

**PROYECTO DE ACUERDO NÚMERO (        )**

**DE \_\_\_\_\_**

**POR LO CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA - GUAINÍA.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE INÍRIDA – GUAINÍA.**

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, el artículo 23 de la Ley 388 de 1997, y el Decreto 879 de 1998

**A C U E R D A:**

**ARTÍCULO 1º. - ADOPCIÓN:** Aprobar y adoptar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, 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 2º. - DEFINICIÓN:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA; comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social, cultural y ambiental del territorio y la utilización, transformación, ocupación de suelo y espacio público.



## **PARTE I**

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

#### **TITULO I**

##### **GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

###### **CAPITULO I**

###### **DEFINICIÓN Y CONCEPTOS**

**ARTÍCULO 3º. - CONCEPTO.** El Ordenamiento del Territorio Municipal comprende el conjunto de acciones político – administrativas y de planeación física concertada y coherentes emprendidas por el Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA, 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 4º. - OBJETO** El Ordenamiento del territorio del Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA tiene por objeto complementar la planeación económica, social y ambiental con la dimensión territorial, que racionalicen las intervenciones sobre el territorio, propicien su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, que 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 la políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas, orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del Municipio y el manejo del espacio público.

**ARTÍCULO 5º. - PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.** El Ordenamiento Territorial del Municipio de Inírida – Guainía 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 relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la Prevención de amenazas y riesgos naturales.
  2. Las políticas y normas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico de la ciudad su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
  3. El señalamiento y localización de la infraestructura de la red vial Municipal, Departamental, Regional y Nacional, y los sistemas de suministro de agua, energía y servicios de saneamiento básico.
- 
-

---

**ARTÍCULO 6º. PRINCIPIOS GENERALES.** El Ordenamiento del Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA se fundamentan los siguientes principios generales:

**1. 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.

**2. PRINCIPIO DE LA PREVALENCIA DE INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.** Cuando 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.

**3. PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS.** En desarrollo de la gestión urbanística y demás normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Inírida – Guainía utilizará instrumentos de Planificación y gestión que lo desarrollen, establecerá mecanismos que garanticen el reparto equitativo, y los beneficios derivados del Ordenamiento urbano, entre los respectivos afectados.

**4. 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.

**5. PRINCIPIO DE INTEGRIDAD** El Ordenamiento Territorial caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar los subsistemas Físico-Biótico, Económico, Social-Cultural, Político-Administrativo y Funcionamiento-Espacial en forma interactuante en el territorio.

**6. PRINCIPIO DE ARTICULACIÓN.** El proceso de Ordenamiento Territorial establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles territoriales.

**7. PRINCIPIO DE PARTICIPACIÓN.** El proceso de Ordenamiento Territorial para garantizar legitimidad y viabilidad debe permitir participación a los actores sociales y control ciudadano sobre las decisiones del gobierno.

**8. PRINCIPIO DE PROSPECTIVIDAD.** El Ordenamiento Territorial debe permitir identificar las tendencias de uso y ocupación del territorio y el impacto que sobre él tiene las políticas sectoriales y microeconómica.

**9. PRINCIPIO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL.** La ejecución de las políticas del Ordenamiento Territorial busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población.

**10. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.** El Ordenamiento Territorial garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y aprovechamiento dentro del concepto del desarrollo sostenible; que contempla la ejecución de proyectos de mejoramiento económico con el aval de la C.D.A..

---

**ARTÍCULO 7º. - AUTORIDADES DE PLANEACIÓN.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son autoridades de planeación en el Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA:

1. El Alcalde Mayor, que será el máximo orientador de la Planeación en el Municipio
2. El Consejo de Gobierno Municipal.
3. La Secretaría Municipal de Planeación

**ARTÍCULO 8º. - INSTANCIAS DE PLANEACIÓN.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley 152 de 1994, son instancias de Planeación del Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA:

1. El Honorable Concejo Municipal.
2. El Consejo Municipal de Planeación.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 9º. - COMPONENTES.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA, contempla tres componentes: GENERAL, URBANO Y RURAL, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 10º. - COMPONENTE GENERAL.** EL COMPONENTE GENERAL del PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL está constituido por:

1. Los objetivos, estrategias y políticas territoriales de largo plazo, para la ocupación y el aprovechamiento del suelo municipal
2. La clasificación del territorio municipal en suelo urbano y suelo rural.
3. La delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
4. La determinación de las áreas expuestas a amenazas y riesgos.

Y prevalece sobre los demás componentes.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 11. - POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Para los efectos del Presente Acuerdo las políticas de Ordenamiento Territorial se establece con el fin de lograr la conformación de una mejor y más eficiente organización urbano – rural y para corregir las deficiencias existentes en la planificación Física. Son políticas de Ordenamiento Territorial en el Municipio de INÍRIDA – GUAINÍA, las siguientes.

**ARTÍCULO 12.- PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA – GUAINÍA.** La planificación del Municipio incluye, además del ordenamiento del área urbana, también el de las áreas rurales de colonización; resguardos indígenas municipales y el de las zonas de protección, así como los medios de integración con la región a través de programas específicos.

**ARTÍCULO 13.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES.** Conservación y rehabilitación de los elementos naturales que conforman los recursos ecológicos y físico – Bióticos del Municipio, insertado dentro de las zonas de la Orinoquia y Amazonia en concordancia con las definiciones científicas sobre el tema y con sujeción a la normatividad legal vigente.

**ARTÍCULO 14.- PROGRAMACIÓN COORDINADA EN LAS ÁREAS DEL 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 potable, alcantarillado, energía, teléfono, recolección y disposición técnicas de basura, vías y transporte.

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

**ARTÍCULO 16.- INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.** Creación, producción, conformación, incorporación, regulación, conservación, rehabilitación, dotación, restitución, recuperación, administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público, mediante reglamentación posterior a la aprobación del presente Acuerdo.

Son atinentes al espacio público, en particular, los siguientes aspectos del Plan de Ordenamiento físico:

1. El Plan vial general del Municipio, fluvial, terrestre y aéreo.
  2. 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, igualmente hace parte la recuperación del espacio público y la prohibición de ocupar lugares recreativos, parques
  3. El Plan de servicios públicos y de Obras Públicas, que integra, tanto los planes maestros de cada servicio público, como las especificaciones técnicas de las redes, obras de urbanismo, infraestructura, drenajes, acueductos, alcantarillados, instalaciones y acometidas, a cargo de propietarios y urbanizadores.
  4. Los programas de inversión en el espacio público, y los recursos económicos correlativos, reflejados en los respectivos presupuestos de inversión y de ingresos, y la actualización del inventario del patrimonio municipal constituido por los bienes del uso público.
- 
-

**ARTÍCULO 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**

**ARTÍCULO 18.- OBJETIVOS.** Para alcanzar las políticas trazadas se requiere formular los siguientes objetivos Territoriales en cuanto a los aspectos normativos, de tipo administrativo, financiero y presupuestal.

**ARTÍCULO 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 Inírida – Guainía. Tales aspectos comprenden en especial, los siguientes objetivos:

1. Adopción de reglamentaciones urbanísticas generales, que encausen el desarrollo y conformación de las áreas urbanas y rurales, las cuales serán reglamentadas una vez el Acuerdo haya sido aprobado.
2. Promoción de las reglamentaciones urbanísticas, con base en las normas generales que aparecen en el subsistema de funcionamiento espacial.
3. 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.
4. 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
  - b) Observancia 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) Observancia del Ordenamiento procesal especial consagrado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen para 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) Observancia 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.
  - g) Observancia de la jerarquía normativa de acuerdo con los criterios de prevalencia, procedimientos para revisión, ajuste o modificación establecidos en la Ley de desarrollo territorial.
5. Sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial 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 públicas y comunitarias que tienen relación con la creación y funcionamiento integral de los resguardos indígenas municipales.
  - c) Las actividades de urbanización de los terrenos susceptibles de ser desarrollados en usos urbanos.
  - d) 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.
  - e) Las actividades públicas y privadas de dotación, adecuación y amoblamiento de los espacios públicos, en particular aquellos que son bienes de uso público.
  - f) Las actividades públicas y privadas de construcción, reparación ampliación y modificación de redes de servicios públicos y obras de infraestructura.
  - g) Las actividades de explotación de los usos agrícolas, forestales o mineros de las áreas rurales.
  - h) Las actividades de construcción y demolición de casas y edificios.
  - i) Las actividades comerciales, industriales, cívicas, institucionales, recreativas y de servicios ejercidas en edificaciones y espacios adecuados para el ejercicio de ellas.
  - j) Las actividades industriales, comerciales e institucionales y de servicios potencialmente generadoras de impacto social, ambiental o urbanístico y las actividades contaminantes, así como las actividades de control de impactos y de la contaminación.

**ARTÍCULO 20.- OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Los aspectos Político-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, de Ordenamiento Territorial y sectoriales, en forma eficiente y coordinada entre el sector privado y las diversas entidades del sector público. Se destacan entre tales aspectos, los siguientes objetivos:

1. 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 las 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.

2. Reforma de 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 lleven a la práctica las instituciones contempladas por las disposiciones sobre Ordenamiento Territorial vigentes, sin que presente dualidad de funciones.
3. Culminación de las actuaciones y gestiones para la expedición de los Planes parciales de legalización de las zonas, resguardos, asentamientos, barrios y desarrollos, ordenados por el Presente Acuerdo.
4. Cumplimiento del régimen de competencias en materia de Ordenamiento Territorial de acuerdo con los principios y normas constitucionales, señaladas por la Nación, el Departamento y el Municipio.
5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia administrativa, en relación con los siguientes aspectos que afectan cada uno de los demás subsistemas, los cuales se consideran objetivos específicos:
  - a) Incidencia de la descentralización y el régimen de competencia y recursos intergubernamentales en el control que ejerce el Municipio sobre los procesos de uso, transformación y ocupación del suelo.
  - b) Influencia de las políticas del estado sobre las transferencias de recursos en la capacidad de generación propia de recursos.
  - c) Influencia del grado de autonomía local en la resolución de los conflictos económicos, sociales, culturales y políticos locales.
  - d) Influencia de las decisiones en materia presupuestal y de asignación de recursos en la resolución de los equilibrios rurales y de la zona urbana en los aspectos económicos, culturales, sociales, espaciales y administrativos.

#### **ARTÍCULO 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 Básico de Ordenamiento Territorial. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que permitan la captación y utilización óptima de los recursos tributarios, no tributarios, de las transferencias de los ingresos corrientes de la nación, de los recursos propios y del crédito, así como la medición de la rentabilidad social de las inversiones y su proyección.
  2. Implementación de la participación de la plusvalía, así como el fortalecimiento de la contribución de la valorización como medio de financiamiento y redistribución del costo de las obras públicas.
  3. Incorporación de los instrumentos financieros creados por la Ley.
- 
-

4. Establecimientos de incentivos tributarios y crediticios, así como de tarifas diferenciales de servicios públicos e impuestos para fomentar la realización de las políticas de Ordenamiento Territorial.
5. Elaboración del presupuesto de inversión del Municipio con sujeción al programa de ejecución del Plan Básico Ordenamiento Territorial y los planes plurianuales, dando prioridad a aquellas obras iniciadas durante vigencias anteriores.
6. Adopción de un sistema de finanzas públicas municipales que garanticen una menor dependencia económica de las transferencias intergubernamentales con base en una mayor eficiencia y eficacia tributaria que responda políticas de promoción al desarrollo productivo y la generación de empleo.
7. Restauración de las condiciones político-administrativas en el ámbito municipal y rural, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

#### **PARÁGRAFO 1. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con el subsistema Físico-Biótico, están orientadas a garantizar la sostenibilidad de los procesos inherentes a la restauración de las condiciones faunísticas, florísticas, hidrológicas, climáticas, de cobertura, uso del suelo y contaminación. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de los modelos de desarrollo Físico-Biótico que permitan la utilización óptima de los recursos naturales así como la medición de la rentabilidad social y el impacto ecológico de las inversiones y su proyección.
  2. Reducción de los niveles de impacto en el ámbito general y urbano y rural de los diferentes eventos de riesgo y amenaza, tales como deslizamientos, inundaciones. Contaminación, erosión y otros de acuerdo con los índices de afectación territorial.
  3. Restauración de las condiciones de flora y fauna en el ámbito municipal y por resguardos, en cuanto a sus especies nativas de acuerdo con los índices de afectación territorial.
  4. Alcance del equilibrio de oferta y demanda de recursos naturales y de excedentes que permitan dar cumplimiento al principio de equilibrio intergeneracional territorial.
  5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia de uso, transformación y ocupación de los elementos Bióticos (suelo, aire, agua, flora, fauna), en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de los demás subsistemas, los cuales se consideran objetivos específicos:
    - a) Influencia de los sistemas de producción agropecuaria, industrial y extracción minera en la conservación y sostenibilidad de los recursos naturales.
    - b) Influencia del suelo actual de la tierra en su productividad y en el recurso hídrico.
    - c) Influencia del uso actual de la tierra en la calidad de vida de la población.
    - d) Influencia de las amenazas naturales y antrópicas sobre el bienestar y calidad de vida de la población.
  6. Resolución de problemas comunes interregionales con Municipios y resguardos que comparten biofísica.
  7. Dotación de infraestructura física para un óptimo aprovechamiento de los recursos naturales.
- 
-

8. Restauración de las condiciones Físico-Bióticas en el ámbito municipal y por resguardos, de acuerdo con los índices de afectación territorial, situando los resguardos y asentamientos que registran peores condiciones en el máximo nivel de prioridad a nivel municipal.
9. Fomentar la diversidad y variabilidad genética, fortalecer la capacidad científica, tecnológica y biotecnológica de manejo y negociación de Municipio y la sociedad para desarrollar el potencial económico de la Biodiversidad en beneficio de la eco-región, dado que Inírida es parte de lo que se considera el pulmón del mundo.
10. Impulsar y fomentar el rescate de la diversidad biológica y cultural en los procesos de conservación, restauración ecológica y producción sostenibles para beneficio económico y social de la región.
11. Promocionar la conservación y el uso sostenible de los bosques, incentivar su restauración ecológica y fortalecer la incorporación del sector forestal en la economía municipal y regional para mejorar la calidad de vida de la población y garantizar la perpetuidad de los recursos forestales.
12. Promover prácticas de manejo sostenible de suelos que fortalezcan la producción agropecuaria, la seguridad y diversidad alimentaria limpia.
13. Prevenir y controlar el deterioro de la calidad ambiental en las áreas urbanas de mayor dinámica poblacional y económica (industria y servicios).
14. Incorporar la dimensión ambiental en el desarrollo de la infraestructura local y regional y el crecimiento de los sectores de la economía para promover su Sostenibilidad.
15. Promover programas de conservación, restauración y mantenimiento paisajístico.
16. Dar cumplimiento a los determinantes ambientales establecidos por la corporación para el desarrollo sostenible del Norte y el Oriente Amazónico.

## **PARÁGRAFO 2. OBJETIVO DE LOS ASPECTOS SOCIOCULTURALES DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con las Dimensiones socioculturales, están orientadas a garantizar el equilibrio y la permanencia de los patrones públicos y privados de convivencia ciudadana y calidad de vida, mediante la atención de las necesidades básicas insatisfechas en salud, bienestar, educación, empleo, flujos migratorios y desarrollo cultural, recreación y deporte, son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo sociocultural que permitan proteger los valores sociales, garantizar los derechos ciudadanos y la estabilidad de la estructura social, considerando la etnomultiplicidad del Municipio de Inírida.
  2. Garantizar la cobertura plena de la educación básica y la reducción total de analfabetismo, con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.
  3. Garantizar la cobertura plena del servicio de atención con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.
  4. Garantizar la cobertura plena de servicio de bienestar social con prioridad en la población más pobre del Municipio.
  5. Proporcionar acciones públicas concertadas con el sector privado tendientes a lograr el pleno empleo de los recursos y factores básicos representados en la fuerza laboral, los recursos naturales, los recursos tecnológicos y el capital financiero y humano.
- 
-

6. Adopción de procedimientos claros para la reducción de las influencias de las decisiones en materia sociocultural, en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos.
  - a) Influencia de los procesos migratorios en la integración y caracterización del Municipio.
  - b) Influencias del proceso de inmigración y emigración en la explotación de los recursos naturales.
  - c) Influencia del proceso de asentamiento indígena en la explotación de los recursos naturales.
  - d) Influencia de la composición y calidad de los trabajadores locales en la productividad y las actividades económicas.
  - e) Determinación del tipo y modalidad educativa en que se invertirán los recursos del Municipio para cualificar y hacer más competitiva la mano de obra de acuerdo con las potencialidades y limitantes del desarrollo económico municipal.
  - f) Garantizar modelos pedagógicos y didácticos que fomenten el rescate de valores culturales, ancestrales, y de carácter autóctono.
  - g) Generar modelos pedagógicos y didácticos que fomenten la práctica deportiva y recreacional para todos los habitantes, especialmente los niños y jóvenes.
7. Adoptar dentro de los planes de estudios y el curriculum de los planteles los proyectos pedagógicos sobre “ciudad educadora” de acuerdo con las directrices de la nación.
8. Restauración de las condiciones socioculturales a nivel municipal y por resguardos, de acuerdo con los índices de afectación territorial.

### **PARÁGRAFO 3. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con el subsistema Económico, están orientados a garantizar la optimización de los sistemas productivos, mediante una mayor eficiencia tecnológica, ambiental y social, bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo los siguientes:

1. Definición de modelos de desarrollo económico que maximicen las potencialidades y minimicen los limitantes con relación a alternativas específicas de desarrollo.
  2. Proporcionar acciones públicas concertadas en la comunidad y las instituciones del Gobierno Central, tendientes a mejorar las condiciones de la distribución de la propiedad territorial, a favor del mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes que carecen de este factor productivo.
  3. Restauración de las condiciones económicas a nivel municipal y por resguardos, de acuerdo con los índices de afectación territorial.
  4. Definir alternativas para el mejoramiento de los sistemas de producción y extracción, consolidando sus fortalezas y reduciendo el impacto de sus debilidades, considerando de manera importante la producción propia de la región Amazónica del Municipio.
- 
-

5. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones económicas en relación con los siguientes aspectos que afectan cada una de las demás dimensiones, los cuales se consideran objetivos específicos:
  - a) Influencia de los sistemas de producción tradicional, convencional, y alterativa agropecuaria, industrial y comercial en la sostenibilidad ambiental.  
Influencia de las actividades productivas locales en el nivel de empleo y en los ingresos municipales.
  - b) Determinación de los flujos infraestructura requeridas en el territorio para suplir las necesidades del ciclo producción distribución – consumo de los bienes y servicios producidos localmente.
  - c) Adopción de procedimientos para reducir el impacto de las políticas macroeconómicas y sectoriales que adopte el gobierno nacional en relación con los diferentes aspectos que puedan afectar la economía local.
6. Promover la adopción de la producción más limpia en los sectores dinamizadores de la economía municipal.
7. Incentivar la producción de bienes y servicios ambientalmente amigables e incrementar la oferta de servicios económicos competitivos en los mercados regionales, nacionales e internacionales.

#### **PARÁGRAFO 4. OBJETIVOS DE LOS ASPECTOS DEL SUBSISTEMA DE FUNCIONAMIENTO-ESPACIAL DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las políticas de Ordenamiento Territorial relacionadas con el subsistema Funcional-Espacial están orientadas a garantizar la optimización de las relaciones mutuas entre el patrón de asentamientos humanos y la organización espacial que se define en el uso del suelo y ordenamiento del territorio. Son objetivos de Ordenamiento Territorial en este campo, los siguientes:

1. Definición de modelos de configuración espacial que maximicen las potencialidades estructurales del suelo y minimicen los limitantes con relación a alternativas específicas de desarrollo rural-urbano.
  2. Garantizar la disponibilidad de equipamientos colectivos requeridos para el desarrollo integral de los habitantes y los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales del Municipio.
  3. Garantizar la cobertura plena de los servicios públicos domiciliarios, con preferencia de los grupos más pobres y vulnerables.
  4. Garantizar la disponibilidad de vivienda de interés social en los grupos de población más pobre y vulnerable.
  5. Definición de modelos de configuración espacial que optimicen los equipamientos colectivos en áreas de baja densidad por habitante y vivienda.
  6. Garantizar la disponibilidad plena de infraestructura de comunicaciones que permitan el establecimiento de los flujos y vínculos funcionales.
  7. Restauración de las condiciones funcional- espaciales en el ámbito municipal y por resguardo, de acuerdo con los índices de afectación territorial.
  8. Adopción de procedimientos claros para la reducción de la influencia de las decisiones en materia Funcional-Espacial en relación con los siguientes aspectos
- 
-

que afectan cada una de los demás subsistemas, los cuales se consideran objetivos específicos:

- a) Influencia de la configuración de la red de infraestructura urbana – rural en el aprovechamiento de los recursos naturales.
  - b) Influencia de la configuración y disposición del sistema de asentamientos humanos, en la generación de ventajas competitivas territoriales.
  - c) Determinación de los flujos y vínculos funcionales compatibles con las demandas y expectativas sociales.
9. Organizar un expediente urbano y rural mediante la configuración documental de planos, diagnósticos e información georeferenciada a cerca de su organización territorial.
10. Implementar modelos de desarrollo urbano sostenibles acordes con las condiciones particulares de los asentamientos humanos para consolidar su capital natural.

