán ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción.

ARTÍCULO 429 - COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre los propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial todo lo cual requerirá la previa aprobación de la oficina de Planeación Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

ARTÍCULO 430 - COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente plan.

CAPITULO I DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 431 - De conformidad con los artículos con los artículos 18 a 29 del decreto 1507 de 1998, se establece dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimientos para las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 432 - DEFINICIÓN. La unidad de actuación urbanística correspondiente a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o desarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

ARTÍCULO 433 - ELEMENTOS. La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el presente plan básico de ordenamiento territorial y el plan parcial que lo desarrolle. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

- a) La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del plan básico de ordenamiento territorial y en el plan parcial para la zona delimitada.
- b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

ARTÍCULO 434 - DELIMITACIÓN. La delimitación propuesta para la unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en el presente plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial que lo desarrolle para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

ARTÍCULO 435 - DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes valores aportados por cada propietario, los cuales estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

ARTÍCULO 436 - CESIONES Y SERVICIOS BÁSICOS.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de la unidad de actuación incluirán entre los componentes de cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios en esas inversiones.

ARTÍCULO 437 - OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- a) Promover y costear la elaboración del plan parcial.
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del plan parcial.

ARTÍCULO 438 - INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN. El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades componentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente plan básico de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial. La oficina de Planeación Municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta de sus vecinos, luego de la aprobación del plan parcial.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en efecto de este, en una emisora de amplia cobertura

TÍTULO III EFECTO PLUSVALÍA

CAPÍTULO I PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 439 - De conformidad con los artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, y con el Decreto 1599 de 1998, se establece dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los planes parciales.

ARTÍCULO 440 - NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación 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 al mejoramiento del espacio público y en general de la calidad urbanística del territorio municipal.

ARTÍCULO 441 - DEFINICIONES. Para efectos del presente capítulo se establecen las siguientes definiciones.

APROVECHAMIENTO DEL SUELO: Corresponde al número de metros cuadrados de edificaciones permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

INDICE DE OCUPACIÓN: Es la proporción del área del suelo que pueda ser objeto de construcción.

CAMBIO DE USO: Es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

ARTÍCULO 442 - HECHOS GENERADORES. De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiamiento la contribución de valorización.

ARTÍCULO 443 - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el plan parcial que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTÍCULO 444 - EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el nuevo precio comercial que se autorizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio comercial antes de la acción urbanística al tenor en lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía para cada predio individual será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 445 - EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación. Se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTICULO 446 - EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DE EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS. En desarrollo del artículo 87 de la Ley 388 de 1997, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el presente plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado del suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1.997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios

será el efecto de plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

CAPITULO II DE LA PARTICIPACION Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA

ARTICULO 447 - ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales se incluyen dentro del presente plan.

ARTICULO 448 - MONTO DE LA PARTICIPACION. La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada corresponde al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

PARAGRAFO 1 - Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARAGRAFO 2 - En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1.997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de predios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTICULO 449 - PROCEDIMIENTO DE CALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA El instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el capítulo anterior.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adaptación del plan de ordenamiento territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales

a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a lonjas se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998 o normas que lo modifiquen o adicionen.

PARÁGRAFO - Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

ARTICULO 450 - LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 451 - DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA EN LAS DIFERENTES ZONAS. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 452 - SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 453 - EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo sobre hechos generadores de la Plusvalía del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del artículo sobre hechos generadores de la plusvalía del presente Acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1 - Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO 2 - Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurre cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

ARTÍCULO 454 - RECÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. En el evento previsto en el numeral 1 del artículo anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la oficina de Planeación Municipal. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 455 EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y superación de los déficits cualitativo y cuantitativo de la vivienda social en el municipio, quedan exonerados del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, los inmuebles destinados y que se destinen a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

ARTÍCULO 456 - AJUSTES A LOS MONTOS DE LA PARTICIPACIÓN. En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 457 - FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo al municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el presente Acuerdo.

En los eventos de que tratan los numerales 2° y 4° se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARÁGRAFO- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTÍCULO 458 - ESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO - El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

ARTÍCULO 459 - INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO- En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el presente capítulo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

**PARTE VII
ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS**

**TÍTULO I
DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE**

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 460 - ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PÁEZ Apruébase en toda su extensión la planificación, referida a la planificación territorial del municipio en los tres (3) componentes, general, urbano y rural, sobre los cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el plan y que hace parte del documento técnico soporte.

**CAPÍTULO II
PLANOS GENERALES**

ARTÍCULO 461 - ADOPCIÓN DE PLANOS GENERALES. Apruébense en toda su extensión los siguientes planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del plan básico de ordenamiento territorial e incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis espacial del territorio y el modelo de ocupación adoptado y que hacen parte del documento técnico soporte.

1. Planos Zona Urbana de Belalcázar Escala 1:2.500
 - a. Cartografía base.
 - b. Pendientes.
 - c. Orden espacial natural.
 - d. Panorama de Riesgos y Amenazas.
 - e. Uso de suelo por actividad.
 - f. Zonificación para Uso del Suelo.
 - g. Infraestructura Vial y Transporte.
 - h. Infraestructura de Servicios.
 - i. Morfología Urbana.
 - j. Zonificación Urbana Propuesta.
 - k. Plan de Servicios Públicos.
 - l. Plan Vial.
2. Planos Zona Urbana de San Luis, Ricaurte, Itaibe y Riochiquito
Esc. 1:1.000

- a. Cartografía Base.
 - b. Panorama de Riesgos y Amenazas.
 - c. Uso del suelo por actividad.
 - d. Infraestructura de servicios.
 - e. Infraestructura vial y transporte.
 - f. Morfología Urbana.
 - g. Zonificación Urbana Propuesta.
 - h. Plan de servicios Públicos.
3. Planos Territorio General zona Rural (Escala 1: 75.000)
- a. Cartografía base.
 - b. Clasificación de pendientes.
 - c. Mapa temático de geología.
 - d. Clasificación Agrológica.
 - e. Asociaciones de Suelo.
 - f. Zonas de vida Holdridge.
 - g. Zonas de vida cuatrecasas.
 - h. Mapa temático de clima.
 - i. Mapa temático de cuencas.
 - j. Unidades fisiográficas de paisaje.
 - k. Uso actual del suelo.
 - l. Uso potencial del suelo.
 - m. Zonas Homogéneas.
 - n. Conflicto por uso del suelo.
 - o. Zonificación para uso del suelo.
 - p. Modelo de Ocupación del Territorio.
 - q. Areas de Interés Ambiental.
 - r. Lugares de aprovisionamiento de servicios públicos.
 - s. Reglamentación Uso del Suelo (RUS).

CAPÍTULO III LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 462 - GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. Apruébase en toda su extensión la gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de Implementación del plan y que hace parte del documento técnico soporte.

CAPÍTULO IV EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 463 - APCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Apruébase en toda su extensión el programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de estas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio y que hace parte del documento técnico soporte.

ARTÍCULO 464 - VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal de Páez a los _____ días del mes de _____ de 2000 por el Alcalde Municipal.

ALCALDE