### **SUBCAPÍTULO III**

#### **ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 22. ESTRATEGIAS DE CORTO MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Para alcanzar las políticas y objetivos trazados se requiere adoptar las siguientes estrategias Territoriales de largo plazo:

#### **PARÁGRAFO 1. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS POLÍTICO-ADMINISTRATIVOS.**

Las estrategias para el logro de los objetivos del subsistema Político Administrativo del Ordenamiento Territorial, buscan precisar un conjunto de posibilidades que permitan al Municipio desarrollar las políticas en esta materia y comprenden:

1. Recuperar la credibilidad y confianza institucional mediante instrumentos de pedagogía ciudadana que le permiten apropiarse de la importancia de las decisiones públicas.
  2. Reforma la administración municipal de acuerdo a la nueva visión de Ordenamiento Territorial y su cumplimiento a través de una estructura funcional que identifique los procesos básicos y de apoyo de cada subsistema.
  3. Difundir ampliamente las nuevas formas e instrumentos que prevé la Ley de Desarrollo Territorial, como Planes parciales, actuaciones urbanísticas, unidades de actuación urbanística y otros.
  4. Aplicar medidas administrativas y financieras para el logro de la financiación nacional de programas y proyectos para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante el fortalecimiento de los parámetros establecidos en el Artículo 7 de la Ley 388 de 1997, en especial los referidos a competitividad territorial y esfuerzo fiscal.
  5. Coordinar con el Departamento los procedimientos para la definición de infraestructura de alto impacto, proyección espacial de planes de incidencia regional
- 
-

- y concertar los casos en que el Departamento ejerza funciones de subsidiariedad y concurrencia.
6. Implementar mecanismos de evaluación del impacto de las modificaciones que realice la nación al monto de las transferencias de recursos, mediante la revisión de las formulas de reparto (verificación de las variables de población, cobertura actual y potencial de salud y educación, necesidades básicas insatisfechas, índice de condiciones de vida, etc.) y su incidencia en la generación de los recursos propios.
  7. Implantar mecanismos de participación ciudadana que coadyuven a las instituciones públicas locales en la resolución de los conflictos, económicos, sociales y culturales (veedurías y demás formas asociativas).
  8. Aplicar la metodología desarrollada del diagnóstico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para la identificación de los índices de necesidades Físico-Bióticas, Económicas, socioculturales, Político-Administrativas y Funcional-Espacial, en cada una de los resguardos y zona urbana; los cuales deben servir para priorizar la inversión, focalizar los recursos y mejorar los niveles de eficiencia y eficacia de la gestión.
  9. Adoptar un modelo de gestión pública que exprese la capacidad de resolver los problemas más importantes de cada sector y que simultáneamente fortalezca la estructura productiva aumentando el esfuerzo fiscal a través de mayor generación de empleo y la eficacia de la utilización de las transferencias y los recursos del crédito.
  10. Desarrollar los criterios técnicos de aplicación en la participación, en la plusvalía, a partir de la identificación de sus hechos generadores y una correcta determinación de sus estructuras tarifarias y de los criterios de clasificación del uso del suelo.
  11. Identificar los elementos de mayor impacto económico y socio cultural que el Ordenamiento Territorial tenga sobre la comunidad para establecer estímulos al cumplimiento de la preservación de zonas de protección, rondas hídricas, etc.; cuyo cumplimiento deberá diferirse en el corto, mediano y largo plazo.
  12. Incluir los presupuestos de inversión anual los programas y los proyectos prioritarios que defina el Ordenamiento Territorial, como segunda prioridad después de la culminación de obras de vigencias anteriores.
  13. Mejorar, incrementar y acelerar el crecimiento económico municipal, con énfasis en inversión pública y el manejo de los recursos financieros municipales, la producción agropecuaria e industrial y la oferta de bienes y otros servicios.
  14. Adecuar y mejorar el ordenamiento físico y el equipamiento urbano y rural.
  15. Mejorar la condición de las unidades de producción familiar y micro empresarial mediante instrumentos de concertación y cooperación pública, privada, regional, Provincial, nacional e internacional.
  16. Adoptar mecanismos que permitan adecuar la inversión social a las necesidades reales de la población de acuerdo con las prioridades de los índices de condiciones y afectación rural que sugiere el diagnóstico a nivel sectorial (educación, salud, saneamiento básico, vivienda, etc.).
  17. Impulsar proyectos de educación política que disminuyan los altos niveles de abstención electoral de los diferentes eventos para las corporaciones públicas, y que den claridad al elector de su papel protagónico como ciudadano.

**ARTÍCULO 23. - ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO, INCREMENTO Y ACELERACIÓN DE CRECIMIENTO ECONÓMICO MUNICIPAL.** La estrategia de mejoramiento, incremento y aceleración de crecimiento económico municipal, la

---

producción agropecuaria y la oferta de bienes y servicios, se desarrollara a través de las siguientes acciones:

1. Actualizar, adicionar y mejorar la información de la base tributaria, el censo de contribuyentes y disminuir los niveles de evasión y elusión tributaria.
  2. Modernizar y sistematizar los procesos de liquidación, cobro y recaudo de los ingresos fiscales del Municipio.
  3. Implementar en el ámbito municipal las normas y disposiciones en materia tributaria y fiscal vigentes en el ámbito nacional.
  4. 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.
  5. Aumentar la relación de inversión por habitante y carga tributaria por habitante, mediante una mayor eficiencia de los gastos de inversión y disminución de los recursos del crédito como fuente de recursos.
  6. Identificar y adoptar nuevas fuentes de ingreso municipal, mediante la promoción a la generación de empleo productivo, el cual aumenta directamente el censo de contribuyentes y por ende la capacidad de tributación de la economía.
  7. Moderar la importancia de la tributación indirecta (industria y comercio, avisos y tableros, degüello de ganado menor, etc.), a favor de la directa (predial, circulación y tránsito, etc.), hasta el punto en que aquella no desestime la generación de empleo.
  8. 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.
  9. Asignación de la mayor parte de la inversión al gasto social, de manera que se beneficien los habitantes en condiciones de inferioridad económica, con más bajos índices de calidad de vida, se redistribuya el ingreso y se estimule el esfuerzo de la comunidad, siendo prioridad: Los sectores de agua potable, saneamiento básico, desarrollo agropecuario e industrial, salud, educación, vivienda y nutrición.
  10. 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.
  11. Orientar la inversión pública hacia los resguardo municipales que registren los menores índices de condiciones Administrativas, atendiendo las prioridades que sugieren los índices de condiciones de vida y de cada subsistema para cada uno de los resguardos y zona urbana.
  12. Focalizar los recursos de la inversión a partir de las prioridades que sugieren los índices de condiciones de los subsistemas Físico – Biótico, social y cultural, Económico, Político – Administrativo y Funcional- Espacial para el sector urbano y los resguardos que integran el sector rural.
  13. Identificar los proyectos de desarrollo municipal, provincial y nacional que integren las ventajas competitivas del Municipio, en los aspectos turísticos, ambientales, Geográfico, paisajísticos.
  14. Mejorar la posición en rendimiento y optimización del uso del suelo.
  15. Mejorar la posición comparativa del Municipio en cuanto a los indicadores de eficiencia y eficacia de la gestión municipal interna y a nivel regional.
- 
-

## **PARÁGRAFO 1. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS FÍSICO-BIÓTICOS**

Las estrategias para el mejoramiento y la restauración de las condiciones Físico – Bióticas municipales, se desarrollará mediante las siguientes acciones:

1. Implementar en el ámbito municipal programas y proyectos de recuperación ambiental, focalizados de acuerdo con los índices de necesidades de cada resguardo y zona urbana en cada uno de los aspectos identificados en el diagnóstico, relacionados con los eventos de amenazas y riesgos natural y antrópica.
2. Concertar con las entidades ambientales, departamentales y nacionales, mecanismos de evaluación y control al impacto que generan las actividades agropecuarias, industriales y de extracción en la conservación de los recursos naturales.
3. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la resolución progresiva de los conflictos de uso del suelo, con entidades de orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnóstico rural y de la zona urbana.
4. Identificar y crear nuevas fuentes de ingreso para la reducción de los impactos territoriales de las amenazas por deslizamiento, inundación, contaminación, erosión y otros, con entidades de orden nacional e internacional, de acuerdo con la priorización que señala el diagnóstico rural y de la zona urbana.
5. Concertación de programas y proyectos interregionales para la solución a los problemas Físico – Bióticos compartidos con otros Municipios conjuntamente con la C.D.A y otras entidades.
6. Creación de centro de investigación y proyectos de pedagogía comunitaria para la recuperación de las especies nativas de flora, mediante, la siembra, cultivo de las especies en extinción y el consecuente aumento de área dedicada a estas actividades.
7. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental para la recuperación de especies faunísticas en extinción, propias de la Biodiversidad de la Orinoquía y Amazonía.
8. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, mediante proyectos de cultura ciudadana en el uso de insecticidas, mediante la aplicación de abonos orgánicos de bajo impacto ecológico.
9. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, mediante proyectos de infraestructura de alcantarillado
10. Fomento y aplicación de procesos de restauración ecológica ambiental, para disminuir los niveles de erosión del suelo, aumentando las áreas de cultivos, bosques y arbusto
11. Fomento y aplicación de procesos de educación comunitaria para la disposición de excretas animales y residuos sólidos, que disminuyan su impacto ambiental, a través de la aplicación de proyectos asociativos para su transformación y reciclaje.
12. Asignación y distribución de los recursos financieros logrados para restauración de las condiciones Físico- Bióticas, con medición de su rentabilidad social y su impacto.
13. Suscripción de convenios fronterizos para la protección y conservación de los ecosistemas estratégicos comunes a las Repúblicas de Colombia y Venezuela de conformidad con los determinantes ambientales trazados por la C.D.A. y la Entidad Ambiental Venezolana.

---

**PARÁGRAFO 2. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS SOCIOCULTURALES.**

1. Desarrollar proyectos específicos de generación de empleo productivo para disminuir las altas tasas de desocupación laboral mediante la identificación de los oficios y profesiones, sin solución de empleo a nivel de resguardos y la adopción de soluciones asociativas de trabajo.
  2. Impulsar proyectos compartidos con instituciones del orden nacional e internacional, para el desarrollo laboral de la población económicamente inactiva (estudiantes, discapacitados, tercera edad, etc.) en asocio con las instituciones educativas municipales que desarrollaran proyectos pedagógicos y el montaje de una escuela de educación no formal microempresarial bajo los parámetros de la Ley general de educación.
  3. Aplicar proyectos para el retorno de profesionales emigrantes nativos de Inírida, para la dirigencia de las soluciones asociativa de trabajo, orientando el esfuerzo de acuerdo con las prioridades y los índices de emigración rural.
  4. Difusión de una cultura con énfasis en la prevención de la enfermedad y el fomento de la salud mediante la adopción de actividades extra murales prestada por las instituciones locales.
  5. Incorporar los ciudadanos discapacitados al plan nacional de la discapacidad acuerdo con las prioridades y los índices de afectación.
  6. Desarrollar proyectos concertados con las instituciones de salud con el fin de mejorar los niveles de esperanza de vida, a través de la identificación de las causas de morbi-mortalidad.
  7. Desarrollar proyectos concertados con las instituciones de la cultura a nivel Departamental y Nacional con el fin de mejorar los niveles de practica de sus diferentes expresiones.
  8. Impulsar acciones tendientes a mejorar la cobertura de la educación en los niveles preescolar, secundaria y media, mediante el mejoramiento de su infraestructura y calidad integral del servicio, con el fin de disminuir las tasas de desescolarización.
  9. Fortalecer los programas de educación para adultos con el fin de disminuir los niveles de analfabetismo.
  10. Ejecutar programas de inversión que fortalecen la política educativa entorno al mejoramiento de la relación del alumno por docente en un contexto de la realización de su oferta con visión prospectiva de largo plazo.
  11. Ejecutar programas de inversión que fomenten la política educativa entorno al mejoramiento de las relaciones de áreas construidas (aulas, deportivas, construcción integral y baterías sanitarias) por alumno en un contexto de prospectiva.
  12. Adoptar soluciones de cultura ciudadana para la prevención de delitos contra el patrimonio económico, la integridad personal, la libertad individual y otros, mediante la concertación Interinstitucional, que permita la identificación de las causas socioeconómicas que las originan.
  13. Ejecutar programas de bienestar social, dirigidos al menor y a la familia.
  14. Fomentar e incentivar la inversión pública y privada para la preservación y el desarrollo de la potencialidad económica de los bienes culturales, deportivos, recreacionales, paisajísticos y ecológicos y arquitectónicos del Municipio.
  15. Fomentar e incentivar la inversión pública y privada para mejorar la posición comparativa del Municipio en el ámbito Regional y Departamental en cada uno de los componentes de la dimensión sociocultural.
-

16. Fomentar el intercambio sociocultural con la República Bolivariana de Venezuela como medida de acercamiento y cooperación entre los dos pueblos hermanos.

### **PARÁGRAFO 3. ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DEL ÍNDICE DE CONDICIONES DE VIDA (ICV) Y EL AUMENTO DEL NIVEL DE TRANSFERENCIAS POR PARTE DE LA NACIÓN.**

Las variables que componen este índice deben conformar una estrategia integral de mejoramiento (teniendo en cuenta que el gobierno nacional ha sustituido las necesidades básicas insatisfechas por el ICV), a través del incentivo de la inversión pública, privada y la focalización del gasto en los siguientes componentes de acuerdo con las prioridades y los resultados del cálculo de los índices de condiciones de vida a nivel municipal que sugiere el diagnóstico.

1. Calidad del capital humano de las personas que integran el hogar (nivel de escolaridad jefes de hogar y acceso, a la educación preescolar, primaria, secundaria, superior y técnica de los hijos)
2. Mejoramiento del potencial de acceso de las familias a los bienes físicos (en material de paredes, pisos y otros componentes estructurales de la vivienda).
3. Mejoramiento del acceso de las familias a los servicios públicos domiciliarios y de saneamiento (recolección de basuras, servicios sanitarios, tipo de combustible utilizado en la cocción de alimentos).
4. Mejoramiento de los niveles de hacinamiento familiar.

### **PARÁGRAFO 4.- ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS ECONOMICOS.**

#### **1. ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LOS ÍNDICES ECONÓMICOS PROMEDIO DE OPTIMIZACIÓN, DEL USO DEL SUELO.**

Las variables que componen estos índices deben conformar una estrategia integral de mejoramiento (teniendo en cuenta que el Municipio registra un perfil económico de tipo integral entre lo primario, secundario y terciario), a través del incentivo de la inversión pública, privada y focalización del gasto de los siguientes componentes, de acuerdo con las prioridades y los resultados del cálculo de los índices de productividad y optimización a nivel municipal que sugiere el diagnóstico.

- a) Concertar con los potenciales productores agropecuarios, indígenas y colonos el aumento progresivo de preparación de suelos en zonas consideradas aptas, de acuerdo con la cartografía sobre conflictos de uso del suelo y usos propuestos que se incluye en el documento técnico de soporte.
  - b) Fomentar nuevos procesos de siembra, fertilización y control fitosanitario que respondan a los criterios de agricultura sostenible y las condiciones agroecológicas, dentro del contexto de la Amazonía.
  - c) Establecer mecanismos que permitan optimizar los procesos de cosecha de acuerdo con el conocimiento pleno del mercado, así como el análisis de las implicaciones de las políticas macroeconómicas y sectoriales a nivel agrícola.
- 
-

- d) Desarrollar mecanismos que permitan optimizar los procesos comercialización y venta de las cosechas, de acuerdo con el conocimiento pleno del mercado, de análisis de las implicaciones de las políticas macroeconómicas y sectoriales a nivel agrícola y la adopción de soluciones a los problemas de recolección – distribución y canales de comercialización.
- e) Impulsar procesos de apoyo institucional, cooperación internacional e inversión productiva, para el mejoramiento de las condiciones de equipamiento tecnológico de las unidades agrícolas.
- f) Mejorar el posicionamiento del Municipio dentro de los niveles de productividad aumentando el rendimiento y la optimización del uso del suelo, en cuanto al sector agrícola.

#### **PARÁGRAFO 6. ESTRATEGIAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS MEDIANTE ALTERNATIVAS DE GENERACIÓN DE EMPLEO EN OTROS SECTORES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA MUNICIPAL.**

1. Incorporación de los atractivos naturales a los circuitos turísticos regionales, fomentando el ecoturismo y el establecimiento de una red turística con actividades complementarias que generan empleos directos e indirectos.
2. Desarrollo y ejecución de escuelas de formación no formal microempresarial y técnica.
3. Fomento a la confirmación de sistemas asociativos de trabajo en actividades derivadas de los insumos lácteos y la producción local de los insumos educativos, vestuario y productos de la canasta familiar de bajo componente tecnológico.
4. Establecer estímulos tributarios y otro tipo de incentivos a los inversionistas que promueven proyectos de generación de empleo.
5. Institucionalizar eventos feriales a nivel Departamental y regional con sede local para promover las actividades agropecuarias, gastronómicas, culturales, comerciales e industriales que amplíen los horizontes de desarrollo económico.
6. Establecer y ejecutar convenios de cooperación y intercambio comercial con la República Bolivariana de Venezuela con el objeto de mejorar las condiciones de producción, comercialización y consumo de productos básicos para ambos pueblos en lo que respecta a la región fronteriza del Municipio de Inírida.

#### **PARÁGRAFO 7. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LOS ASPECTOS DE FUNCIONAMIENTO – ESPACIAL**

Las estrategias para el mejoramiento y la restauración de las condiciones funcional-espaciales, se desarrollará mediante las siguientes acciones:

1. Promover la ampliación y construcción de vivienda de interés social, mediante la adecuada focalización de los subsidios de demanda y el apoyo a los programas de autoconstrucción.
2. Actualizar el Plan maestro mediante los estudios técnicos necesarios de los servicios de acueducto y alcantarillado a nivel urbano.
3. Desarrollar programas para el mejoramiento de los niveles de eficiencia calidad y cobertura de los servicios públicos domiciliarios con responsabilidad Municipal de acuerdo Ley 142. Ejemplo: Triple A, Empresa Oficial – Mixta - Privada

4. Fomentar programas educativos y pedagógicos sobre el manejo adecuado de residuos sólidos, clasificación y reciclaje a través de empresas asociativas del trabajo. Ejemplo: Inírida Limpia.
5. Definición del sistema de disposición final de residuos sólidos (en el ámbito municipal), a través del aprovechamiento de las basuras, en proyectos de procesamiento del reciclaje y de los desechos biodegradables y eliminación de desechos hospitalarios, mediante sistemas no contaminantes.
6. Propender por el mejoramiento de la cobertura calidad y eficiencia del servicio público de energía eléctrica, aprovechando las fuentes de generación como el río Inírida, acumuladores de gas metano o plantas de energía solar.
7. Gestionar ante las entidades de orden nacional, la ampliación de líneas telefónicas en el ámbito urbano y rural.
8. Gestionar individualmente ante las entidades del orden nacional, el acceso al servicio del gas domiciliario, o el aprovechamiento del gas metano, producido por las aguas residuales urbanas.
9. Mejorar la disponibilidad de vías carretables, fluviales y aéreas y la calidad de las existentes.
10. Establecer la normativa y su posterior reglamentación para el uso del suelo urbano y rural y definición del espacio público.

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

1. 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 agropecuaria e industrial y comercial.
  2. Adoptar normas urbanísticas, que regulen las actividades de urbanización, construcción y parcelación.
  3. 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 rurales.
  4. 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 y de las obras de infraestructura física, a cargo del Municipio, involucrando a su vez, una coordinación con los demás niveles de la administración pública, departamental y nacional que los administran y subsidian.
  5. Racionalizar la utilización del servicio de transporte público y privado en el Municipio, buscando con ello una mayor eficiencia en su prestación.
  6. 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.
  7. Elaborar, promover y adoptar un Plan de mejoramiento integral de zonas con los índices de condiciones de vida más bajos, que incluyan las inversiones necesarias para dotarlos de infraestructura, legalizándose de esa forma.
  8. Adoptar las medidas necesarias para garantizar que el perímetro urbano no sea superior al perímetro de servicios públicos.
- 
-

9. Incluir dentro de la prospectiva espacial, las áreas de mejoramiento integral relacionadas con áreas urbanas con deficiencias de equipamiento e infraestructura.
10. Redefinir la zonificación del uso del suelo en los casos de urbanizaciones satélites o periféricas que cuenten con infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.
11. Adoptar definiciones de expansión urbana después de que se hayan agotado las posibilidades de espacio público para consolidación y densificación del suelo urbano, ósea a partir del momento en que se requieran áreas adicionales para futuras construcciones de vivienda y equipamiento urbano.
12. Adoptar y definir la zonificación de suelos de expansión de protección integral de la ciudad, para conservación y protección ambiental; vivienda de interés social; zona industrial y de acopio y zona de producción de productos básicos agropecuarios, para mejorar la balanza nutricional y económica de la población urbana y rural.
13. Consolidar el sistema de estratificación actual relacionándolo con % de avalúos y valorización de los predios.

**ARTÍCULO 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:

- 1) Concertar el desarrollo de los procesos de ordenamiento territorial con participación ciudadana y comunitaria – corto y mediano plazo
- 2) Adecuar la administración para una mejor prestación de los servicios a la comunidad, corto y mediano plazo
- 3) Dimensionar el crecimiento físico e infraestructura del Municipio de acuerdo con las tendencias y expectativas de crecimiento poblacional y la dinámica de los flujos migratorios.
- 4) Diseñar y aplicar modelos de evaluación, seguimiento, monitoreo y control al comportamiento de los principales indicadores e índices que reflejan el comportamiento de los subsistemas: Físico-Biótico, Sociocultural, Político-Administrativo, Económico y de Funcionamiento-Espacial – a corto, mediano y largo plazo.
- 5) Establecer alianzas estratégicas con entes del orden territorial y nacional públicas, privadas y de cooperación internacional, con el fin de potencializar las fortalezas y minimizar las debilidades municipales y regionales, a corto, mediano y largo plazo.
- 6) Adecuar todas las previsiones contenidas en el Documento Técnico de Soporte.
- 7) Articular los planes de desarrollo municipal, Departamental y Nacional a las condiciones de mediano plazo del Ordenamiento Territorial y viceversa en caso de ajustes que deban producirse.

**ARTÍCULO 26.- ESTRATEGIAS 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 actores sociales, por medio del fomento del espíritu cívico de la solidaridad ciudadana con los programas y proyectos que emprendan en el Municipio. Esta se efectuará por medio de las siguientes acciones:

---

---

- 1 Utilizar tecnologías intensivas en el uso de mano de obra y contratar con las Juntas de Acción Comunal, organizaciones no gubernamentales - ONG'S del Municipio establecidas 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, como solución al problema de desempleo existente en la ciudad.
- 2 Promover la capacitación y la organización ciudadana en diferentes sectores económicos, a fin de elevar el nivel de vida de los habitantes, con énfasis en las zonas que presentan los menores índices de condición de vida.
- 3 Promocionar la participación ciudadana a nivel de Juntas de Acción Comunal, Juntas pro-acueducto, 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.
- 4 Estimular la constitución y consolidación de organizaciones cívicas con objetivos claros y precisos en el Municipio.
- 5 Mejorar los niveles de participación en eventos de elección política mediante fomento de una cultura de democracia local e incidencia en los procesos de tomas de decisiones.
- 6 Garantizar la aplicación y uso ciudadano de los diferentes mecanismos de participación comunitaria en los procesos de formulación, Implementación, aprobación, modificación y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 27.- ESTRATEGIAS 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:

- 1 Modernización de la administración municipal, con el fin de implementar las reformas contempladas en las disposiciones sobre descentralización.
  - 2 Promover la capacitación de los empleados de la administración municipal a través de un programa de desarrollo institucional.
  - 3 Fortalecer la integración interinstitucional para la elaboración, ejecución y evaluación de estudios y proyectos de beneficio mutuo.
  - 4 Adecuar la estructura de la administración municipal a un modelo que garantice su articulación con la estructura productiva del Municipio y mejore las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.
  - 5 A partir de la adopción del presente acuerdo, la administración realizará la estructura de la planta de personal de cada una de las Secretarías; despacho del Alcalde y demás dependencias de la Alcaldía; de conformidad con las normas legales y la ley 617 de 2000. En todo caso se crearán la Secretaría de Hacienda, Agricultura y Tránsito y Transporte.
- 
-

**1. DESPACHO ALCALDE**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	Alcalde	1001	14	Directivo
1.	Secretaria Ejecutiva	5140	05	Administrativo
1.	Secretaria Privada	5140	06	Administrativo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
1.	Auxiliar de Oficina	5010	02	Administrativo

**2. SECRETARÍA DE GOBIERNO**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	Secretario de Gobierno	1010	12	Directivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
2.	Auxiliar de Oficina (Contrat)	5010	02	Administrativo
1	Inspector Precios, Pesas y Medidas	5140	05	Administrativo

**2.1 Secciones que la conforman**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	COMISARÍA DE FAMILIA E INSPECCIÓN DE POLICÍA	1010	10	Directivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
2.	Auxiliar de Oficina	5010	02	Administrativo
1.	JEFE DE PERSONAL	2145	08	Ejecutivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
1.	Auxiliar de Oficina	5010	02	Administrativo
3.	Auxiliares de Servicios G.	6010	01	Operativo
3.	Celadores	5130	03	Administrativo
1.	DIRECTOR C.R.S.	2145	08	Ejecutivo
7.	Guardianes	6110	01	Operativo
1.	Auxiliar de Oficina	5010	02	Administrativo
1.	ALMACENISTA	2145	09	Ejecutivo
1.	Auxiliar de almacén	5010	03	Administrativo
1.	DIRECTOR DEL IMDER	2145	10	Ejecutivo
1.	Auxiliar de Oficina	5010	02	Administrativo

**3. SECRETARÍA DE HACIENDA**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	Secretario de Hacienda	1010	12	Directivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
2.	Auxiliar Contable	5010	02	Administrativo
1.	Tesorero	2145	11	Ejecutivo

**4. SECRETARÍA DE SALUD**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	Secretario de Salud	1010	12	Directivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
1.	Auxiliar de Servicios	6010	01	Operativo
1.	Celador	5130	03	Administrativo

**5. SECRETARÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	Secretario de Educación	1010	12	Directivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
1.	Auxiliar de Oficina	5010	02	Administrativo
1.	Coordinador Cultura y Turismo	5010	04	Administrativo

**6. SECRETARÍA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE**

<b>Cargos</b>	<b>Denominación</b>	<b>Código</b>	<b>Grado</b>	<b>Nivel</b>
1.	Secretario de Tránsito y Transporte	1010	12	Directivo
1.	Secretaria	5140	04	Administrativo
1.	Auxiliar de Tránsito	5010	02	Administrativo

Los cargos del nivel Directivo y Ejecutivo, son cargos de libre nombramiento y remoción.

Los cargos de Asesor Jurídico, Asesor en Educación, Asesor en Comunicaciones, Técnico en Comunicaciones, Contador Público, Control Interno y Disciplinario y profesionales como consultores que se requieran, de acuerdo a las necesidades de la administración, se harán mediante Orden o Contrato de Prestación de Servicios, de conformidad a la ley 80 de 1993.

La Administración hará los procedimientos necesarios, para el cumplimiento del presente acuerdo. Igualmente, designará funciones y sus remuneraciones.

**ARTÍCULO 28.- PREVALENCIA DEL COMPONENTE GENERAL.** Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del Componente General que 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.

---

### CAPÍTULO III

#### DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTÍCULO 29.- DEFINICIÓN.** El componente urbano del P.B.O.T. identifica y define políticas, acciones programas y normas referidas a la estructura general del suelo urbano, en especial los siguientes aspectos:

1. El plan de vías: Corto, mediano y largo plazo
2. El plan de servicios públicos: Corto, mediano y largo plazo
3. La expedición de normas urbanísticas generales para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción, las cuales serán reglamentadas una vez aprobado el presente acuerdo.
4. El uso del suelo urbano.

#### SUBCAPÍTULO I

##### POLÍTICAS, ACCIONES Y PROGRAMAS

**ARTÍCULO 30.- REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS.** Reubicación de comunidades sobre las que se ciernen riesgos, en especial aquellos asentamientos humanos identificados en el mapa de amenaza y riesgo rural y urbano (que hace parte de este acuerdo) incluidos en los Planes de prevención y atención de desastres levantado por la administración, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989 y los que determinan el comité de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Inírida. Ejemplo: Rondas, Ríos, Caños y zonas de inundación de los barrios la Esperanza, Zona Indígena, El Puerto y Berlín, y otros que se presenten a futuro e identifiquen planos urbanos y rurales.

**ARTÍCULO 31.- RESERVA DE TIERRAS URBANIZABLES.** Reserva de las tierras urbanizables para atender la demanda de vivienda de interés social, en áreas previstas para la actividad residencial, incluidas las que se encuentran dentro del actual perímetro urbano sin densificar y las que corresponderán a los suelos de expansión y protección integral de la Ciudad de Inírida.

**ARTÍCULO 32.- CONSOLIDACIÓN DE SECTORES.** Consolidación de las áreas residenciales en uso de vivienda y usos distintos del mismo, siempre que estos sean calificables de complementarios y solo excepcionalmente en usos compatibles y correspondan a la superficie definida de un barrio o a la unión de uno y más barrios. Así mismo se consolidarán sectores rurales por resguardos y comunidades indígenas.

**ARTÍCULO 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, lo cual nos da las características mínimas para la consolidación de los barrios

**ARTÍCULO 34.- POTENCIA 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.

**ARTÍCULO 35.-** Consolidación de suelos de expansión de protección integral de la ciudad, que comprende las áreas existentes entre el límite del actual perímetro urbano y los límites resguardos que circundan a la ciudad.

## SUBCAPÍTULO II

### ZONIFICACIÓN AMBIENTAL URBANA

**ARTÍCULO 36.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.** Dentro del área urbana del Municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro de las Dimensiones Físico Biótica y Documento Técnico Soporte:

DELIMITACIÓN	RIESGO
1. Ver Concertación con C.D.A.	Amenaza :
2. Ver Concertación con C.D.A.	Amenaza :

**ARTÍCULO 37.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.** Dentro del área urbana del Municipio se delimitan las siguientes áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, los cuales se desarrollan dentro del Documento Técnico Soporte y en la parte de tratamientos y potencialidades del presente acuerdo:

DELIMITACIÓN	CLASE DE ÁREA
1. Zonificación de áreas sensibles y definición de ecosistemas	
2. Ecosistema ambientalmente crítico	
3. Ecosistema ambiental sensible).	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ sectores aledaños a las corrientes de agua y tala progresiva.</li> <li>❖ áreas de pendientes.</li> <li>❖ cursos medios de barrios y quebradas (producción primaria, forestal, agrícola y ganadera)</li> </ul>
3. Ecosistema de importancia social)	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Sectores donde se llevan a cabo actividades agropecuarias encaminadas al sustento de las familias</li> </ul>

5. Ecosistema de importancia económica	❖ Ecosistema ambiental sensible donde se generen actividades de explotación mineras o de productos vegetales y animales, de consumo local y de exportación.
6. Ecosistema de importancia ambiental.	❖ Áreas de zonificación ambiental urbana y rural donde se encuentran pantanos, lagunas y nacimientos de corrientes de agua.
7. Conjunto histórico cultural	❖ Areas donde se encuentren petroglíficos, descubrimientos arqueológicos de asentamientos indígenas.
8. Conjunto histórico cultural.	❖ Areas donde se encuentren lugares históricos o geográficos de tradición y leyenda.
9. Conjunto histórico cultural religioso.	❖ Sectores y equipamiento relacionados con la vocación religiosa, urbana y rural.
10. Conjunto Cultural	❖ Areas relacionadas con el ejercicio cultural, recreacional y deportivo de la población urbana y rural.
11. Conjuntos Urbanos.	<p>❖ <b>Nivel 1. Consolidación arquitectónica.</b> Todas aquellas edificaciones que conserven intactas sus características estilísticas, volumétricas, de tratamiento de materiales y de ocupación propias del momento arquitectónico que representan: (Construcciones de las calles 15, 16,17 entre carreras 1ª a la 10 y casas ubicadas en la Zona Indígena las cuales fueron las primeras construcciones en el área urbana del Municipio de Inírida. Así mismo las edificaciones institucionales que corresponden a diseños urbanísticos y arquitectónicos que armonicen con el entorno urbano y rural.</p> <p>❖ <b>Nivel 2. Conservación parcial.</b> Este nivel se aplica en aquellos predios dentro del sector donde las edificaciones originales han perdido sus características debido a malas adecuaciones o han sido sustituidas por otra que no reúnen las condiciones que se pretenden mantener:</p> <p>❖ <b>Nivel 3.</b> Se aplica a los demás predios contenidos dentro los límites de la zona de conservación. Las edificaciones de estos predios no tienen valor especial en sí, pero su desarrollo debe estar determinado por normas especiales que garanticen la conservación en los otros dos niveles y que a la vez sirvan de transición entre el nivel de conservación estricta y los tratamientos de rehabilitación, o de desarrollo según el caso de las zonas antiguas:</p>

**PARÁGRAFO.** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución de la C.D.A. y demás normas que le adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el ordenamiento territorial.

### **SUBCAPÍTULO III**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 38.- LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES COMO MEDIOS DE INDUCCIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.** La realización de las políticas de Ordenamiento Territorial 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 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.

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 nominación genérica de **Normas Urbanísticas Generales**.

Estas normas urbanísticas generales están jerarquizadas de acuerdo a los criterios de prevalencia establecidos en el artículo N° 15 de la Ley 388 de 1997 y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su reglamentación, modificación, revisión o ajuste de acuerdo con lo que en esta norma se señale para cada sector.

**ARTÍCULO 39.- 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, de la norma general suscrita en el presente Acuerdo.

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

**ARTÍCULO 40.- ACTOS DE 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:

1. Los decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias.
  2. Los Decretos Reglamentarios.
-

3. 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.
4. Los Decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas.
5. Los Decretos contentivos de normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias.

**ARTÍCULO 41.- ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE “ NORMAS URBANÍSTICAS”.** A más de los decretos que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Secretario 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, y rural deberán sujetarse a las normas urbanísticas del Municipio de Inírida.

**ARTÍCULO 42.- 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 en los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

1. Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.
  2. 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;
  3. 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;
  4. La suspensión de los servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen a partir de la aprobación y sanción del proyecto acordado.
  5. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8º de la Ley 9ª de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen
  6. La acción de cumplimiento para hacer efectivas las disposiciones establecidas en la Ley 9ª y la Ley 388 de 1997, de que trata el artículo 116 de esta última norma.
  7. Las actuaciones 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;
- 
-

8. En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen;
9. 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.
10. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales;
11. La gestión oficial de interventoría y recibo de las obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público;
12. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley, y
13. Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la Ley o de los acuerdos del consejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

#### **SUBCAPÍTULO IV**

#### **LICENCIA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 43.-** De conformidad con la Ley 388 de 1997, con la Ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

**PARÁGRAFO 1º.- DEFINICIÓN DE LICENCIAS.** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud escrita del interesado la adecuación de terrenos o realización de obras.

**PARÁGRAFO 2º.- CLASE DE LICENCIAS.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**PARÁGRAFO 3º.- 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 un conjunto de edificaciones acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural, para el loteo o subdivisión en predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

La licencia de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones

**ARTÍCULO 44.- 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 de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio. Son modalidades de 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.

**ARTÍCULO 45.- OBLIGATORIEDAD.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos, y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la Secretaría de Planeación Municipal antes de la iniciación de la obra.

Igualmente se requerirá licencias 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 46.- COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias en el Municipio de Inírida será competencia de la Secretaría de Planeación.

**ARTÍCULO 47.- TITULARES DE LICENCIAS.** Podrán ser titulares de licencia 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 48.- SOLICITUD DE LICENCIAS.** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La solicitud de la licencia conlleva por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

1. El suministro de información sobre normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto. La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.
2. El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.
3. La citación y notificación a vecinos. Y
4. 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.

**PARÁGRAFO 1º.-** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas 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 licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

**PARÁGRAFO 2º.-** 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 de los inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

---

**ARTÍCULO 49.- DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA.** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

- 1) Copia del certificado de libertad y tradición del inmuebles o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- 2) Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación legal de la misma mediante el documento legal idóneo.
- 3) Copia del recibo de pago del ultimo ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio y paz y Salvo de Tesorería Municipal.
- 4) Planos de localización e identificación del predio o predios, y arquitectónicos de la construcción objeto de la solicitud.
- 5) 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.
- 6) La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble objeto de la solicitud se encontrará afectado por ese beneficio.
- 7) La manifestación de si 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 licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o demolición de un bien o inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma Secretaría de Planeación Municipal. Ésta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes 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 numerales de 1 a 6, 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.

**ARTÍCULO 50.- REQUISITOS QUE DEBAN 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 licencia de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos aprobados, presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

---

---

**ARTÍCULO 51.- DOCUMENTOS TÉCNICOS EXIGIDOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.** Cuando se trate de licencias de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo deben acompañarse;

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico, que debe incluir: plano topográfico con su respectiva cartera; estudio de suelos del predio, planos de loteo y urbanismo; planos de las redes: vial, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y servicios de telefonía y televisión con sus respectivos presupuestos y memorias técnicas; planos arquitectónicos de la vivienda o viviendas tipo, así: planos de distribución; planos de cimentación y desagües; planos de instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas; planos de cubierta, planos estructurales, planos de cortes, transversales y longitudinales y planos de fachadas principales y posteriores con su memoria técnica y presupuesto. Igualmente debe presentarse los cuadros de programación y cronograma de obra. La documentación técnica debe ser presentada por un arquitecto o en su defecto por un ingeniero civil, que acredite sus servicios profesionales y los de demás profesionales que participen en el proyecto, tales como: geólogos, ingenieros sanitarios e ingenieros eléctricos. Los proyectos urbanísticos serán firmados por el profesional contratista quien será responsable legalmente de la veracidad de la información contenidas en ellos.
2. Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro de término de vigencia de la licencia.

**ARTÍCULO 52.- DOCUMENTOS TÉCNICOS 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 49 del Presente Acuerdo, deberá acompañarse:

1. 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 sismo resistentes 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.
2. 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 contenidos en ellos.

**ARTÍCULO 53.- EXIGENCIA Y VIGENCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE.** De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la Secretaría de Planeación Municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes al momento de la solicitud

---

**ARTÍCULO 54.- MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.** En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, método de diseño y método de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes, deberá cumplirse los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997, o normas que la modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 55.- REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.** La Secretaría de Planeación Municipal, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción Sismo Resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los Planos, memoria y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la Secretaría de Planeación Municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción por un Ingeniero Civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos.

Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla el profesional de la construcción que tenga relación con el tipo de diseño a revisar; ejemplo: acueducto y alcantarillado, ingenieros civiles o sanitario, redes eléctricas ingeniero eléctrico. Los profesionales de la construcción que reciben diseños deberán estar acreditados ante la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el Capítulo 3 del título IV de la Ley 400 de 1997 y el RAS, Reglamento y Agua y Saneamiento del Ministerio de Desarrollo Económico.

**ARTÍCULO 56.- COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.** La solicitud de las licencias será comunicada por la Secretaría 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 situación 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 fuere 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 57.- TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** La Secretaría de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (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 58.- CONTENIDO DE LA LICENCIA.** La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, con la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridades competentes.

El acto que resuelva sobre una expedición de 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 59.- INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.** La Secretaría de Planeación Municipal deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que toda construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes vigentes.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción.
3. Que las obras realizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y a los decretos que lo reglamenten.

**ARTÍCULO 60.- NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.** Los actos Administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento en 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 (5) 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 (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**ARTÍCULO 61.- 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 62.- VIGENCIA Y PRÓRROGA.** Las licencias tendrán una vigencia máxima de doce (12) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de seis (6) 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 veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

En proyecto de vivienda de interés social se aprobarán proyectos de vivienda progresora con el seguimiento y aprobación de la Secretaría de Planeación.

**ARTÍCULO 63.- TRANSITO 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 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 Secretaría de Planeación Municipal.

La certificación se dará bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En caso de licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
  2. En caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por
- 
-

ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**ARTÍCULO 64.- VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS.** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad el predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la Secretaría 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 licencias de las demás etapas, siempre la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (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 volumétricas básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 65.- 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 en una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre el cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalara un aviso de cincuenta (50) centímetros por (70) centímetros. En la valla se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se este 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, y cesiones establecidas por la norma general reglamentada y las establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco (5) 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 66.- OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS.**

La Secretaría 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 (5) 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 67.- FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS.**

La Secretaría de Planeación Municipal cobrará el valor de las expensas por las licencias y las modalidades de licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = ai + bi Q$$

Donde:

a = cargo fijo = (\$ 3% del valor del metro cuadrado)

b = Cargo variable por metro cuadrado = (\$ \_\_\_\_\_)

Q = numero de metros cuadrados

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

USOS	ESTRATOS					
	1	2	3	4	5	6
VIVIENDA	0.5	0.75	1	1.5	2	2.5

Uso	CATEGORIAS		
	1	2	3
INDUSTRIA	De 1 a 300 M <sup>2</sup>	De 301 a 1.000 M <sup>2</sup>	Más de 1.001 M <sup>2</sup>
	1.5	2	3
COMERCIO Y SERVICIOS	De 1 a 100 M <sup>2</sup>	De 101 a 500 M <sup>2</sup>	Más de 501 M <sup>2</sup>
	1.5	2	3
INSTITUCIONAL	De 1 a 500 M <sup>2</sup>	De 501 a 1.500 M <sup>2</sup>	Más de 1.501 M <sup>2</sup>
	1.5	2	3

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

**ARTÍCULO 68.- 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 de 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 de espacio público.

**ARTÍCULO 69.- LIQUIDACIÓN DE 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 70.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO.** La expensa se aplicará individualmente para cada licencia.

**ARTÍCULO 71.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS.** Para la liquidación de licencias de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 67 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

**ARTÍCULO 72.- LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE.** Para la liquidación de las expensas por las licencias o construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 67 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

1. Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien por ciento (100%) del valor total de las expensas liquidadas.
2. De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de las expensas liquidadas.
3. De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta por ciento (50%) del valor total de las expensas liquidadas.
4. De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco por ciento (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 planeamiento general, entendido como la presentación gráfica

---

integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan, cuando construido por una sola persona o empresa .

**ARTÍCULO 73.- EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LAS 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 (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación, cuando no tengan subsidio familiar de vivienda. Las licencias para vivienda de interés social con subsidio serán liquidadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 67 del presente Acuerdo o a lo establecido en el Código de Rentas del Municipio.

**ARTÍCULO 74.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS CINCUENTA (50) SALARIOS MÍNIMOS.** En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los cincuenta (50) 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 aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes urbanizados en 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 cincuenta (50) 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 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 de conformidad con la Ley.

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 cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la Secretaría 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 urbanística 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 75.- ARCHIVOS DE LAS ACTUACIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** La Secretaría de Planeación Municipal deberán mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los Planos.

---

---

---

## SUBCAPÍTULO V

### INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANISTICAS

**ARTÍCULO 76.- COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.** De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto - Ley 78 de 1987 y artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y las normas que lo modifiquen o adicionen, la administración municipal, por conducto de la Secretaría de Planeación Municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

1. 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 lo modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
  2. 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 Planos 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 Planos en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición;
  3. Otorgar los permisos para desarrollar Planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultante de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo;
  4. Controlar el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a vigilancia de otros organismos estatales;
  5. 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 lo modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
  6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 o normas que lo modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen;
  7. Ejercer el control necesario para lograr que en 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; se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal y estén sometidos a las especificaciones de la norma de estructura sismo-resistentes contemplada en Ley 400.
  8. 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;
  9. 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 el presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan;
- 
-

10. 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), y
11. Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan en ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

**ARTÍCULO 77.- DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE PETICIONES.** Los funcionarios responsables de la Secretaría de Planeación Municipal, sustanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente a cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones que se refiere este Capítulo.

**ARTÍCULO 78.- DE LOS TÉRMINOS.** Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la Secretaría 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:

1. **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 lo modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán de los cinco(5) días siguientes a su solicitud.
2. **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 treinta (30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendió el término de observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes, y
3. **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 (5) días siguientes a su presentación.

**ARTÍCULO 79.- 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 quien estén debidamente autorizados para tal fin.

**ARTÍCULO 80.- DEL REGISTRO DE PERMISO 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 conceden los permisos y raditaciones mencionados en los artículos anteriores, 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 Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que este fue registrado en el término oportuno.

---

La Secretaría 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 cumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos para desarrollar la actividad de enajenación la persona propietaria del inmueble no podrá constituir sobre el ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni el darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal. La omisión de este requisito será casual de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

**ARTÍCULO 81.- REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS.** Para obtener el registro de que trata el literal a) del artículo 75 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la Alcaldía Municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciando 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 82.- NATURALEZA Y EFECTOS DE REGISTRO.** Mediante las solicitudes presentadas en forma establecida en el artículo anterior, la Oficina de Planeación Municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que se 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 lo contemplen o adicionen.

**ARTÍCULO 83.- DEL RECIBO Y RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** En incumplimiento 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 expresar 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 Secretaría de Planeación Municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, ofrecidas en venta; y el presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

**ARTÍCULO 84.- OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA.** De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar los Planos 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;

1. Obtener personería jurídica sin ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto – Ley 2150 de 1995 y normas que lo contemplen, modifiquen o adicionen.
  2. Registrarse ante el Municipio en los términos del presente Acuerdo como usuarios del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio.
  3. Allegar debidamente aprobado por la Asamblea, comunal el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:
    - a. Número de afiliados
    - b. Requisitos para el ingreso al programa.
    - c. Clase 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. Procedimientos para la adjudicación de las viviendas.
    - f. Régimen disciplinario.
  4. Causales de sanción.
  5. Clases de sanciones.
  6. Organos competentes para imponer sanciones
  7. Procedimientos para sancionar
  8. Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda
  9. 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.
  10. Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicaciones del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.
  11. Prueba del registro de los nombramientos en la Cámara de Comercio.
-

12. 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 presentando 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 85.- 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 86.- FONDO DE VIS Y REFORMA URBANA.-** El Municipio atenderá los proyectos de VIS, a través de FONVISRU; y será el ente legalizador y adjudicador de predios municipales para VIS. Igualmente el FONVISRU, asumirá la norma general contemplada en el decreto 824 de 1.999 y reglamentaciones que vayan dándose para Vivienda de Interés Social (VIS).

La Secretaría de Planeación Municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos:

1. Situación del predio frente al Plan de Desarrollo Municipal. Y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Localización del predio con respecto al perímetro de servicios públicos.
3. Tipo de afectaciones futuras que pueda sufrir el predio.
4. Zonas de reserva y protección ambiental.
5. Posibles usos contaminantes del entorno inmediato
6. Confrontación con linderos del predio con la cartografía del Municipio.
7. Dictaminar las normas urbanísticas que para tal desarrollo existan en el Municipio.
8. Zonas de riesgo y amenazas
9. Situaciones del predio respecto de los hechos generadores de las plusvalía de que trata la Ley número 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.
10. El Municipio actuará como oferente o certificará a las organizaciones populares de vivienda como oferente para la presentación de proyectos, de postulación al subsidio familiar de vivienda urbana y rural, otorgado por el INURBE, las Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional del Ahorro y el Banco Agrario de Colombia.

**ARTÍCULO 87.- REQUISITOS PARA EL PERMISO DE CAPTACIÓN.** La Alcaldía Municipal, expedirá los permisos de captación anticipada de dineros, una vez se acredite el cumplimiento de los requisitos y la presentación de los documento contemplados en la solicitud suministrada por la Secretaría de Planeación Municipal, la cual se diligenciará de acuerdo a las instrucciones contenidas en la misma y contendrá por lo menos la siguiente información o documentación anexa:

1. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.
  2. Nombre del Plan y la ubicación del mismo.
-

3. Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretenden 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.
4. El Plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.
5. Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.
6. El número de participantes del Plan, el cual no podrá exceder el número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.
7. Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:
  - a) Valor del terreno.
  - b) Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.
  - c) Costo de honorarios, diseño y asesorías.
  - d) Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.
  - e) 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.

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

**ARTÍCULO 88.- EXPEDICIÓN DE PERMISOS DE CAPTACIÓN.** Examinados los documentos anteriores, el jefe de la Secretaría 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 de que se subsanen las irregularidades detectadas.

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

**ARTÍCULO 89.- 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 la asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el Plan de vivienda, deberá comunicarlo a la Secretaría 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) y h) del artículo 87 de este

---

---

Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el Plan debe continuar o revoca al correspondiente permiso de captación.

**ARTÍCULO 90.- COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES.** Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda 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 Secretaría 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, cuales 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 se establezca que tales modificaciones alteran el Plan de manera que se estime que no se puede llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

**ARTÍCULO 91.- DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN.** El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para la cual la Secretaría de Planeación Municipal, realizará la visita de las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y la construcción en la proporción exigida por el Municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentra 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 92.- 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 se ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del Plan.

**ARTÍCULO 93.- CONTROL DE 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 Secretaría de Planeación Municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo suscrito por el interesado o representante legal.

---

---

**ARTÍCULO 94.- 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 la solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañado a ella declaración Jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades distintas a vivienda.

**ARTÍCULO 95.- CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO.** La Secretaría 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 lo adicionen, modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO 96.- PRESENTACIÓN DE QUEJAS.** Las quejas deberán ser presentadas ante la Alcaldía Municipal, en forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fomentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación del inmuebles destinados a vivienda, consignados en el escrito el domicilio y dirección del presunto infractor y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

**ARTÍCULO 97.- 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 Secretaría de Planeación Municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos de materia de la queja.

Del escrito de queja y el informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en 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 de 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 98.- SANCIONES.** La Alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas de carácter sucesivo mensual, según la infracción urbanística 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, impondrán 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 de los respectivos Planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

**ARTÍCULO 99.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.** En cualquier estado de la queja, de oficio o por solicitud de parte de la Secretaría de Planeación Municipal, citará a las partes interesadas para que concurran a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones de las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será dirigida 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 Secretaría de Planeación Municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para su 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 acompañarán 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 100.- 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, dará lugar a la imposición de sanciones 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 los 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 de 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 el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 101.- SANCIONES URBANÍSTICAS.** De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9ª 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:

1. Multas sucesivas que oscilaran entre cien (100) y quinientos (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 los 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 afectos 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 clasificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

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

En la misma sanción incurrirá 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 las obligaciones de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra 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 contra viniendo las normas urbanísticas sobre uso específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (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

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.

5. 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 destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

**ARTÍCULO 102.- 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 sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia. 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 sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

**ARTÍCULO 103.- 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 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 9ª 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 licencias para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

**ARTÍCULO 104.- 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 fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en término máximo 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 105.- 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 106.- FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.** Para los fines del presente Capítulo, la Secretaría de Planeación Municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refiere el Decreto - Ley 78 de 1987 y demás 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 que se refiere este Acuerdo.

**ARTÍCULO 107.- 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 108.- REGISTROS Y RADICACIONES.** Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a los que se refiere el presente Acuerdo, se harán por el Secretario de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 109.- 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 secretario de Planeación Municipal.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 110.- DEFINICIÓN:** El componente rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 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. Deberá identificar señalar y delimitar en forma detallada, por lo menos la localización de los siguientes aspectos:

1. Resguardos Indígenas y centros de colonización y explotación agropecuaria y minera
2. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento o de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
5. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.
6. Equipamientos de salud y educación
7. Áreas degradadas.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **POLÍTICAS, PROGRAMAS, ACCIONES Y NORMAS**

**ARTÍCULO 111.- 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:

1. Conservación y rehabilitación de los elementos naturales degradados que conforman los recursos ecológicos y ambientales de las áreas rurales del Municipio.

2. Optimización de los usos del suelo rural en busca de potenciar el desarrollo agropecuario y forestal del Municipio.
3. Controlar el uso sobre las tierras de mayor aptitud agrológica.

**ARTÍCULO 112.- 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.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **DELIMITACIÓN DE ÁREAS**

**ARTÍCULO 113.- DELIMITACIONES DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.** Dentro del área rural del Municipio se delimitarán de común acuerdo con la C.D.A. las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales que deben estar identificadas en el diagnóstico rural.

**ARTÍCULO 114.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.** Dentro del área rural del Municipio se delimitarán las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, históricos y culturales, de común acuerdo con la C.D.A., la Secretaría de Planeación Municipal y los organismos de cultura.

**PARÁGRAFO 1.-** Los habitantes que residan en las áreas de conservación y protección (De manejo espacial, forestal protectora, interés para acueductos y ronda hídrica) se regirán por los usos del suelo para estas zonas y los incentivos tributarios y otros estímulos acordados por el Concejo Municipal, en el marco de una política de concertación cuyo desarrollo podrá ejecutarse en el corto y mediano plazo.

**PARÁGRAFO 2.-** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos de uso, así como las conservaciones y protección deberán tener en cuenta y cumplir con la Resolución de la C.D.A. y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO 3.-** Obligatoriedad de adoptar el sistema de información Geográfica (SIG) y la determinación de recursos para su futura implementación y actualización.

---

---

---

---

## PARTE I

### DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA

#### TÍTULO II

#### ÁREAS URBANAS Y RURALES

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

**ARTÍCULO 115.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ÁREAS.** Para los efectos en la aplicación de las reglamentaciones urbanísticas del territorio del Municipio se divide en áreas urbanas y rurales, con categorías de protección para las dos áreas y suburbanas para las rurales.

**ARTÍCULO 116. PERÍMETROS.** Los perímetros son las líneas que delimitan las áreas antes mencionadas.

Los perímetros que delimitan las áreas urbanas de las áreas rurales se denominan "perímetros urbanos".

**ARTÍCULO 117.- PLAN OFICIAL DE PERÍMETROS.** Adóptense los Planos de los perímetros urbano y Municipal, elaborados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Inírida según las escalas señaladas, referidos a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como parte integrante del presente Acuerdo, planos en los cuales figuran enmarcadas dentro de sus respectivos perímetros las áreas urbanas, y rurales del Municipio.

#### CAPÍTULO II

#### ÁREAS URBANAS

**ARTÍCULO 118.- SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a estas categorías aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se define como área de mejoramiento integral. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de los servicios públicos o sanitario.

---

---

Las áreas urbanas son aquellas cuyo desarrollo debe definirse en los usos urbanos que se adopten para los diferentes sectores, determinando, entre otros, los sectores residenciales, cívicos, comerciales, industriales y de recreación o mixtos.

Dentro los criterios para la clasificación del suelo urbano, además de lo establecido en la Ley N° 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, deberá tenerse en cuenta los señalados en los actos administrativos por la C.D.A.

**ARTÍCULO 119.- DESARROLLO EN USOS URBANOS.** La definición del desarrollo de los usos urbanos de un determinado sector o inmueble, o grupo de inmuebles, supone la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio municipal adoptada en el presente Acuerdo, teniendo en cuenta que para definir sectores por uso, se requiere el diseño de políticas de reforma urbana y reglamentaciones que por las características de la ciudad aún no existen.

1. Definición de los usos urbanos
2. La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.
3. La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.
4. La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad, calidad y cobertura requeridas para tales usos.
5. La ubicación, cesión adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.
6. 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 planos maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.
7. Las características del espacio público, en general.
8. Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
9. Las características del equipamiento comunal privado.
10. Las características y localización de equipamientos privados relacionados con moteles, Residencias y prostíbulos.

**PARÁGRAFO.-** El desarrollo de los usos del suelo urbano y sus características serán reglamentados una vez se apruebe el presente Acuerdo, de conformidad con las normas urbanísticas elaboradas para tal efecto.

**ARTÍCULO 120.- 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 iniciado la reglamentación de los procesos 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 la 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 y desarrollos que sean objeto de legalización, caso en el cual los usos urbanos podrán funcionar con arreglo a los planes parciales mediante los cuales se adopte la reglamentación urbanística de la zona, barrio, asentamiento o desarrollo legalizado, aun si el cumplimiento de todos los presupuestos de que trata el presente artículo.

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

**ARTÍCULO 121.- 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 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:

1. **Calidad:** Que no sean nocivos ni peligrosos para la vida y la salud.
2. **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.
3. **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.
4. **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 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, pecuarios y de especies menores de explotación extensiva dentro de suelos urbanos destinados a residencias, comercio y servicios o zonas de espacio público correspondientes a escenarios deportivos y recreacionales o a zonas verdes; autorizando únicamente proyectos de horticultura y frutales, familiar a nivel de solares, los proyectos mineros o de industria extractiva no serán compatibles en ningún momento 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 de usos urbanos de los terrenos de las áreas rurales, sea preciso incorporarlos previamente como nuevas áreas.

**PARÁGRAFO 1. ÁREAS DE UBICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA USOS INSTITUCIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS:** Corresponden a las unidades territoriales identificadas por el Municipio y que se ha previsto de acuerdo a las normas ambientales para la instalación de obras de infraestructura, dotación, acopio y/o prestación de servicios públicos en general.

1. **USO PRINCIPAL:** Centros de acopio y escenarios deportivos demarcado hospitales, cementerios, acueductos, sistemas de tratamiento de agua potable y residual, centros educativos, infraestructura de saneamiento, sistemas de disposición de residuos sólidos, mataderos, plazas de mercado, plazas de ferias y exposiciones, terminales de transporte con su zona de seguridad.
2. **USO COMPATIBLE:** Infraestructura complementaria para el establecimiento del uso principal.
3. **USO CONDICIONADO:** Actividades antrópicas que alteren y modifiquen cualitativa o cuantitativamente el servicio prestado, de acuerdo a la legislación vigente.
4. **USO PROHIBIDO:** Industria, minería, agropecuarios, comercio y vivienda.

**PARÁGRAFO 2.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA USOS INSTITUCIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS.** Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el Municipio como perímetro de protección y aislamiento de las obras de infraestructura, conducción, dotación, acopio y/o prestación de servicios públicos en general.

1. **USO PRINCIPAL:** Protección y aislamiento.
2. **USO COMPATIBLE:** Restauración, aislamiento y conservación.
3. **USO PROHIBIDOS:** Industria, minería, agropecuarios, comercio y vivienda.

**PARÁGRAFO 3.-** Los procesos de uso, ocupación y transformación del suelo urbano, deberán tener en cuenta y cumplir con lo relacionado por la C.D.A. y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el Ordenamiento Territorial.

## CAPÍTULO III

### ÁREAS RURALES

**ARTÍCULO 122.- ÁREAS RURALES.** Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en usos agropecuarios, forestales y mineros y usos complementarios y compatibles, con arreglo a los usos del suelo que se adopten para los diferentes sectores de las áreas rurales.

---

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de seguridad, o por su destinación a los usos mencionados anteriormente, además de explotación y de recursos naturales y actividades análogas.

La clasificación de los suelos rurales deberá tener en cuenta las determinantes para la protección establecida por la C.D.A.

Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria, se consideran usos agropecuarios

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.

Dentro del presente acuerdo se consideran como áreas rurales los resguardos municipales, las zonas de colonización de uso agropecuario y minero.

**ARTÍCULO 123.- SUELOS DESTINADOS A USOS AGROPECUARIOS.** Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleven la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en áreas rurales del Municipio, que la C.D.A. haya considerado como tales:

Los casos referidos en el párrafo anterior se sujetará a las normas sobre parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre establecidas por la C.D.A.

**PARÁGRAFO .-** Los procesos de uso, ocupación y transformación del suelo rural deberán tener en cuenta y cumplir con las normas que la adicionen o complementen, en particular con los determinantes para la protección de los suelos rurales, se reglamentarán mediante resolución de la C.D.A. que tratará los siguientes temas: Malla ambiental, área forestal protectora, áreas agropecuarias, suelos de uso agropecuario tradicional, suelos de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo, suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo, áreas que presentan actividad agropecuaria con manejo integral, suelos para explotación bajo invernadero, áreas destinadas a la agricultura biológica u orgánica, áreas de distritos de adecuación de tierras, áreas susceptibles en actividades mineras, áreas de restauración morfológica y rehabilitación, áreas de restauración ecológica y rehabilitación productiva sostenible, corredores viales de servicios rurales y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre, y los suelos de protección y conservación propios de la región de la Orinoquia y Amazonia dentro de la jurisdicción del Municipio de Inírida.

---

---

---

---

**PARTE III****ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO****TÍTULO I****NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES****CAPÍTULO I****GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 124.- ZONIFICACIÓN.** Es la división del territorio del Municipio con el fin de regular en forma ordenada los usos del suelo y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

**ARTÍCULO 125.- 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 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, instalación 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 9ª de 1989.

**ARTÍCULO 126.- USO PERMITIDO.** Uso permitido es el tipo de utilización asignado a un sector del Municipio, a un terreno, a una edificación o un inmueble o un 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 127.- INTENSIDAD DEL USO.** Es el mayor o menor grado de utilización de un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles o edificaciones, para el uso permitido.

**ARTÍCULO 128.- LA ZONIFICACIÓN COMO FACTOR DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Toda zonificación implica la adopción de determinadas

---

---

normas dentro unos límites precisos, por medio de los 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 uso, teniendo en cuenta para ello la intensidad del uso y las características del entorno y las zonas de influencia, cuando se traten de uso que produzcan impacto o requieran de particulares especificaciones técnicas para las vías, o la infraestructura de servicios públicos.

**ARTÍCULO 129.- 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 la licencia de urbanismo o de construcción, o el certificado de uso del suelo para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, deberá especificarse en ello el uso o los usos permitidos, los cuales no podrán funcionar sin el previo cumplimiento de los requisitos de aptitud de las estructuras.

**ARTÍCULO 130.- 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:

1. **IMPACTO AMBIENTAL.** Cuando se presentan contaminación y deterioro del medio ambiente.
2. **IMPACTO FISICO.** Cuando se alteren condiciones de las estructuras urbanas en perjuicio de las mismas.
3. **IMPACTO SOCIAL.** Cuando se presentan incomodidades y factores deteriorantes de la calidad de vida de una determinada comunidad, en virtud de una actividad urbana.

**ARTÍCULO 131.- EL CONTROL DE LOS IMPACTOS COMO MOTIVO DETERMINANTE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** La necesidad de controlar efectivamente los impactos ambiental, social, y urbanístico generados por las actividades ciudadanas, inciden, tanto en la calidad de vida de los ciudadanos como en la estabilidad de las propias estructuras urbanas y los elementos materiales que las conforman y

---

---

están destinados a servir de sustentáculo físico al Municipio, esa es la principal razón de ser de las restricciones y las exigencias que son inherentes a las normas urbanísticas.

**ARTÍCULO 132.- 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 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:

1. **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 efluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio; u otros factores que causen acumulación de aspecto degradable a la vista, o mal olientes, a que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de 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 ATMOSFÉRICA 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 pueda causa 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, construcción, luces artificiales y en general obstáculos visuales de detrimento del entorno y del paisaje.
- 
-

## CAPÍTULO II

### ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DEL USO DEL SUELO

**ARTÍCULO 133.- REGLAMENTOS DE USO DEL SUELO.** El presente Acuerdo autorizará la elaboración del reglamento del uso del suelo con 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 contará con un subcapítulo por zona; en cada subcapítulo aparecen 12 artículos que constituirán el reglamento de la zona. Todas las normas necesarias a un control efectivo de la edificación se distribuyen en cada uno de estos artículos:

1. Tipos de ocupación y uso del suelo autorizados.
2. Tipos de ocupación y uso del suelo prohibido
3. Condiciones de accesibilidad a la red vial.
4. Características del terreno (forma, área, etc.).
5. Implementación de la construcción en relación con el espacio público, principalmente las vías (parámetro, retiro, antejardín, voladizo, etc.).
6. Implementación de la construcción en relación con los predios adyacentes (aislamientos).
7. Implementación de las construcciones entre sí en un mismo lote (urbanización, conjuntos, etc.).
8. Índices de ocupación del suelo, porcentaje del área del lote que se puede edificar
9. Altura de la construcción.
10. Aspecto exterior (forma, materiales, colores, etc.).
11. Estacionamiento, garajes.
12. Tratamiento de las zonas libres y verdes.

**ARTÍCULO 134.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.** Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

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

**ARTÍCULO 135.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.** La clasificación de las edificaciones en relación con el tipo de suelo es la siguiente:

1. **Categoría A: Uso institucional.**

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

2. **Categoría B: Uso comercial y de servicio.**

---

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

3. **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.

4. **Categoría D: Uso residencial.**

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

5. **Categoría E: Uso recreacional.**

6. **Categoría F: Uso áreas libres sin desarrollar.**

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del casco urbano.

7. **Categoría G: Uso Mixto (vivienda, comercio y otros).**

8. **Categoría H: Otros.**

**ARTÍCULO 136.- CLASIFICACIÓN DE IMPACTOS QUE SE PUEDEN GENERAR CON LOS USOS DEL SUELO.** La clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación es la siguiente:

1) Impacto ambiental

- a) Contaminación por ruido
- b) Contaminación por olores: El Matadero, basuras
- c) Vibraciones
- d) Contaminación por residuos atmosféricos
- e) Contaminación por residuos líquidos: Casco urbano en general
- f) Inflamabilidad: Distribuidores de Gas, Estación de gasolina; el alcantarillado
- g) Consumo de servicios: matadero, el alcantarillado
- h) Contaminación por desechos hospitalarios

2) Impacto urbano

- a) Ocupación sobre calzada
  - b) Ocupación sobre andén y/o zona verde
  - c) Cogestión vehicular
-

- d) Actividad de cargue y descargue
- e) Deterioro vial y/o ambiental

3) Impacto social

- Molestias socio-sicológicas, causadas a los vecinos

**ARTÍCULO 137.- 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.**

1. Alcaldía, Gobernación, edificios municipales, departamentales, regionales y nacionales
2. Sede del Comando de Infantería de Marina y Policía Nacional
3. Sede de los Organismos de Justicia: Juzgados, Fiscalías.
4. Sede del Cuerpo de Bomberos
5. Sede de la Defensa Civil
6. Cárcel Municipal
7. Registraduría Municipal

**Grupo 2. Sector Servicios sociales y comunitarios**

1. Educación: Colegios, escuelas, jardines infantiles, centros de educación técnica y profesional, formal e informal.
2. Salud: Hospital Manuel Elkin Patarroyo, secretarías de salud Departamental y Municipal.
3. Cultura: Casa de la cultura y fondo mixto de cultura
4. Recreación y Deporte: Escenarios recreacionales y deportivos
5. Sede de Asociaciones Comunitarias: Juntas de Acción Comunal, Cooperativas, Asociaciones de Mujeres, artesanos, etnias indígenas, microempresarios y sindicatos
6. Templos: Católico y protestantes
7. Esparcimiento: Discotecas, El Mirador, la piscina

**Grupo 3. Sector servicios públicos.**

1. Plaza de mercado
  2. Matadero
  3. Terminales de transporte: Puerto fluvial; aeropuerto, parqueadero de carros de servicio público de pasajeros y carga.
- 
-

4. Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de residuos sólidos:

**ARTÍCULO 138.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.** (Subsistema de Funcionamiento-Espacial, ejecución y propuestas de ordenamiento urbano)

1. **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 de uso residencial.

2. **Grupo 2: Comercio mayorista y prestación de servicios especiales.**

Son los establecimientos destinados a la distribución al mayor, acopio y almacenamiento de bienes y a la prestación y urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios de uso residencial y cuya localización será restringida.

3. **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 139.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE USO FABRIL E INDUSTRIAL.**

1. **Grupo 1: Uso fabril e industrial compatible:**

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

2. **Grupo 2: Uso fabril e industrial compatible. Con retracción**

Son los establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos urbanos de todo tipo y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran como compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización será restringida.

3. **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.

---

---

#### 4. Grupo 4: Industria Extractiva.

Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre que por generar impactos ambientales y/o urbanos y rurales 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, bajo las siguientes formas:

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

**ARTÍCULO 140.- USO RESIDENCIAL.** La clasificación de las edificaciones de uso residenciales tiene en cuenta dos factores básicos:

1. La densidad
2. El respeto de la tipología predominante de la zona.

Se puede así distinguir cuatro modalidades diferentes:

1. Vivienda unifamiliar puntual, o sea casa individual implantada en un lote independiente.
2. La vivienda unifamiliar agrupada, o sea un conjunto de casa individuales organizadas en un Plan de vivienda o condominio.
3. El multifamiliar puntual, o sea un edificio de uno o más apartamentos implementados en un lote independiente.
4. Multifamiliar agrupado, o sea un conjunto de edificios de dos o más apartamentos, no contiguos e implementados en un mismo lote.

**PARÁGRAFO:** Si bien la asignación de los diferentes usos del uso del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la prestación 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 DEL TERRITORIO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 141.- 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 su estado de consolidación y su uso, de la siguiente manera:

1. Zona Central de Uso Mixto – Z.C.U.M.
-

2. Zona residencial consolidada – Z.R.C.
3. Zona de desarrollo residencial – Z.D.R.
4. Zona de expansión urbana y de protección integral – Z.E.P.
5. Zona Natural Agrícola - Z.N.A.
6. Zona Natural de protección – Z.N.P.

**ARTÍCULO 142.- ZONA CENTRAL DE USO MIXTO – Z.C.U.M.** Esta zona corresponde al sector consolidado central del área urbana, el cual se caracteriza por su arquitectura y urbanismo tradicional y por la multiplicidad de actividades que se desarrollan alrededor del eje vial de las calles 15 y 16 entre las carreras 1ª y 9ª y carrera 9ª. entre calles 15 a 19.

**PARÁGRAFO.-** Igualmente se consideran zonas centrales de uso mixto las localizadas en las márgenes de las vías principales de acceso a cada uno de los barrios de la ciudad de Inírida.

**ARTÍCULO 143.- OBJETIVOS.** Se debe conservar la estructura mixta del uso del suelo actual y densificar en particular el uso residencial proponiendo una tipología arquitectónica y urbanística acorde con el entorno.

Quedará prohibida la implantación de nuevos establecimientos susceptibles de generar impactos urbanos importantes o de deteriorar el patrimonio arquitectónico.

**ARTÍCULO 144.- ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA Z.R.C.** Esta zona corresponde al desarrollo de uso residencial, que se da en cada uno de los barrios excepto las que corresponden a las vías principales de acceso.

**ARTÍCULO 145.- OBJETIVOS.** Se debe preservar el carácter residencial dentro de la alta superficie de terrenos urbanos sin densificar.

**ARTÍCULO 146.- ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL –Z.D.R. ÁREAS LIBRES SIN DESARROLLAR:** Esta zona está conformada por los sectores en proceso de desarrollo (lotes sin desarrollar, los cuales presentan un uso residencial bajo, allí se pueden implementar programas en modalidad de Planes de vivienda de interés social que se pueden complementar con equipamientos de recreación y servicios comunitarios.

Los limitantes naturales que enmarcan esta zona implican un control estricto de la actividad constructora espontánea y exigen de un estudio topográfico detallado para delimitar con exactitud los predios construibles.

**ARTÍCULO 147.- OBJETIVOS.** Conservar y respetar los usos del suelo actuales propiciando a la densificación del uso residencial teniendo en cuenta los criterios técnicos restrictivos.

**ARTÍCULO 148.- ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Y SUELOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD DE INÍRIDA ZEP.** Esta zona esta conformada por los terrenos comprendidos entre el actual perímetro urbano y los linderos de los resguardos indígenas que circundan la ciudad.

---

---

**PARÁGRAFO.** Actualmente el Municipio de Inírida no requeriría expansión urbana, por tener gran cantidad de zonas libres sin edificar; sin embargo hay que tener en cuenta para el mediano y largo plazo el crecimiento que se puede generar de la ciudad y por construcciones aledañas al casco urbano que implican una expansión, la cual se puede considerar dentro de los planes parciales.

**ARTÍCULO 149.- OBJETIVOS.** Reservar estos terrenos para proyectos para: suelos de protección y conservación ambiental; suelos para planes de vivienda de interés social y/o equipamientos urbanos en función de las futuras necesidades del Municipio; suelos para creación de zonas industriales y microempresariales, suelos para instalación de moteles y zonas de tolerancia y suelos para generación de granjas autosuficientes productoras de alimentos básicos agropecuarios y especies menores, de acuerdo con los determinantes ambientales y zonificación concertada entre la C.D.A. y la Secretaria de Planeación Municipal. Se debe realizar estudios públicos de factibilidad para la dotación de servicios públicos y programar la construcción de las nuevas redes a mediano y largo plazo incluyendo las obras en los Planes parciales que se aprueben para el efecto.

**ARTÍCULO 150.- ZONA NATURAL AGRÍCOLA – Z.N.A.** Esta zona agrupada en todos los terrenos clasificados como área de conservación y vigilancia en los mapas de usos del suelo y usos propuestos (aptitud de usos del suelo)

Las áreas de conservación y vigilancia corresponden a terrenos no urbanizados ni urbanizables con problemas geológicos potenciales.

**ARTÍCULO 151.- 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 en 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 152.- ZONA NATURAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL – Z.N.P.** Esta zona agrupa todos los terrenos clasificados como área de protección en el mapa de usos del suelo, mapa de ecosistemas estratégicos. Las áreas de protección corresponden a terrenos no urbanizados ni urbanizables con problemas geológicos detectados.

**ARTÍCULO 153.- OBJETIVOS.** Se prohibirá toda construcción y se exigirá un tratamiento agroforestal específico, el cual podrá incluir la interdicción del uso agropecuario en ciertas áreas.

---

---

---

---

## SUBCAPÍTULO I

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LA ZONA CENTRAL DE USO MIXTO Z.C.U.M.

**ARTÍCULO 154.- USOS PERMITIDOS.** Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados en la Z.C.U.M., comprendida entre las calles 15 y 16 entre las carreras 1ª y 9ª y la carrera 9ª entre las calles 15 y 19; así como las vías principales de acceso a los barrios son:

1. Uso institucional: Grupo 1 y 2
2. Uso comercial: Grupo 1 y 2
3. Uso fabril: Grupo 1
4. Uso residencial: Unifamiliar y multifamiliar puntual.

**ARTÍCULO 155. USOS PROHIBIDOS.** Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

1. Uso institucional: Grupo 3
2. Uso comercial: Grupo 3
3. Uso fabril e industrial: Grupo 2,3 y 4

**ARTÍCULO 156.- ACCESO A LA RED VIAL.** Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

**ARTÍCULO 157.- 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 158.- 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.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Altura libre mínima: 2.50 Mts.
2. Ancho máximo: 0.60 Mts.
3. Longitud máxima hasta el 100 % de la longitud de frente.

La Secretaría 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 2°.- BALCONES.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

---

---

1. si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

**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. El ancho mínimo del andén será de 1.m con sardineles de 15 cm de espesor y profundidad mínima de 40 cm de conformidad con el uso de la vía.

No se autorizará a partir de la aprobación del presente acuerdo construcciones de edificaciones por debajo de la cota de nivel de los andenes dado que ello facilita problemas de inundación y de almacenamiento de residuos líquidos y sólidos

**ARTÍCULO 159.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CON RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTES.** Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

ALTURA (MTS.)	DISTANCIA (MTS.)
De 0 a 3.00	5.00
De 3.00 a 6.00	6.00
De 6.00 a 9.00	10.00

Aislamientos laterales: No se exigirán pero se recomienda dado el clima establecerlos con una distancia de 1m entre edificaciones destinadas a vivienda; para edificaciones mayores los aislamientos laterales tendrán una distancia mínima de 4m.

**ARTÍCULO 160.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Los Planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial autorizadas en la zona.

**ARTÍCULO 161.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.** Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona.

1. **Edificaciones puntuales:** El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el Presente Acuerdo.
2. **Urbanizaciones o conjuntos:** Tipo de ocupación autorizado en la zona.

**ARTÍCULO 162.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.** Se deberá respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones que la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima para vivienda será de doce (12) metros y para edificios institucionales o comerciales será de quince (15) metros (4 y 5 pisos respectivamente, previo estudio de suelos y con diseños estructurales sismo-resistentes aprobados por la Secretaría de Planeación)

**ARTÍCULO 163.- ASPECTO EXTERIOR.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, dado que la construcción en Inírida no obedece a una o unas tipologías específicas; sin embargo la norma general y específica deberá debe procurar el diseño en las zonas centrales de la ciudad de construcciones que empiecen ha ser representativas de una arquitectura propia del entorno urbano y regional considerando el ritmo de los vanos en fachada, los aleros, balcones, cubiertas, el enchape o trabajo en piedra, y en lucimiento de colores por sectores y así lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

#### **ARTÍCULO 164.- GARAJES Y PARQUEADEROS.**

1. **Uso residencial:** toda edificación nueva se deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 Mts. X 4.10 Mts. Por cada unidad de vivienda, destinado a garaje.
2. **Uso comercial y fabril grupo 2:** Los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

**PARÁGRAFO:** Estas normas urbanísticas están jerarquizadas de acuerdo a los criterios de prevalencia establecidos en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su modificación, revisión o ajuste de acuerdo con lo que en esta norma se señala.

### **SUBCAPÍTULO II**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA Z.R.C.**

**ARTÍCULO 165.- USOS PERMITIDOS.** Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados para la Z.R.C., comprendida dentro del área urbanística de cada barrio a excepción de las vías centrales de acceso son:

1. Uso institucional: Grupo 1 y 2
2. Uso comercial: Grupo 1 y 2
3. Uso fabril: Grupo 1
4. Uso residencial: unifamiliar y multifamiliar puntual

**ARTÍCULO 166.- USOS PROHIBIDOS.** Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

1. Uso institucional: Grupo 3
2. Uso comercial: Grupo 3
3. Uso fabril e industrial: grupo 2, 3 y 4

**ARTÍCULO 167. ACCESO A LA RED VIAL.** Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía tipo III.

#### **ARTÍCULO 168. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.**

---

---

**Frente Mínimo:** Para poder edificar una construcción nueva, el lote deberá tener un frente de ancho mínimo de 6.00 Mts.

**ARTÍCULO 169.- 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 Secretaría de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir de las edificaciones existentes.

**PARÁGRAFO 1°.- VOLADIZOS.** Autorizados bajo las siguientes condiciones:

- |                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| 1. Altura libre mínima: - | 2.50 Mts.                        |
| 2. Ancho máximo:          | 0.60 Mts.                        |
| 3. Longitud máxima:       | 100 % de la longitud del frente. |

La Secretaría 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 2°.- BALCONES.** Autorizado bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

**PARÁGRAFO 3°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos 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.

No se autorizará a partir de la aprobación del presente acuerdo construcciones de edificaciones por debajo de la cota de nivel de los andenes dado que ello facilita problemas de inundación y de almacenamiento de residuos líquidos y sólidos

**ARTÍCULO 170.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTE.** 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: no se exigirán para las construcciones existentes, sin embargo por razones de clima y dada la alta cantidad de lotes sin densificar se recomienda autorizar aislamientos entre viviendas unifamiliares mínimo de 1 metro y para vivienda multifamiliares o edificios institucionales mínimo de 5 metros

**ARTÍCULO 171.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial nueva en la zona y sus proyectos se someterán a lo contemplado en la solicitud de licencias urbanísticas y de construcción.

**ARTÍCULO 172.- ÍNDICES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.** Se permiten los siguientes índices de ocupación del suelo para esta zona:

1. **Edificaciones puntuales:** el índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el Presente Acuerdo.
2. **Urbanizaciones o conjuntos:** Tipo de ocupación autorizado en la zona.

**ARTÍCULO 173.- 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 corrientes o 9.00 Mts.

**ARTÍCULO 174.- ASPECTO EXTERIOR.** El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tienen exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional sugerida, como ritmo de las vanos, fachadas, los aleros, los balcones, cubiertas, enchapes, y en lucimientos que logren una integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

**ARTÍCULO 175.- GARAJES Y PARQUEADEROS.**

1. **Uso residencial:** Toda edificación nueva se deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 Mts. X 4.70 Mts. Por cada unidad de vivienda, destinado a parqueadero.
2. **Uso comercial y fabril grupo 2:** Los establecimientos que generan una actividad que cargue y descargue deben reservar una zona de maniobra y parqueo al interior del lote de un área mínima equivalente al 10% del área construida.

**PARÁGRAFO:** Estas normas urbanísticas están jerarquizadas de acuerdo a los criterios de prevalencia establecidos en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su modificación, revisión o ajuste de acuerdo con lo que en esta norma se señala.

### SUBCAPÍTULO III

## NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL Z.D.R.

---

---

**ARTÍCULO 176.- USOS PERMITIDOS.** Los tipos de ocupación y de uso del suelo autorizados para la Z.D.R. que corresponde a casa-lotes y lotes no desarrollados urbanísticamente dentro del perímetro urbano de la ciudad son:

1. Uso institucional: Grupo 1 y 2
2. Uso comercial: Grupo 1 y 2
3. Uso residencial: Bajo todas sus modalidades.

**ARTÍCULO 177.- USOS PROHIBIDOS.** Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

1. Uso institucional: Grupos 1 y 3, se autorizarán los equipamientos de seguridad de cobertura barrial
2. Uso comercial: Grupo 2 y 3
3. Uso fabril e industrial: grupo 2, 3 y 4

**ARTÍCULO 178.- ACCESO A LA RED VIAL.** Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía semipeatonal de calzada no menor de 3.00 metros de ancho. Cuando la pendiente no lo permita, la distancia entre el acceso y una vía de tipo III no deberá ser mayor de 30 Mts.

Toda urbanización deberá tener por lo menos un acceso o una vía local de tipo III.

**ARTÍCULO 179. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.** Los lotes destinados a construcciones nuevas deben tener las siguientes dimensiones.

1. Frente Mínimo: 6.00 Mts.
2. Area Mínima: 70.00 Mts

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 mínima de 0.60 Mts. Encima del nivel del andén. En este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 1.50 Mts.

No se autorizará a partir de la aprobación del presente acuerdo construcciones de edificaciones por debajo de la cota de nivel de los andenes dado que ello facilita problemas de inundación y de almacenamiento de residuos líquidos y sólidos.

**ARTÍCULO 180.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.** La definición de parámetros y retiros se hará en función del tipo y las especificaciones de cada vía, según el Plan vial que hace parte del presente Acuerdo.

En el caso de que la vía no este concluida en dicho Plan, la definición del parámetro estará a cargo de la Secretaría 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:

1. Altura libre mínima:- 2.50 Mts.
2. Ancho máximo 0.60 Mts.
3. Longitud máxima: hasta el 100 % de la longitud del frente.

Sobre antejardín: Autorizado bajo las siguientes condiciones.

1. Altura mínima: 2.50 Mts.
2. Ancho máximo: 0.80 Mts.
3. Longitud máxima libre

**PARÁGRAFO 3.- BALCONES.** Sobre andén autorizados bajo las siguientes condiciones:

1. Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.
2. Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

**PARÁGRAFO 4°.- ANDENES.** El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos 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 181.- IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS PREDIOS ADYACENTE.** Se exigirá aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

1. **Aislamientos posteriores:** se exigirán aislamientos posteriores con una distancia mínima de 6.00 Mts.
2. **Aislamientos laterales:** Se exigirán, en los siguientes casos:
  - a. Nuevas urbanizaciones
  - b. Viviendas nuevas en urbanizaciones autorizadas con aislamiento lateral
  - c. Los aislamientos laterales serán de 2 m. Mínimo entre muros laterales para vivienda de una planta y para viviendas multifamiliares mínimo de 5 m.

**ARTÍCULO 182.- IMPLANTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ENTRE SÍ EN UN MISMO LOTE.** Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

1. Distancia mínima entre paramentos con ventana.
2. Distancia mínima entre paramentos con ventanas y muro ciego.

ALTURA (MTS.)	A (MTS.)	B (MTS.)
DE 0.00 A 6.00	6.00	4.50
DE 6.00 A 9.00	7.00	5.50

---

---

**ARTÍCULO 183.- ÍNDICES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.**

1. **Edificaciones puntuales:** Libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiro y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en el Presente Acuerdo.
2. **Urbanizaciones o conjuntos:** 60%

Es decir que las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40% del área total del lote.

Si el área total del lote donde se desarrolla la urbanización o el conjunto es mayor de 2.000 M2. Se deberá ceder además un área destinada a equipamientos comunitarios equivalente al 15% del área predial construida.

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

**ARTÍCULO 184.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.** La altura máxima será de tres (3) pisos corrientes o 9 metros. Para calcular la altura de las edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente, se tomará en consideración la altura total media a partir del punto más bajo de la construcción previo estudio de suelos y aprobación de los diseños y cálculos estructurales por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 185.- ASPECTO EXTERIOR.** No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones.

Sin embargo se debe procurar en lo posible producir un carácter de arquitectura local y lograr una integración volumétrica con las construcciones colindantes.

**ARTÍCULO 186. ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADERO.** Los proyectos que se desarrollan bajo modalidades de urbanización o conjunto deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes, un espacio de 3.00 Mts X 5.00 Mts. Destinados a parqueo, por cada 5 unidades de vivienda.

**ARTÍCULO 187.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.**

1. **Antejardín:** Por lo menos el 60% del área deberá estar adecuado en zonas verdes.
2. **Áreas libres de recreación:** Por lo menos el 40% del área deberá estar adecuado en zona verde.

---

---

**SUBCAPÍTULO IV**

---

---

## **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.P.**

**ARTÍCULO 188.- 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 ubicación se plantea a lo largo de la margen oriental del actual perímetro urbano hasta llegar a los límites actuales con los resguardos: Coco- Coayare; Atabapo e Inírida.

El suelo de expansión urbana esta constituido por la porción de terreno municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso de protección integral de la ciudad durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y 50 años más, según lo determinen los programas futuros de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y la posibilidad de dotación de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres parques, equipamientos colectivo, de interés público o social; de acuerdo con la C.D.A., suelos de conservación y protección ambiental; suelos para vivienda de interés social y campestre; suelos de uso microempresarial e industrial y suelos de producción agropecuaria de alimentación Básica que serán organizados y asesorados por la C.D.A.; la UMATA y las comunidades productoras y suelos para construcción de Moteles y Zonas de tolerancia.

Dentro de la categoría de suelo de expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionada a la adecuación previa de las áreas programadas; los suelos de expansión previstos han sido denominados suelos de expansión y protección integral de la ciudad de Inírida, SEPIC.

Por tal motivo se asignan a la zona unos usos específicos para que esta pueda responder con más agilidad a las futuras necesidades del Municipio. Los usos del suelo permitidos y las normas urbanísticas respectivas, se reglamentarán una vez halla sido aprobado el siguiente acuerdo.

En todo caso el Municipio deberá tener en cuenta los determinantes para protección del medio ambiente en los suelos de expansión urbana establecidos por Resolución de la C.D.A. y las demás normas que se llegaren a modificar o adicionar.

### **SUBCAPÍTULO V**

---

---

## **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA LA ZONA NATURAL AGRÍCOLA Z.N.A.**

**ARTÍCULO 189.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.** Los terrenos que conforman la zona natural agrícola corresponden a las áreas no urbanizables sin problemas de amenazas y riesgos naturales o antrópicos o limitación para uso por estar ubicadas en áreas de protección o de reserva, donde se prevé conservar el uso agrícola potencial actual localizados en sectores identificados en cada resguardo municipal, y en la ciudad dentro del actual perímetro y dentro del SEPIC.

Sin embargo se podrá autorizar construcciones puntuales correspondiendo a actividades afines a los objetivos de uso planteado, siempre y cuando las condiciones del terreno lo permitan y la Oficina de planeación y la C.D.A. los aprueben.

**ARTÍCULO 190.- USOS PERMITIDOS.** Los tipos de uso del suelo autorizados son:

1. **Uso ambiental:** Se asignará el área de suelos de conservación y protección ambiental, concertados entre el Municipio y la C.D.A.
2. **Uso industrial:** Grupo 3. Se autorizarán los equipamientos urbanos que no se pueden ubicar en el área urbanizada como matadero, plaza de ferias, de mercado, relleno sanitario, etc.
3. **Uso comercial:** Grupo 2. Se autorizarán los establecimientos destinados al acopio y comercialización de los productos agropecuarios (Centro de Acopio).
4. **Uso fabril e industrial:** Grupos 2 y 4 Se autorizarán los establecimientos industriales no contaminantes destinados al procesamiento de productos manufacturados y agropecuarios. Así mismo se autorizará la industria extractiva bajo la licencia ambiental correspondiente.
5. **Uso residencial:** Unifamiliar puntual. Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sean destinadas 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.
6. **Uso agropecuario Básico:** Se asignarán terrenos para la creación de granjas integrales productoras de alimentos básicos de origen vegetal y animal.

**ARTÍCULO 191.- 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 Secretaría de Planeación Municipal teniendo en cuenta la seguridad del tránsito y la factibilidad de acceso de las máquinas de lucha contra el incendio.

**ARTÍCULO 192.- 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 poner 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 M<sup>2</sup>, y los lotes para proyectos,

colectivos no serán inferiores a 1 hectárea y los predios para las granjas integrales, estarán con un área promedio máxima de 2 hectáreas.

**ARTÍCULO 193. IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA VÍA.** La definición del lindero se hará del tipo y de la 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 edificación 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 paramento 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 PARA LOTES DE VIVIENDA.** El lote solo podrá cercarse con colocación de las rejas y mallas hasta una altura de 2.20 Mts, así mismo los lotes para la zona industrial. Los predios destinados a conservación y protección, no tendrán cerramiento, los predios asignados para las granjas integrales, podrán cercarse con postes de concreto y alambre de púas.

**ARTÍCULO 194.- ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN.** La altura máxima de las construcciones autorizadas en la zona será de 2 pisos corrientes o 6 Mts.

**ARTÍCULO 195.- ASPECTO EXTERIOR.** Se exigirán tratamientos especiales en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones. Con el objeto de definición de tipologías arquitectónicas acordes con el entorno.

**ARTÍCULO 196.- ESTACIONAMIENTO Y PARQUEADEROS.** Será la Secretaría de Planeación Municipal la encargada de definir las áreas necesarias de parqueo para cada equipamiento en particular.

**ARTÍCULO 195.- TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS LIBRES Y ÁREAS VERDES.**

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

#### **SUBCAPÍTULO IV**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES ZONA NATURAL DE PROTECCIÓN Z.N.P.**

---

---

**ARTÍCULO 198.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.** La zona natural de protección corresponde a terrenos no ocupados pertenecientes a ecosistemas del área urbana o a terrenos con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos agroforestales y/o de obras de ingeniería y que están identificados por la C.D.A. así:

- Unidades ecosistémicas: Caño Conejo; Caño Motobomba y Caño Terpel; Caño Ramón y Caño Príncipe; Caño Limonar; Caño Pola; Caño Matadero y Humedad COMCEL y extracción de piedra, en barrio libertadores y Planta de tratamiento de agua y extracción de arena en Caño ramón.

Por tal motivo quedará prohibido en ella 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 199. 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/o estabilización.

**PARÁGRAFO.-** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta los determinantes ambientales y cumplir con lo dispuesto en la Ley 99 de 1983, Ley 388 de 1997 y las resoluciones que para tal efecto expida la C.D.A.

## **CAPITULO IV**

### **USOS URBANOS**

**ARTÍCULO 200.- USOS URBANOS PERMITIDOS.** Los usos urbanos permitidos en las áreas urbanas de la ciudad de Inírida, se divide 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 201.- 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 de 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 incidirán los usos para los cuales podrá destinarse la edificación.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **USO RESIDENCIAL**

**ARTÍCULO 202.- USO RESIDENCIAL.** Pertenecen al uso residencial todas las edificaciones destinadas a servir como lugar de y habitación a los residentes del área urbana del Municipio.

**ARTÍCULO 203.- MODALIDADES DEL USO RESIDENCIAL.** De acuerdo con las características de las edificaciones en las cuales se desarrolla el régimen de propiedad de las mismas, se identifican las siguientes modalidades de uso residencial, para efectos de su reglamentación.

1. Vivienda unifamiliar.
2. Vivienda bifamiliar.
3. Vivienda multifamiliar.
4. Agrupación o conjuntos
5. Vivienda compartida.

**ARTÍCULO 204.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Corresponde al desarrollo residencial en la cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área a servicio comunal de carácter privado.

**ARTÍCULO 205.- 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 206.- 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 207.- 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 agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

**ARTÍCULO 208.- VIVIENDA COMPARTIDA.** Está constituida por edificaciones que alberguen 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 209.- REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.** Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, para las definiciones de la aptitud de las estructuras destinadas a dicho uso, serán reguladas mediante normas referentes a:

1. Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles:
2. Volumetría. (Alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios, etc):
3. Equipamiento comunal:
4. Requerimientos de parqueo. (Estacionamientos privados y de visitantes):
5. 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 mediante la reglamentación de las normas urbanísticas, una vez se ha aprobado el siguiente acuerdo y considerando el cumplimiento de lo establecido en las normas legales vigentes, en especial lo contemplado en el Código de construcciones Sismo Resistentes, el RAS y el presente Acuerdo; así como las determinantes ambientales establecidos por la C.D.A.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **USOS COMERCIALES INDUSTRIALES**

**ARTÍCULO 210.- USOS COMERCIALES.** Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

**ARTÍCULO 211.- LOS USOS INDUSTRIALES COMO USO 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 urbana desarrolladas y edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

**ARTÍCULO 212.- 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 213.- 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 la ronda ni en los ríos y quebradas que entren en las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las áreas colindantes o visibles desde ella, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal y de la C.D.A., previo estudio del proyecto y de la obtención de la respectiva licencia ambiental, en los términos legales vigentes sobre la materia y lo previsto en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 214.- 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 su razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Se ubican 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 efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permitan la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamientos 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 efluentes 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, de acuerdo con la Ley 99 de 1993, los determinantes ambientales expedidos por la C.D.A. y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el Ordenamiento Territorial.

### SUBCAPÍTULO III

---

---

## USOS INSTITUCIONALES

**ARTÍCULO 215.- USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES.** Son aquellos usos urbanos cuya función es prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el servicio que prestan estos usos de los siguientes tipos:

1. Asistenciales.
2. Educativos
3. Administrativos.
4. Culturales.
5. De seguridad.
6. De culto.

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

1. **Asistenciales:** Hospitales, ancianatos, centros de salud, dispensarios, salacunas, y centros comunales.
2. **Educativos:** colegios, escuelas, guarderías y jardines infantiles.
3. **Administrativos:** Alcaldía Municipal y establecimientos destinados a la desconcentración Territorial de los servicios administrativos del orden nacional y departamental.
4. **Culturales:** Casa de la cultura, teatros, salones comunales, auditorios y bibliotecas públicas.
5. **De seguridad:** Estaciones de policía, Cuarteles, Defensa Civil y de bomberos.
6. **De culto:** Iglesias, capillas de barrio, cementerios y salas de culto o de velación.

**ARTÍCULO 216.- SERVICIOS MUNICIPALES ESPECIALES.** Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tiene lugar en las áreas urbanas del Municipio, concebidas éstas como unidades dinámicas articuladas con la vida urbana, que requiere de los servicios que se prestan en establecimientos del siguiente orden: Servicios de abastecimiento tales como plazas de mercado y ferias; centros de acopio, matadero y centros de distribución de combustibles.

**ARTÍCULO 217.- USOS COMPLEMENTARIOS DE LOS USOS INSTITUCIONALES.** Los usos de que trata el presente capítulo pueden complementar 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 218.- 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 consistentes en funcionamiento un inmueble o por parte de él.

**ARTÍCULO 219.- REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios requieren para su funcionamiento del certificado sobre usos del suelo expedido por la oficina de Planeación Municipal, el cual solo podrá ser otorgado, si el establecimiento se ubica en un sector donde el uso este 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 depende de las autoridades policivas, administrativas, y sanitarias, con arreglo a los estatutos que regulan las actividades de dichas autoridades.

**ARTÍCULO 220.- USOS COMPLEMENTARIOS.** Se establece 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 221.- ÁREA FORESTAL PROTECTORA.** Es el área compuesta por el cauce natural de caños, quebradas y ríos y su zonificación estará establecida por la C.D.A.

**ARTÍCULO 222.- RONDA HIDRICA.** Es la zona reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borda del cauce permanente de los ríos y quebradas, hasta de 30 metros de ancho que contemplan áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

---

---

**PARÁGRAFO 1.-** La administración Municipal fijará políticas de estímulo tributario, de reforestación y otras, que permitan a los propietarios de los predios ubicados actualmente en áreas de protección y/o recuperación ambiental, cumplir cabalmente con las áreas máximas, en el corto, mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 223.- 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:

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

**ARTÍCULO 224.- ZONAS DE MANEJO Y DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS.** Para la protección de la ronda, se prevé una zona de manejo y preservación ambiental, que aunque no esta incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como 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 y 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 de 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. Las zonas 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 subdivididas, 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 encuentran 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 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.

**PARÁGRAFO 1.-** Los procesos de tratamiento, recuperación y manejo de zonas de conservación y protección deberán tener en cuenta y cumplir con lo dispuesto por la C.D.A. y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el Ordenamiento Territorial, en especial lo establecido en el numeral 2.

**PARÁGRAFO 2** Para los efectos de determinación de usos en las diferentes zonas y subzonas del área de la jurisdicción del Municipio, se tendrá en cuenta el uso principal, los usos compatibles, los usos condicionados y los usos prohibidos establecidos por la C.D.A. y demás normas que la adicionen o complementen, en todo lo relacionado con los determinantes ambientales para el Ordenamiento Territorial.

## **CAPÍTULO VI**

### **CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 225. 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. El presente Acuerdo establece para los diferentes tipos de proyectos que se den dentro de la ciudad de Inírida, cesiones obligatorias gratuitas de terreno mínimo de un 40% del total del predio a urbanizar o reformar.

**ARTÍCULO 226.- 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 aquellas 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 227.- 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 construir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinados al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio 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 podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

**ARTÍCULO 228.- ÁREAS DE CESIÓN.** Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

1. **Tipo 1:** Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.
2. **Tipo 2:** Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.
3. **Tipo 3:** Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de corrientes superficiales.
4. **Tipo 4:** Los terrenos de expansión, de protección integral de la ciudad de Inírida.

**ARTÍCULO 229.- LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.**

1. **Area tipo 1:** En función de la localización y las especificaciones de cada vía existentes o futura incluida en el Plan vial.
2. **Area 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. Dimensiones 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.

3. **Area tipo 3:** En función de plano de usos propuestos del suelo o de aptitud y restricciones al uso del suelo de conformidad con los ecosistemas estratégicos y la cartografía de amenazas y riesgos naturales y antrópicos.

**ARTÍCULO 230.- 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 231.- 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 7% 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. Las vías anteriores de la zona son:

**2. Vías locales 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 Secretaría de Planeación Municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

Las vías locales son:

**ARTÍCULO 232.- 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 ni en zonas de protección y de reserva de acuerdo con la limitación que establezcan los mapas correspondientes.

**PARÁGRAFO 1°.-** La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

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

**PARÁGRAFO 3.-** Las cesiones obligatorias gratuitas al espacio público, serán reglamentadas estrictamente por sectores una vez sea aprobado el presente Acuerdo.

## PARTE IV

### SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA-GUAINÍA

#### TÍTULO I

#### SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

#### CAPÍTULO I

---

---

## INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTÍCULO 233.- SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Para los fines del presente Acuerdo se entiende por servicios públicos domiciliarios los siguientes:

1. Acueducto.
2. 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.
3. Energía Eléctrica.
4. Gas domiciliario
5. Aseo, recolección de basuras, lo cual incluye aseo y barrido de calles y disposición y tratamiento de residuos sólidos.
6. Telefonía, T.V., radio

**ARTÍCULO 234.- LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO HERRAMIENTA DE APLICACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** La prestación de los servicios públicos es una herramienta de aplicación de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Corresponde a la Oficina de Servicios Públicos en coordinación con la Secretaría de Planeación Municipal determinar las políticas de prestación de los servicios públicos como herramienta para la realización de las metas y propósitos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 235.- CONDICIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Sea que los servicios los preste el Estado, a través del Municipio y el Departamento del Guainía o de una empresa mixta; privada o comunitaria 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 reglamentadas de cada sector por la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 236.- 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. (Municipio, Departamento, Emelce en la actualidad y a futuro la empresa de Servicios públicos Unidades Prestadoras de Servicios Públicos), 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.

**ARTÍCULO 237.- PROHIBICIÓN DE INSTALAR SERVICIOS PÚBLICOS EN CONTRAVENCIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Las empresas prestadoras de servicios públicos (Unidad Prestadora 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 pretenda llevar o conectar los servicios carezcan de licencia de construcción o de urbanización, salvo en los casos de legalización previstos en el presente Acuerdo.

Tampoco podrá adelantarse la adjudicación de las 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 la 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, tiene 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 tuvieron 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 comunicado por la Administración Municipal a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, para efectos de que se ejerza el control y vigilancia correspondiente.

**ARTÍCULO 238.- ÁREAS DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LAS UNIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE INÍRIDA.** Las áreas inicialmente definidas para la instalación y suministro de servicios públicos por parte de las Unidades prestadoras de servicios públicos son, en primer lugar, el área urbana, en segundo lugar, el área de expansión urbana (cuando esta se defina como una opción urbanística), y en tercer lugar el área rural del Municipio, a donde pueda llegar la cobertura por razones geográficas o en su defecto los servicios de éstas zonas se atenderán con tecnologías alternativas.

Dentro del área urbana, las Unidades 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 unidades 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 unidades de servicios públicos en las áreas rurales para usos no urbanos.

En los procesos de instalación y prestación de los servicios públicos domiciliarios urbanos y rurales deberá tenerse en cuenta lo establecido por la C.D.A. y las normas de adición o modificación, en lo correspondiente a las áreas de ubicación y protección para los usos institucionales y de servicios públicos.

---

---

---

---

## CAPÍTULO II

### PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTÍCULO 239.- ADOPCIÓN DE LOS PLANES SECTORIALES.** El Honorable Concejo Municipal de Inírida autorizará a través del presente Acuerdo a la Alcaldía Municipal para que a través de convenios y asesorías con la Superintendencia Nacional de Servicios Públicos, se adopten los planes sectoriales de los servicios públicos domiciliarios de que trata el Presente Acuerdo, en cumplimiento de las leyes 142 y 143 de 1994 y de sus disposiciones reglamentarias. Así mismo de conformidad con la ley 388 de 1997, y la Ley 373 de 1997 el Municipio deberá tener en cuenta las disposiciones contempladas en el decreto 475 de 1998 sobre normas técnicas de la calidad del agua potable.

Así mismo dedícase por parte del Honorable Concejo Municipal de Inírida, iniciar a partir del Presente Acuerdo, la gestión correspondiente para crear la empresa integral de servicios públicos: acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas domiciliario y televisión.

## TÍTULO II

### VÍAS Y TRANSPORTE

#### CAPÍTULO I

#### ZONAS VIALES

**ARTÍCULO 240.- 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 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: accesos zonas militares y de policía.

**ARTÍCULO 241.- ZONAS VIALES DE USO PÚBLICO.** Entre las zonas viales de uso público se destacan las siguientes:

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

**ARTÍCULO 242.- ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO.** Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

1. Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos, de las cuales harán parte las plazoletas, acceso y bahías que se prevean para facilitar la circulación, como:
2. Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos, como: Caminos - senderos
3. Las áreas de estacionamiento privado, excepto los garajes que constituyan unidades prediales de uso privado o parte de ellas; como:
4. Las vías de acceso construidas para tal fin en zonas militares y de policía.

**ARTÍCULO 243.- EQUIPAMIENTO VIAL.** Es el conjunto de servicios, instalaciones físicas y obras de ingeniería destinadas al funcionamiento de una vía y sus anexidades: andenes, sardineles, zonas verdes de aislamiento, calzadas, separadores, señales de tránsito, cebras y semáforos.

**ARTÍCULO 244.- 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 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 Secretaría 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.

---

## CAPÍTULO II

---

## PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 245. 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, permitirá 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, a partir de la aprobación del presente Acuerdo y de la reglamentación específica por ejecutar.

A partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo y mediante su reglamentación se procederá a actualizar la nomenclatura vial urbana en vista de que la actual no corresponde a la distribución numérica que aparece.

**ARTÍCULO 246.- OBJETIVOS.** Son objetivos del Plan vial los siguientes:

1. Servir de mecanismo de control y desarrollo del Municipio.
2. Encauzar las inversiones que se destinen para obras viales con el fin de garantizar la racionalización en el empleo de recursos.
3. Clasificar las vías con el fin de dar soluciones alternativas de acceso para el tránsito interurbano tanto de cargas como de pasajeros y mixto, con el señalamiento de sitios estratégicos para instalación de terminales.
4. Separar los flujos de tránsito pesado para evitar la utilización de vías céntricas del Municipio.
5. Hacer uso adecuado de las vías que circundan el centro tradicional y el área rural, a través de políticas de restricción en cuanto a circulación de determinados vehículos.
6. Clasificar las vías en forma tal que se de prioridad a aquellas que se consideran deben soportar los mayores volúmenes de tránsito ocasionados por el transporte colectivo en su forma tradicional.

**ARTÍCULO 247.- 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 rurales.
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 rurales y será la Secretaría de Planeación Municipal, la encargada de efectuar dichas funciones.

**ARTÍCULO 248.- 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 Plan Básico otorgado por la Secretaría de Planeación Municipal y

del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes y separadores de las 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 de la Secretaría de Planeación Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector.

**ARTÍCULO 249. 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 las redes de servicios, andenes, sardineles, demarcación, etc.

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

1. Jerarquización funcional de ellas.
2. Programas de adecuación de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completando con un programa de administración y organización de tránsito.
3. Promover la pavimentación de las vías en áreas dotadas de servicios públicos.
4. Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas.

La forma de mejorar las vías de la red rural del Municipio se consigue mediante:

1. La jerarquización funcional de ellas.
2. Programas de adecuación y mantenimiento de vías, cuyas características no corresponden con la jerarquización asignada, completado con un programa de administración y organización de tránsito.
3. Promover la pavimentación de las vías principales que conducen a el Coco y Caño Vitina
4. Se debe hacer la mayor aproximación a las cesiones recomendadas para las ampliaciones o modificaciones.
5. Reglamentar el sistema vial del Municipio de Inírida.

**ARTÍCULO 250.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS DEL MUNICIPIO.** El sistema vial esta conformado por las vías arterias principales, vías arterias secundarias y vías locales.

1. **Vía arteria principal:** Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinados a soportar los flujos de tránsito originados por el transporte interurbano de bienes y personas, sirven de conectantes con las áreas de el Coco y Caño Vitina: Avenida los Fundadores y Avenida los Comunero.
  2. **Vía arteria secundaria:** Es el conjunto de vías direccionales que por su longitud y características permiten la conexión de la red de vías locales y tránsitos ocasionados por el transporte público colectivo de acuerdo con las necesidades de la comunidad, como es la calle 15 y la vía alterna al aeropuerto.
- 
-

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 y a ellas corresponden las vías de acceso y salida de los diferentes barrios urbanos.

**ARTÍCULO 251.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS Y RURALES** Adóptase la siguiente clasificación de las vías urbanas del Municipio:

**a) Vías arterias principales tipo I**

1. **AMPLIACIÓN Y PROYECCIÓN AVENIDA LOS FUNDADORES.** Parte desde la carrera 1ª, en el Puerto sobre el río Inírida y se dirige hacia el suroriente por un trazado actual en la línea semi-recta, hasta el aeropuerto. A partir del Sindicato de Trabajadores de Salud, no tiene andén por lo que debe construirse en ambas márgenes con zonas verdes aislantes de la calzada. Debe prolongarse hasta terminar el perímetro urbano propuesto; el ancho en toda su longitud será de 9.60 m por calzada, con separador de 1 m y andenes mínimo de 1.50 m.
2. **AMPLIACIÓN Y PROYECCIÓN VIA LOS COMUNEROS.** Parte desde la calle 1ª por la carrera 9ª hasta la salida al Coco. Se requiere continuar la vía con su diseño inicial, dado que en la curva situada por donde pasa el caño moto bomba antes de llegar al Colegio Custodio García Rovira, se suspendió el separador, dejando una calzada de doble vía que ofrece peligro permanente para los vehículos. El separador debe continuarse por lo menos hasta frente a las plantas eléctricas. Con andenes mínimo de 1.50 de ancho y zonas verdes aislantes.
3. **VÍA DE ACCESO CENTRO ADMINISTRATIVO**  
Corresponde al acceso que parte de la vía de los Comuneros hacia el área donde se están ubicando las edificaciones institucionales, como Centro Día y Oficina de Instrumentos Públicos y la C.D.A. entre otros. Los elementos de ésta vía serán: andenes mínimo de 1.50m, zonas verdes aislantes mínimo de 1m; separador mínimo de 1m y calzadas mínimo de 7m.

**b) Vías arterias secundarias tipo II**

1. **CALLE 15**

Comienza desde la carrera 1ª en el Puerto y se dirige hacia el suroriente por su trazado actual en línea semi-recta, hasta la intersección con la carrera 15 donde se encuentra con la Avenida los Fundadores. Los elementos de ésta vía serán andenes de 1.50 mínimo aislantes de zonas verdes de 1m, separador de 1m y calzadas mínimo de 7m de ancho.

2. **CARRERA 6ª, 7ª. Y 8ª. HASTA EL VIVERO**

---

---

Comienzan desde la calle 10 y se dirigen hacia el norte hasta la transversal que cruza frente al vivero y empalma con la vía al Coco; éstas vías tendrán como elementos andenes mínimo de 1m y zonas verdes aislantes, la carrera 7ª. posee separadores.

### **3. VÍAS DE ACCESO A LOS BARRIOS**

Se consideran vías arterias tipo 2 las vías principales de acceso a todos los barrios de la ciudad, las cuales tendrán los siguientes elementos: andenes mínimo de 1.50m; sardineles de 15 cm de espesor y mínimo 40 cm de profundidad, zonas verdes aislantes mínimo de 1m y calzadas mínimo de 7m.

#### **c) Vías locales**

Corresponden a las calles y carreras internas de los barrios, las cuales tendrán: Andenes mínimo de 1m, zonas verdes aislantes donde el área lo permita mínimo de 1m y calzadas mínimo de 4m.

#### **d) Vías peatonales**

Son aquellas de uso exclusivo para peatones, los cuales tendrán un ancho de .4m, separador con iluminación. Deben ser adoquinadas preferiblemente.

**PARÁGRAFO 1.-** Todas las vías arterias 1 y 2; arterias secundarias y locales deben incorporar, cañuelas con rejillas y sumideros. Para la recolección de aguas lluvias. Igualmente pozos para recolección de arenas.

**PARÁGRAFO 2.-** Se recomienda la programación y ejecución de bahías, parques parqueaderos y zonas de cargue y descargue; para autos, camiones, camionetas, motos y bicicletas.

Adoptándose la siguiente clasificación de vías rurales del Municipio:

#### **a) Vías arterias principales tipo I rurales**

##### **1. VÍA CAÑO VITINA- GUAMAL- CONTINUACIÓN DE LA AVENIDA LOS FUNDADORES**

Parte desde el Aeropuerto, hacia el sur del Municipio hasta el balneario de Caño Vitina.

Esta vía tendrá un ancho mínimo de 10m metros con cunetas laterales de concreto y las obras de arte que requiera para el paso de aguas provenientes de caños y escurrimientos.

Se debe proyectar esta vía hasta conjuntamente con el Departamento dado que acortará distancias y facilitaría el progreso de éstas regiones mediante intercambio comercial, social y turístico. Esto permitirá comunicar a Inírida con al menos una hora de recorrido. Es de advertir que está vía requiere un estudio de factibilidad por un ingeniero de vías para acortar trayectos sobre todo en el sector en las curvas cercanas a los puentes.

---

---

## **2. VÍA BASE MILITAR- LOS COCOS- CONTINUACIÓN AVENIDA LOS COMUNEROS**

Parte desde el colegio Custodio García Rovira, hasta la comunidad indígena del coco. Se requiere pavimentación con ayuda económica del gobierno Departamental y Nacional.

Se debe proyectar pavimentar esta vía hasta conjuntamente con las entidades que hacen parte del recorrido de esta vía. Esto permitirá comunicar con el Coco a menos de 45 minutos de recorrido. Es de advertir que esta vía requiere de cunetas y obras de arte para el paso de aguas provenientes de los caños y de corrientes.

Esta vía tendrá un ancho mínimo de 10m con cunetas laterales de concreto y las obras de arte que requiera para el paso de aguas provenientes de caños y escurrimientos.

## **3. VÍAS PROYECTADAS**

El Municipio de Inírida debe participar en los proyectos de desarrollo industrial minero que el Gobierno Nacional ha estudiado desde hace varios años especialmente lo que corresponde a la explotación de oro de la Serranía de Naquén al sur del Departamento del Guainía; por lo anterior se incluyen en este proyecto de acuerdo a las vías proyectadas por Ecopetrol: Inírida Puerto Caribe e Inírida Macanal.

## **4. SENDEROS Y CAMINOS**

El Municipio a través de convenios con el Departamento y las comunidades rurales establecerán el inventario de senderos y caminos terrestres que comuniquen a las comunidades rurales indígenas y de colonización para el mantenimiento de los mismos.

## **5. VÍAS FLUVIALES**

Las principales vías fluviales del Municipio son las que corresponden al río Inírida, Guaviare, Caño Bocón y Río Atabapo; la movilización de pasajeros y carga debe hacerse a partir de puertos y acceso en la ciudad y en los principales asentamientos sobre éstas vía de navegación.

Por lo anterior en lo que corresponde a la zona urbana de la ciudad de Inírida debe proyectarse un muelle programado espacialmente para abordaje de pasajeros; otro exclusivamente para manejo de carga, otro como puerto de embarcaciones militares, otro para fondeadero de embarcaciones y el muelle turístico. La Secretaría de Planeación Municipal y el Honorable Concejo Municipal determinarán con el visto bueno de la C.D.A. los lugares para estas obras.

## **6. VÍA AÉREA**

Dado que el Municipio de Inírida y la Aeronáutica Civil están adecuando el terminal aéreo, se considera necesario dentro de este proyecto ampliar la pista y calcular su capacidad de comportamiento para el aterrizaje de aviones de carga de mayor peso.

---

**ARTÍCULO 252.- 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	ANDEN IZQUIERDO	CALZADA	ANDEN DERECHO	ZONA VERDE DERECHA
I	1.00	1.20 a 2.40	7.20	1.20 a 2.40	1.00
II		1.20 a 2.40	6.00 a 7.20	1.20 a 2.40	
III		1.20	5.00 a 6.00	1.20	
IV			PEATONAL		

**PARÁGRAFO.-** En la construcción o adecuación de las vías rurales según su tipo se deberán seguir las especificaciones técnicas mínimas de orden Departamental y Nacional del Ministerio de Vías y Transporte previo estudio individual de cada vía y en cuanto a caminos se debe retomar las propuestas relacionadas en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 253.-** Las vías terrestres, urbanas y rurales, tendrán señalización horizontal y vertical de acuerdo a los símbolos y convenciones, adoptadas por el Ministerio de Vías y Transporte.

**ARTÍCULO 254.-** Las vías fluviales tendrán señalización vertical, a través de vallas, sobre sitios de llegada, turísticos y amenazas.

**ARTÍCULO 255.-** Las vías y transporte aéreo serán reglamentados de acuerdo a normas de la aeronáutica civil, en cuanto oferta y demanda de pasajeros y carga; horarios y valores.

**ARTÍCULO 256.- TRANSITO Y TRANSPORTE.** El Municipio creará la Oficina de Tránsito y Transporte, con su manual de funciones planta de personal y reglamentación vial y de movilización de todo tipo de vehículos. Las matrículas e impuestos de rodamiento, así como las multas por infracciones de tránsito serán recaudadas por la tesorería Municipal, de acuerdo a las tarifas concertadas entre el Ministerio del Transporte y el Municipio. La Secretaría de Planeación Municipal será asesorada para el cumplimiento del presente artículo por el Ministerio de Transporte.

### TÍTULO III

## ESPACIO PÚBLICO

### CAPÍTULO I

#### PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

**ARTÍCULO 257.- 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 258.- 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 259.- ASPECTOS DEL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público comprende entre otros, los siguientes aspectos:

1. 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;
2. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público, y
3. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Acuerdo.

**ARTÍCULO 260.- DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.** El destino de los bienes de uso 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 Básico de Ordenamiento Territorial, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, accesibilidad y localización.

**ARTÍCULO 261.- CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO** El espacio público está conformado por el conjunto de los elementos constitutivos y complementarios, los cuales integran el sistema del espacio público del Municipio.

El Decreto número 1504 de 1998 reglamenta el manejo del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial. El cuadro siguiente, es un resumen de esta norma. En la última columna, se identifican los elementos que se presentan como espacio público dentro del territorio municipal.

<b>CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO</b>					
<b>ELEMENTO</b>	<b>COMPONENTE</b>	<b>AREA</b>	<b>TIPO</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO</b>
1.- Elementos constitutivos	Naturales	Areas de preservación, conservación del sistema orográfico		Cerros, Sabanas, Selva	Si Si Si
		Areas de preservación, conservación del sistema hídrico	Elementos naturales	Cuenca y microcuencas manantiales, ríos, caños, arroyos, Playas fluviales, Lagos, Lagunas, Pantanos, Humedales, Rondas Hídricas, Zonas de manejo y protección ambiental	Si si si si si si si si si si
			Elementos artificiales	Canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, Presas, Represas, rondas hídricas, Zonas de manejo y de protección ambiental	no si no si no si si si
		Areas de especial interés ambiental, científico y paisajístico	Parques naturales desnivel nacional, regional, departamental y municipal		si si
	Artificiales o construidos		Areas de reserva natural, santuarios de flora y fauna		si

CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					
ELEMENTO	COMPONENTE	AREA	TIPO	INDICADOR	ESPACIO PUBLICO
Elementos constitutivos	Artificiales o construidos	Areas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular	Areas de perfiles viales	Areas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización y puentes peatonales, Escalinatas, Bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, camellones, sardineles, cunetas, ciclovías, estacionamientos Separadores, reductores de velocidad, calzadas, Carriles.	si si si
			Los componentes de los cruces o intersecciones	Esquinas, glorietas, orejas, puentes Vehiculares, túneles y viaductos. Parques pendones, pasacalles y buzones	Si
Elementos Complementarios	Componentes Del amoblamiento urbano	Mobiliario	Elementos De organización	Bolardos Paraderos Topellantas Semáforos	
			Elementos De ambientación	Luminarias peatonales y vehiculares protectores de árboles jardineras relojes parasoles esculturas y murales	
			Elementos de recreación	Juegos para Adultos y Juegos infantiles	

			Elementos De servicio	Parquímetros Bicicleteros Surtidores de Agua casetas de ventas casetas de turismo muebles para emboladores	
			Elementos De salud y Higiene	Baños públicos Canecas para Reciclar las Basuras	
			Elementos de seguridad	Barandas Pasamanos Sirenas Hidrantes Equipos contra Incendios Salvavidas	
		Señalización	Elementos de nomenclatura y señalización	Placas viales Nombre de vías Cebraz Señales de tránsito Señales de Servicios sociales Señales de peligro y señales de bienes y servicio	
		Areas articuladoras del espacio público y de encuentro		Parques urbanos, zonas de cesión gratuita al Municipio, Plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.	

		Areas para Conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos arqueológicos,		Sectores de ciudad manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos	
		Areas de elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada		Cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramiento	
		Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje		Vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, arboles o bosques	
		Mobiliario		Mapas de localización del Municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, Informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles mojadores y buzones	
Elementos complementarios	Componentes del amoblamiento urbano	Mobiliario	Elementos de organización	Bolardos, paraderos tope llantas y semáforos	
			Elementos de ambientación	Luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de arboles, materas, bancas, relojes, Pérgolas, parasoles, esculturas y murales	
			Elementos de recreación	juegos para adultos y juegos infantiles	

			Elementos de servicio	Parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, caseta de turismo, muebles de emboladores	
			Elementos de salud e higiene	Baños públicos, canecas para reciclar las basuras	
			Elementos de seguridad	Barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, Hidrantes, equipos contra incendios	
2. Elementos complementarios	Componente del amoblamiento urbano	Señalización	Elementos de nomenclaturas domiciliaria o urbana		
			Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación información marcas		
			Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales verticales horizontales y balizaje.		
			Elementos de señalización férrea	Semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lamparas	

			Elementos de señalización aérea		
--	--	--	---------------------------------	--	--

**ARTÍCULO 262.- 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 y aquellas que reglamenten el presente Acuerdo. La Secretaría de Planeación Municipal procederá mediante la asesoría de un equipo de urbanistas y del Ministerio de Desarrollo Económico a racionalizar urbanísticamente en forma secuencial cada uno de los barrios y la ciudad en general, de acuerdo a las características propias del entorno y de la región amazónica, hasta lograr una ciudad funcional y grata para sus moradores.

**ARTÍCULO 263.- 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 Secretaría de Planeación Municipal, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y en Presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 264.- OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO.** La ocupación en forma permanente de los andenes, vías, parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el cerramiento sin la debida autorización de la Secretaría de Planeación Municipal, la realización de las intervenciones en las áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviendola y ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar al imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

Prohíbese terminantemente la ocupación de parques y los andenes, de toda la ciudad para fines diferentes a la circulación de peatones. Los establecimientos tales como cafeterías, restaurantes, bares, tendrán que financiar el costo del espacio público, ocupado por sus negocios, sin que ello represente dominio de propiedad. Autorízase a la Secretaría de Planeación Municipal para que una vez aprobado el presente Acuerdo se reglamente el uso del espacio público en lo que concierne a los andenes especialmente en eje vial comprendido por las Avenidas los Fundadores y Comuneros en toda su extensión. Los propietarios de inmuebles comerciales concertarán con la Secretaría de Planeación Municipal la ampliación de andenes en los sitios que el organismo de planeación determine y los costos de las obras estarán a cargo de los interesados sin que ello represente dominio de propiedad sobre el espacio público.

Prohíbese terminantemente instalar en parques y sobre los andenes talleres de motos, bicicletas y carros; asaderos, casetas, mostradores de mercancías, montallantas, ventas de comestibles con estufas. La Secretaría de planeación adecuará sitios especiales para vendedores ambulantes y concertará con ellos el diseño de los puntos de venta.

Igualmente la Secretaría de Planeación Municipal determinará los sitios de venta de combustibles.

Los expendios de carnes localizados sobre la avenida los Fundadores entre carreras 5ª. Y 6ª. deberán ser trasladados al edificio construido para la plaza de mercado o en su defecto los locales deben proveerse de cuartos fríos y mostradores enfriadores.

A partir de la aprobación del presente Acuerdo se autoriza a la Secretaría de Planeación Municipal para determinar las zonas de parqueo de vehículos especialmente motocicletas que actualmente y en las horas pico invaden con sus manubrios áreas correspondientes a los andenes, así mismo los vehículos de carga que necesiten cargar o descargar, se parquearán en el sentido longitudinal de la vía y nunca transversalmente.

Las infracciones por ocupación indebida del espacio público serán reglamentadas por la Secretaría de Planeación Municipal.

## **PARTE V**

### **TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO Y SURURBANO**

#### **TÍTULO ÚNICO**

#### **TRATAMIENTOS O POTENCIABILIDADES**

#### **TÍTULO I**

#### **INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS**

**ARTÍCULO 265.- SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADAS 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 la definición de su desarrollo para tales usos, situación que se adelantará mediante Planes parciales en los términos del presente Acuerdo; dentro de estas áreas se consideran los suelos de expansión urbana de protección integral de la ciudad de Inírida incluidos dentro del área comprendida del límite oriental del perímetro actual y el límite de los resguardos de Coco, Sabanitas y Paujil.

**ARTÍCULO 266.- ALCANCE JURIDICO EN LA INCORPORACIÓN COMO ÁREAS URBANA DE DETERMINADOS SECTORES DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA.** La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas de expansión urbana, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación de 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:

---

1. Darle curso a procedimientos relacionados con la incorporación de nuevos suelos de conservación y protección ambiental
2. Darle curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización en terrenos sin urbanizar que se ubiquen en los sectores objeto de incorporación; con destino a vivienda de interés social y vivienda para estratos tres (3) y cuatro (4).
3. Darle curso procedimientos tendientes a obtener licencias de construcción o para proyectos de instalación de microempresas o industrias.
4. Adoptar programas de habilitación en aquellos sectores donde se ubiquen desarrollos de mejoramiento económico agropecuario para producción de insumos de alimentación básica.
5. Incorporar como áreas urbanas los desarrollos ilegales, previa habilitación de la norma urbanística que rige para toda la ciudad, que permite ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler. Así mismo obtener licencias de urbanismo y construcción, previo cumplimiento de la norma.

**ARTÍCULO 267.- 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 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 solo los usos agrícolas de la tierra, los usos mineros o la industria extractiva.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo de uso urbanos en áreas de protección y de reserva y de amenaza y riesgos naturales o antrópicos.

Tampoco podrá ser definido el desarrollo de usos urbanos en sectores de las áreas de expansión urbana que no cuenten con posibilidad de instalación y prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía pública, o que no puedan tener acceso a vías adecuadas para la prestación de los servicios de transporte colectivo y recolección de basura, aun estando situados en áreas de actividad o zonas donde estén autorizados los usos urbanos.

**ARTÍCULO 268.- ASPECTOS QUE COMPRENEN EL PROCESO DE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS.**

La incorporación como áreas urbanas de sectores del territorio del Municipio situados dentro de las áreas de expansión urbana implica un proceso de definición del desarrollo, que comprenda los siguientes aspectos:

1. La definición inicial del desarrollo del sector para el desenvolvimiento de usos urbanos, con la correspondiente determinación de los servicios públicos que deban ser instalados como soporte de tales usos, su infraestructura y especificaciones técnicas, las condiciones de su prestación y la calidad, oportunidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y saturación de los mismos;
-

2. El señalamiento de las obligaciones y los derechos correlativos de los propietarios, urbanizadores, constructores y demás entidades o personas admitidas como participes en la definición del desarrollo en usos urbanos, y
3. La adopción de las normas urbanísticas a fin de poder establecer el criterio del manejo diferenciado de los usos, estructuras y regímenes, no sólo en secciones espaciales diferentes dentro del mismo sector, sino también en secuencias temporales sucesivas, atendiendo a los grados previsibles de desarrollo o 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.

**ARTÍCULO 269.- DEFINICIÓN INICIAL Y 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 al desarrollo en usos urbanos con la correlatividad infraestructura de servicios públicos.

Esta etapa inicial comprende lo siguiente:

1. Un concepto de la Secretaría de Planeación Municipal sobre viabilidad de la jurídica de la incorporación del sector como área urbana, es decir, si se trata de alguno de los sectores del territorio municipal susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas, y
2. Un informe de las empresas prestadoras de servicios públicos respectivas sobre la posibilidad de la instalación de los siguientes servicios públicos y la prestación regular: energía eléctrica, tanto para el alumbrado público como para otros usos urbanos; acueducto; 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 podría 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 del sector hacia el futuro y el condicionamiento de tales posibilidades de densificación a la ejecución de terminadas obras, las cuales deberán describirse al menos con precisión sumaria.

Solo 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 consiste las limitaciones, así como las obras que deban ejecutarse, en orden a que aquellas no subsistan.

---

**ARTÍCULO 270.- EFECTOS DE PRONUNCIAMIENTOS INICIALES SOBRE DEFINICIÓN DEL DESARROLLO PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE USOS URBANOS.** Los pronunciamientos de la Secretaría de Planeación Municipal, adversos a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de resolución motivadas que se le notificarán personalmente a los representantes de entidades o persona que hayan participado en esta etapa del proceso.

Por ser actos que ponen fin a una actuación administrativa, contra ellos cabrán los recursos reposición y apelación ante el alcalde, con arreglo a las disposiciones pertinentes del Código Contenciosos Administrativo.

Los pronunciamientos favorables a la incorporación de sectores como áreas urbanas, revestirán la forma de simples conceptos de la Secretaría de Planeación Municipal; no podrán fin a la actuación, pues son aspectos o etapas iniciales del proceso de definición del desarrollo de uso urbanos; no obligaran ni vincularan 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.

**ARTÍCULO 271.- LA ADOPCIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y REGLAMENTARIAS COMO PARTE DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE ÁREAS 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 de intensidad, así como el 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 domiciliaria de basura y demás que se consideren necesarios en las respectivas reglamentación, con la calidad, periodicidad, continuidad, grado de cobertura y especificaciones técnicas apropiadas para los usos urbanos permitidos, todo ello teniendo como orientación del presente Plan Básico de Ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 272.- INICIATIVA PARA LA INCORPORACIÓN DE SECTORES DE TERRITORIO COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS.** La iniciativa para la incorporación de nuevas áreas urbanas, puede tener origen:

1. En estudios de la Secretaría de Planeación Municipal por medio de los cuales o bien se resuelva definir directamente el desarrollo de los usos urbanos o convocar a las personas o entidades que puedan ser admitidas como partícipes de la concertación;
  2. 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, habilitación o regulación de los respectivos sectores, y
  3. En propuestas institucionales provenientes de entidades de derecho público de los órdenes Nacional, Municipal o Departamental que dentro de su objeto tengan funciones que permitan intervenir en los procesos desarrollo, mejoramiento,
-

legalización, habilitación o regularización, o de mandatarios, fideicomisarios, o representantes de las entidades y personas antes mencionadas.

**ARTÍCULO 273.- PERSONA AUTORIZADAS PARA PARTICIPAR EN LA DEFINICIÓN DEL DESARROLLO.** Las personas y entidades a las que se refiere los literales 2 y 3 de artículo anterior quedan expresamente autorizados para participar en la definición del desarrollo en usos urbanos, en usos 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 de usos urbanos. Por esta razón, tales iniciativas deben constar por escrito y ser radicadas formalmente ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Al decidir la Secretaría de Planeación Municipal sobre la procedencia y conveniencia urbanística de continuar con el proceso de incorporación, deberá expresar su intención de concertar y etapas que comprenderá la concertación, sin perjuicio de que posteriormente la concertación se extienda en otras etapas, si alguna de las partes, si alguna de las partes involucradas en la concertación lo solicita, si la Secretaría de Planeación Municipal lo considera conveniente y si es jurídicamente posible.

**PARÁGRAFO 1.-** Las prescripciones señaladas en el capítulo de este título serán susceptibles de la aplicación cuando se dan las circunstancias de tipo urbanístico que impliquen áreas de expansión; caso en el cual las normas que se establezcan cumplirán en todo con los determinantes ambientales que al respecto fije la corporación de la C.D.A.

## **CAPÍTULO II**

### **LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS**

**ARTÍCULO 274.- LEGALIZACIÓN.** La legalización es el procedimiento mediante la cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los Planos correspondientes, a expedir las reglamentaciones respectivas y a la aprobación y prestación de los servicios públicos.

Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado ejecutado antes del 31 de diciembre del año 2001.

**ARTÍCULO 275.- DELEGACIÓN DEL ALCALDE MUNICIPAL.** Delégase en el Alcalde la potestad de ordenar la legalización de centros poblados, barrios, asentamientos y desarrollos en general, lo cual será ordenada mediante el Decreto a través de la formulación y aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Plan parcial correspondiente, a través del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Inírida.

---

Los barrios y asentamientos dentro del área urbana del Municipio, por su naturaleza y características físicas, son objeto de legalización e incorporación al suelo urbano, los cuales se someterán a los criterios para la clasificación del suelo urbano establecidos en la reglamentación que se ordena a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

1. Definir como barrio urbano o no, el barrio las Américas y el asentamiento ubicado en la vía alterna al Aeropuerto, de familias providentes del barrio Zona Indígena.
2. Definir como barrio o resguardo el asentamiento del barrio el Paujil.
3. Concertar con el INCORA la legalización final de los resguardos indígenas municipales.
4. Legalizar los terrenos correspondientes a los suelos de expansión urbana y protección integral de la ciudad de Inírida correspondiente al área comprendida entre el límite del actual perímetro urbano y los linderos de los resguardos que circundan a la ciudad.

**ARTÍCULO 276.- INICIATIVA PARA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.** El proceso de legalización deberá indicarse, continuarse y concluirse oficiosamente por la Oficina de Planeación Municipal.

Sin embargo, cualquier entidad u organismo o cualquier persona o grupo de personas que acredite interés jurídico, podrá solicitar que se inicie la actuación, coadyuvarla e impulsar, mediante escrito que se radicará en la Secretaría de Planeación Municipal y en cual se indicará, como mínimo:

El nombre de quien lo suscribe, el interés jurídico que le asiste, 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, desarrollo 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 tiene interés jurídico:**

- 1) 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 ámbito de lucro o instituciones de utilidad común, Juntas de Acción Comunal o Asociaciones Cívicas que pretendan participar en la continuidad del mejoramiento progresivo de los asentamientos de desarrollo incompleto y demuestren por tanto su interés legítimo de la legalización.
  - 2) Las autoridades de policía a las que corresponda el control del cumplimiento de las normas urbanísticas;
  - 3) Los propietarios, poseedores, arrendatarios y tenedores de inmuebles a cualquier título, sus representantes o mandatarios, y
-

4) Los titulares de derechos reales sobre inmuebles y de derechos derivados de promesa de venta o de documentos de los cuales se infiera obligación de transferir la propiedad, la tenencia o posesión y sus representantes o mandatarios.

**ARTÍCULO 277.- PROCESO DE LEGALIZACIÓN.** Corresponderá al Alcalde la reglamentación del proceso Administrativo de legalización mediante la expedición de un Plan parcial, con arreglo del Presente Acuerdo y a los principios y garantías tutelados por el Código Contencioso Administrativo.

Si una vez surtido el proceso, no precede la legalización y ha mediado la solicitud de interesado, se le comunicará la decisión negativa, contra la cual cabrán los recursos de reposición y de la apelación ante el Alcalde, en concordancia con las normas pertinentes del Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 278.- DEBER DE COMUNICAR.** Cuando de los registros que lleve la autoridad y de los documentos que obren en el expediente, resulte que hay terceros determinados que pueden estar directamente interesados en las resultas de la decisión, se les citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo a la dirección que se conozca si no hay otro medio más eficaz.

En estas actuaciones se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 279.- FORMACIÓN Y EXAMEN DE EXPEDIENTES.** Se formará un expediente con la actuación, cuya tramitación estará a cargo de la Secretaría 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 de petición del interesado, cualesquiera 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.

### **CAPÍTULO III**

#### **PROGRAMAS DE HABILITACIÓN ÁREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**ARTÍCULO 280.- HABILITACIÓN.** La habilitación como instrumento de la transformación 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 parcial 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 habilitación aconsejables, así como su orden lógico y prioridad.

**ARTÍCULO 281.- ÁREAS OBJETO DE HABILITACIÓN.** Las áreas destinadas a beneficiarse con programas de habilitación se dividen en dos categorías a saber:

1. **Áreas de desarrollo incompleto de condición crítica:** Se consideran áreas de desarrollo incompleto de condiciones crítica, aquellas con presencia de asentamientos carentes de uno o varios de los servicios públicos domiciliarios, por que se encuentren amenazados por situaciones de riesgo, y
2. **Áreas de desarrollo incompleto de situación estable:** Se consideran áreas de desarrollo incompleto de situaciones 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 adviertan otra deficiencias distintas de las derivadas de la escasez o falta e idoneidad de los espacios públicos.

De conformidad con la clasificación anterior, se definen las siguientes zonas como prioritarias para la adopción de los programas de habilitación.

**ÁREAS DE DESARROLLO INCOMPLETO DE CONDICION ESTABLE:**

1. Conjunto de casas ubicadas en los barrios Paujil, Limonar y Porvenir son un grupo de casas dispersas ubicadas en zona rural, las cuales están recibiendo servicios públicos (agua, luz, alcantarillado, recolección de basuras), por lo que es indispensable incorporarla al área urbana.
2. Incorporar asentamientos que se encuentren por fuera del perímetro urbano actual previo estudio de la Secretaría de Planeación Municipal, viabilidad de servicios públicos y reglamentación urbanística específica.

**ARTÍCULO 282.- PROGRAMAS DE HABILITACIÓN.** Las acciones de habilitación se adelantaran a través de programas de habilitación que 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 aceptar en la definición de las prioridades que se determinen para la ejecución de las obras públicas 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.

## CAPÍTULO IV

### CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

**ARTÍCULO 283.** 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.

**ARTÍCULO 284.- DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos 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 contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 285.- CONSERVACIÓN.** Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de las estructuras físicas de áreas del Municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público, que correspondan a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas, o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional, o constitutivos de notables 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.

**ARTÍCULO 286.- ÁREAS E INMUEBLES SUJETOS A TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.** Decláranse las siguientes zonas o inmuebles o los elementos de estos, de conservación ambiental, histórica o arquitectónica dentro del Municipio:

<b>1. ECOSISTEMA DE IMPORTANCIA AMBIENTAL (EIA)</b>	➤ Áreas donde se encuentran pantanos lagunas y nacimientos de corrientes de agua.
<b>2. CONJUNTO HISTORICO CULTURAL</b>	➤
<b>3. CONJUNTO HISTORICO CULTURAL</b>	➤
<b>4. CONJUNTO HISTORICO CULTURAL RELIGIOSO</b>	

5. CONJUNTO CULTURAL	
6. CONJUNTOS URBANOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>NIVEL 1. CONSERVACIÓN Estricta.</b> Todas aquellas edificaciones que se conservan intactas sus características estilísticas, volumétricas, de tratamiento de materiales y de ocupación propias del momento arquitectónico que representan:</li> <li>➤ <b>NIVEL 2. CONSERVACIÓN PARCIAL.</b> Este nivel se</li> <li>➤ <b>NIVEL 3.</b> Se aplica a los demás predios contenidos dentro de los límites de la zona de conservación. las edificaciones de estos predios no tiene valor especial en sí, pero su desarrollo debe estar determinado por normas especiales que garanticen la conservación en los otros dos niveles y que a la vez sirvan de transición entre le nivel de conservación estricta y los tratamientos de rehabilitación, desarrollo o de desarrollo según el caso de las zonas antiguas:</li> </ul>

**PARÁGRAFO.** En cuanto a los inmuebles o áreas de conservación ambiental deberá darse cumplimiento a lo que establezca C.D.A. y la Secretaría de Planeación Municipal, en cuanto a los usos principales, usos compatibles, usos condicionados, usos prohibidos y demás temas relacionados con las áreas periféricas a nacimientos, periféricas a cuerpos y cauces de aguas superficiales; de cuerpo de agua, de infiltración y recarga de acuíferos, de conflicto por usos de aguas; de vulnerabilidad hídrica, y bosques; de reservas naturales o parques naturales municipales; protegidas; de cuencas hidrográficas en ordenación; de distrito o manejo integrado; de reservas naturales privadas de la sociedad civil; de recreación ecoturística; de agroturismo; de reserva para aguas subterráneas e históricas, culturales o de protección del paisaje.

**ARTÍCULO 287.- 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 que se adopten dentro del marco de los Planes parciales de conservación histórica, arquitectónica o ambiental que expida el Alcalde para el efecto.

**ARTÍCULO 288.- 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 edificación 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 Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 289.- 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 286.

**ARTÍCULO 290.- ADQUISICIÓN DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

1. Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, Planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, y
2. 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 definido como receptor de los mismos dentro del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen.

**ARTÍCULO 291.- TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el Municipio con la indicación de la zona o la subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión el Municipio a través de la Secretaría 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 Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 292.- 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 hechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

**ARTÍCULO 293.- LÍMITE MÁXIMO DE DESARROLLO ADICIONAL EN ZONAS RECEPTORAS.** La Secretaría de Planeación Municipal deberá fijar el límite máximo de

---

desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de los mismos, sus condiciones de infraestructura vial y de servicios públicos definidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 294.- OTORGAMIENTO DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento de los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

1. De la densidad o del número de unidades construibles;
2. De los metros cuadrados edificables; y
3. De los índices de ocupación y construcción.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; utilizando la siguiente metodología:

1. La Secretaría de Planeación Municipal, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;
2. Se determine el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;
3. Se determine el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles de 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, y
4. 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 295.- 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 un termino 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 de propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

1. Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el Municipio; y
2. 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 estos 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.

---

**ARTÍCULO 296.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES.** Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en 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 más de diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

## **CAPÍTULO V**

### **TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES**

**ARTÍCULO 297.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES.** De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 540 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimientos para las transferencias a título gratuito que en desarrollo del ARTÍCULO 58 de la Ley 9ª de 1989, decida efectuar el Municipio.

**ARTÍCULO 298.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.** Las actuaciones dirigidas a ceder gratuitamente los inmuebles a que se refiere el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, se iniciarán de oficio o a petición de parte en la forma prevista en el presente capítulo.

**ARTÍCULO 299.- INICIACIÓN DE OFICIO.** Con el fin de dar cumplimiento al mandato previsto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, el Municipio, a través de la Secretaría 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 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 9ª de 1989.
2. Verificará si los bienes son de uso público, tiene 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 9ª de 1989, modificado por el ARTÍCULO 5º de la Ley 2ª de 1991, 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 procederán 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 9ª de 1989. Para este efecto se deberá determinar el valor que tenía el inmueble en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, para lo cual se podrá realizar el avalúo actual del inmueble con base en el mismo calcular su valor en la fecha en que comenzó a regir la Ley 9ª de 1989, 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, para posteriormente liquidar el avalúo correspondiente a la respectiva unidad.

Cumplido lo anterior en relación con los bienes de acuerdo con la información recopilada cumplan los supuestos previstos en el artículo 58 de la ley 9ª de 1989, la Alcaldía Municipal, a través de la Secretaría de Planeación Municipal, procederá a citar a los interesados para que se hagan parte en la actuación y pueden 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 el Código Contencioso Administrativo. Igualmente, la Secretaría de Planeación Municipal podrá enviar funcionarios a 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.

**ARTÍCULO 300.- 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 9ª de 1989 deberá contener la siguiente información:

1. Nombre e identificación del peticionario y dirección donde se recibirá notificaciones.
2. Información a cerca 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 forma 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 31 de diciembre del 2001 para este efecto, se tomará en cuenta el tiempo de ocupación del solicitante, así como el de aquellos de los cuáles 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, acompañado 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 consecuencia de una declaración extrajudicial.

**ARTÍCULO 301.- TRÁMITE 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 de la Secretaría de Planeación Municipal procederá a disponer la práctica de una inspección sobre el inmueble por parte de funcionarios de la entidad o personas contratadas por ello, con el fin de establecer la identidad del mismo,

---

verificar que el peticionario sea ocupante de él y que el mismo esté destinado a su vivienda.

Igualmente la Secretaría de Planeación Municipal dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre del peticionario, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma, para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco (5) 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:

1. 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 en que se fije 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 se podrá referirse a este último, y

2. Se fijará el aviso en 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.

#### **ARTÍCULO 302.- PRUEBAS PARA ESTABLECER LA FECHA DE OCUPACIÓN.**

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 Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, o a los demás medios de prueba que considere convenientes.

#### **ARTÍCULO 303.- INICIACIÓN DE LA ACTUACIÓN POR PETICIÓN DE PARTE.**

Cuando la Secretaría 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 9ª de 1989 podrán solicitar que se transfiera a título gratuito dichos bienes. Dicha solicitud contendrá la información de que trata el artículo 294 de este Acuerdo.

---

Reciba la solicitud, la entidad pública procederá a verificar la situación del inmueble, de acuerdo con lo previsto en el artículo 293 de este Acuerdo y continuará el trámite de conformidad con lo previsto en el artículo 295 del mismo.

**ARTÍCULO 304.- TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN CUANDO EL BIEN NO PUEDA SER TRANSFERIDO.** En cualquier estado de la actuación en que la Secretaría de Planeación Municipal determine que el bien es de uso público, que está destinado a salud o 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 Secretaría de Planeación Municipal establece que el bien pertenece a otra entidad pública diferente del Municipio procederá a darle traslado a la solicitud presentada y de toda la actuación adelantada, para que las mismas continúe el trámite en el estado que se encuentre.

En ningún caso podrá aplicarse el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989 a favor de las personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta del Municipio.

**ARTÍCULO 305.- EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.** Cumpliendo lo anterior, si la Secretaría de Planeación Municipal encuentra acreditados los supuestos a que hace referencia el artículo 58 de la ley 9ª de 1989, el Alcalde procederá a expedir el acto por lo cual se transfieren a título gratuito los inmuebles.

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 9ª de 1989, se incluirán a demás 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 la matrícula inmobiliaria correspondiente al bien:

1. 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 la transferencia del bien, salvo que medie permiso del Municipio fundado en razones de fuerza mayor;
2. El hecho de que el incumplimiento de la obligación anterior constituye una condición resolutoria del acto jurídico de transferencia del bien;
3. La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario, y
4. La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea el caso de conformidad con lo previsto en los artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996.

**ARTÍCULO 306.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** Para efectos de delimitar el espacio público que debe pertenecer al Municipio, la Secretaría de Planeación Municipal deberá elaborar o disponer la elaboración de un Plan en el cual se delimiten claramente dichas áreas, el cual se anexará al acto en virtud del cual se realice la cesión para efectos de la identificación respectiva

---

Dicho Plan se ajustará a lo dispuesto por el Decreto 2157 de 1995 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

## **CAPÍTULO VI**

### **ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO DE INÍRIDA PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 58 DE LA LEY 388 DE 1997**

**ARTÍCULO 307.- EL MUNICIPIO DE INÍRIDA COMO ADQUIRENTE DE INMUEBLES PARA DESARROLLAR LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9ª DE 1989, SUSTITUIDOS 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 la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 308.- CONCORDANCIA CON EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice por el Municipio, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en las disposiciones que lo reglamenten, 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 lo modifiquen o adicionen.

## **CAPITULO VII**

### **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PROPIETARIA**

**ARTÍCULO 309.- DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PROPIETARIA.** 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 el 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 la declaratoria.
  2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, su propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario 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 se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.
-

Lo anterior sin perjuicio de que 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.

**ARTÍCULO 310.- INMUEBLES URBANIZABLES NO URBANIZADOS.** La Secretaría de Planeación Municipal una vez aprobado el presente Acuerdo procederá dentro de la reglamentación de normas urbanísticas específicas a elaborar el inventario de predios urbanizables, no urbanizados actualmente para que dentro de las políticas de desarrollo prioritario de la ciudad, sean urbanizado dentro de los dos años siguientes a la entrada de vigencia del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 311.- INMUEBLES URBANIZADOS SIN CONSTRUIR.** Autorízase a la Secretaría de Planeación Municipal para elaborar el inventario de predios urbanizados sin construir para que en cumplimiento de las políticas de desarrollo prioritario de la ciudad y la reglamentación urbanística específica se proceda a iniciar construcciones en dichos predios a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo y por un plazo no mayor de dos años.

**PARÁGRAFO.-** Lo contemplado en los artículos 310 y 311 del presente Acuerdo, corresponde a la estrategia de densificación de la zona urbana, dentro del actual perímetro.

**ARTÍCULO 312.- PRÓRROGAS.** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras 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 Secretaría de Planeación Municipal, hasta por un 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.

**ARTÍCULO 313.- 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 Básico de Ordenamiento Territorial 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 hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez se firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e 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.

**ARTÍCULO 314.- 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 desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de 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% de 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, pagado 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 correspondiente 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 en el Código de Procedimiento Civil.

---

---

**ARTÍCULO 315.- 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 pública subasta, 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 por ciento (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.

**CAPÍTULO VIII****AVALÚO DE BIENES INMUEBLES****ARTÍCULO 316.- AVALÚOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES.**

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el Decreto 1420 de 1998, las disposiciones contenidas en el presente capítulo tiene 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 ellos:

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 de tratamientos de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencias 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 9ª de 1989.

**ARTÍCULO 317.- 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.

**ARTÍCULO 318.- DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.** La determinación del valor comercial de los inmuebles la 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.

**ARTÍCULO 319.- SOLICITUDES DE AVALÚOS.** La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que faculden las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por la demás que la modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 310 de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 320.- VALIDEZ DE AVALÚOS CATASTRALES.** Para los 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 el resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la ley 14 de 1983 o de una autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

**ARTÍCULO 321.- ZONA GEOECONÓMICA HOMOGÉNEA.** Como zona o subzona geoeconómicas 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. Tipología de las construcciones.
6. Valor por área de 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 del 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 tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificaciones o construcción, uso e índices derivados de su trama urbana original.

**PARÁGRAFO 2°.-** En desarrollo del Presente Acuerdo, se tomará como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o actualización de la formación catastral.

**ARTÍCULO 322.- 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 una lonja de propiedad raíz domiciliada en la capital del Departamento y deben acreditar su idoneidad mediante la certificación de la capacitación como perito evaluador.

**ARTÍCULO 323.- RESPONSABILIDADES 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 324.- 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 termino 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 325.- 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 a 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 entregado 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 urbanísticas vigente en el Municipio, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 376 de la ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso del tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

**PARÁGRAFO.-** Cuando se trate del 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 adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con ubicación de sus linderos, rumbos y distancias.

**ARTÍCULO 326.- 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 327.- REVISIÓN DE AVALÚOS.** De conformidad con el artículo 16 del Decreto 1420 de 1998, se entiende por revisión el trámite por lo cual la entidad solicitante, fundada en consideración técnicas, a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

---

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

**ARTÍCULO 328.- VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.** Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde de la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

## **PARTE VI**

### **PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

#### **TÍTULO I**

##### **DE LOS PLANES PARCIALES**

###### **CAPÍTULO I**

###### **DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

**ARTÍCULO 329.-** 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 330.- PLANES PARCIALES.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para las 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 urbanísticas, macro proyectos 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 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 el proceso de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
  3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específicas 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 secundaria 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 Básico de Ordenamiento Territorial.
  5. Los demás necesarios para complementar 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 Secretaría 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 Básico de Ordenamiento Territorial ni las normas estructurales del mismo.

**ARTÍCULO 331.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.** Cada Plan Parcial incluirá pro lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial:

1. 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 tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del Plan hacia el Municipio y en algunos casos a la región;
  2. Definición de la estrategia Territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de Ordenamiento;
  3. Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan Básico 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 Básico de Ordenamiento Territorial;
  4. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las amenazas 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 volumétricas de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos;
- 
-

5. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará acabo la intervención urbana. Deberá completar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción 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;
6. 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 del perfil y detallando las cualificaciones de áreas y costos aproximados;
7. El plano de las 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;
8. 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 de aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro para definir de esta forma el Plan de ocupación de territorio, el plan financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al Plan;
9. El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria a reajuste de tierras si fuere el caso, y
10. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el áreas específica objeto de la operación urbano objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos empates y alturas.

**ARTÍCULO 332.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS.** 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 o ocupación del suelo de Plan Básico 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 333.- 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:

1. Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros;
  2. 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. En estos casos, los Planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona;
-

3. Planes parciales de mejoramiento integral; par sectores del Municipio desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros;
4. Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de la localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados;
5. Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación;
6. Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial en determinadas áreas del suelo urbano; de expansión urbana, y
7. Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

**ARTÍCULO 334.- 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 en la Secretaría de Planeación Municipal, por las comunidades o por particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determina el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la Secretaría de Planeación Municipal considere viable el proyecto del Plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta 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 periodo de revisión del proyecto del Plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocado a los propietarios y vecinos, para que estos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el Alcalde adoptará el Plan parcial por medio del decreto.

**ARTÍCULO 335.- INICIATIVA.** Los Planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestas 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 Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 336.- 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 337.- 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 338.- DIAGNÓSTICO.-** Debe partir de la autoevaluación de las políticas y estrategias de Ordenamiento, de los sistemas estructurantes del Municipio 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, tendencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del Plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

**ARTÍCULO 339.- FORMULACIÓN.** Consiste en la elaboración de la propuesta completa del Plan, que deberá contener los elementos previstos en el artículo 325 del Presente Acuerdo y tener la siguiente estructura:

1. Documento Técnico, que contendrá, como mínimo:
  - a) Memoria justificada del Plan Parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde 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 respuesta a la problemática planteada;
  - b) Los objetivos y criterios del planteamiento 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 estrategia financiera e institucional;
  - e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
2. La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
3. El proyecto de decreto que adopta el Plan parcial con sus normas urbanísticas.
4. El proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística, si fuesen necesarias.
5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

**ARTÍCULO 340.- APROBACIÓN O ADOPCIÓN.** Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales por las comunidades o particulares interesados, si fuere el caso, la Oficina de Planeación Municipal deberá emitir concepto sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si ésta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido este trámite, el Plan parcial se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, 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 los vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

---

---

Cumpliendo lo anterior procedimiento el Alcalde adoptará el Plan parcial por medio de decreto.

**ARTÍCULO 341.- 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.

## TÍTULO II

### ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**ARTÍCULO 342.-** De conformidad con los artículos 36 a 51 de la Ley 388 de 1997, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento sobre actuación urbanística.

**ARTÍCULO 343.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

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 urbanísticas, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

**ARTÍCULO 344.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.** Las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual se denominará gestión individual o grupos propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará

gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución de desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

**ARTÍCULO 345.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Como unidad de actuación urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitan en las normas que desarrolla el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planteamiento 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 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 valoración, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

**ARTÍCULO 346.- 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 forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas 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 de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones de Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

---

---

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 licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**ARTÍCULO 347.- EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

EL desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociadas 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 hubiese logrado el acuerdo de que trata al aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la ley 388 de 1997 y las normas que lo 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 podrá provenir de esta.

**ARTÍCULO 348.- 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 esta se requiera para garantizar una distribución de las cargas y los beneficios, 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 1.989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o de desarrollo 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 partícipes 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 valoración 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 valoración 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 resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuera posible, caso en el cual se hará lo correspondiente compensación económica.

**ARTÍCULO 349.- TRÁMITE DEL 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 aportados, los cuales 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 podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**ARTÍCULO 350.- COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de adecuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus 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 Secretaría 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 identidad 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 1.997 y en las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

---

---

**ARTÍCULO 351.- COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.** Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Plan Básico 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, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten en desarrollo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

## **CAPÍTULO I**

### **DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 352.-** De conformidad con los artículos 18 a 29 del Decreto 1507 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimientos para las unidades de actuación urbanística.

**ARTÍCULO 353.- DEFINICIÓN.** La unidad de actuación urbanística corresponde 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 de 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 354.- 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 conformidad debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

1. 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 el Plan parcial para la zona delimitada;
2. Debe constar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan;
3. 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, y
4. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

**ARTÍCULO 355.- DELIMITACIÓN.** La delimitación propuesta para una 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 Básico 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 356.- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de las 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 actuación en proporción directa del área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

**ARTÍCULO 357.- CESIONES Y CARGOS BÁSICOS.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las 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 trascienden 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 beneficio de esas inversiones.

**ARTÍCULO 358.- OBLIGACIONES.** Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

1. Promover y costear la elaboración del Plan parcial;
2. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de Planificación;
3. Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios, y
4. 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 359.- INICIATIVA DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN.** El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan parcial. La Secretaría de Planeación Municipal pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y 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 defecto de este, en una emisora de amplia cobertura.

---

### TÍTULO III

#### EFECTO PLUSVALÍA

#### CAPÍTULO I

#### PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

**ARTÍCULO 360.-** De conformidad con los artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, y con el Decreto 1599 de 1998, se establecen dentro del presente capítulo las siguientes definiciones, contenidos y procedimiento para los Planes parciales.

**ARTÍCULO 361.- 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 derecho 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 362.- DEFINICIONES.** Para efectos del presente Capítulo se establecen las siguientes definiciones:

1. **APROVECHAMIENTO DEL SUELO:** Corresponde al número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.
2. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.
3. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación entre el área construida de la edificación y el área del suelo del predio objeto de la construcción.
4. **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 363.- 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 el 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 de 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 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el presente Plan Básico 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 financiación la contribución de valorización.

**ARTÍCULO 364.- 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 a 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 a 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 365.- 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 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.
  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 de localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
  3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará con 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 del predio objeto de la participación en la plusvalía.
-

**ARTÍCULO 366.- EFECTO PLUSVALÍA 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 autorizada. Por 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 área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTÍCULO 367.- EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.** 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 Básico de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se estimará, durante o después de cumplidas 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 seis (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 1997 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 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 inicialmente deberá ajustarse de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

---

---

## CAPÍTULO II

### DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA

**ARTÍCULO 368.- ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El número total de metros cuadrados que se considera como objeto de 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 influyen dentro del presente Plan.

**ARTÍCULO 369.- MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.** El Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta (50%) por ciento del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

**PARÁGRAFO 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.

**PARÁGRAFO 2°.-** En razón a 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 370.- PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO 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 adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o contemplan, 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 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 a los funcionarios responsables, y la responsabilidad con actual 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 las 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 del suelo rural a suelo de expansión urbana o suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de participación en plusvalía correspondiente.

**ARTÍCULO 371.- 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 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, constará 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 de plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los mismos, será requisito esencial al certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**ARTÍCULO 372.- DIFUSIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA 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 373.- SOLICITUD DE REVISIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de cada 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 que no plante en dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 374.- 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 en efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación de la plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trate el artículo 363 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 trata los numerales 1° 3° y 4° del artículo 363 del presente Acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos en 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 lo 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 las mismas se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**ARTÍCULO 375.- RECÁLCULO DEL EFECTO DE 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 el 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 Secretaría 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 376.- EXONERACIÓN DEL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** Por razones de conveniencia pública y para el desarrollo y su operación 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 se 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 377.- 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 verificación de índices de precios al consumidor, IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

**ARTÍCULO 378.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACION.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo el 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 transferencia, para la 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 de programa o proyecto de construcción o urbanización de terminado 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 a cerca 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 el 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 379.- DESTINACIÓN 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 infraestructura viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto 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 macroyectos, programa 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 programar 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 Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

**ARTÍCULO 380.- INDEPENDENCIA RESPECTO A OTROS GRAVÁMENES.** La participación en plusvalía es independiente a 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 generados 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 el caso.

---

---

---

## PARTE VII

### ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS

#### TÍTULO I

#### DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE

#### CAPÍTULO I

#### PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA

**ARTÍCULO 381.- ADOPCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA.** Apruébese en toda su extensión los contenidos, referidos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Inírida en los tres 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 con los siguientes documentos:

1. Diagnóstico urbano
2. Diagnóstico rural
3. Prospectiva urbana
4. Prospectiva rural
5. Equipamiento
6. Proyecto de Acuerdo
7. Sistema de información magnética (disquetes)
8. Anexos: 18 Carpetas correspondientes al diagnóstico de los barrios de la ciudad

#### CAPÍTULO II

#### PLANOS GENERALES

**ARTÍCULO 382.- ADOPCIÓN DE PLANES GENERALES.** Apruebanse en toda su extensión los planos base y temáticos, urbanos y rurales que corresponden a los documentos gráficos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Inírida 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.

#### I. LISTA DE MAPAS DEL DIAGNÓSTICO

##### 1.1 MAPAS BASE

- a) Mapa del Municipio de Inírida
- b) Mapa de división territorial del Municipio de Inírida
- c) Mapa predial urbano
- d) Mapa del perímetro urbano

#### 2. MAPAS TEMÁTICOS

---

---

## 2.1 Mapas urbanos

- a) Mapas de barrios
- b) Mapa de estratificación
- c) Mapa de uso del suelo
- d) Mapa de vías
- e) Mapa de la red de acueducto
- f) Mapa de la red de alcantarillado
- g) Mapa de red de baja tensión eléctrica
- h) Mapa de red de media tensión eléctrica
- i) Mapa de equipamiento urbano
- j) Mapa de geología urbana
- k) Mapa geomorfológico urbano
- l) Mapa de unidades del suelo urbano
- m) Mapa de ecosistema estratégicos urbanos
- n) Mapa de zonificación ambiental urbana
- o) Mapa de riesgos y amenaza urbana
- p) Mapa de expansión urbana y suelos de protección integral de la ciudad
- q) Mapa de prospectiva de servicios públicos.
- r) Propuestas de prospectiva vial

## 3. MAPAS RURALES

- a) Mapa municipal de resguardos
- b) Mapa de hidrología
- c) Mapa de usos del suelo
- d) Mapa de ecosistemas estratégicos
- e) Mapa de geología
- f) Mapa de geomorfología
- g) Mapa de suelos
- h) Mapa de sistema vial
- i) Mapa de zonas de explotación minera
- j) Mapas de vegetación, flora y fauna
- k) Mapas de amenazas y riesgos
- l) Mapa de uso productivo actual y potencial del suelo

## CAPÍTULO III

### LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

**ARTÍCULO 377.- GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.** Apruébase en toda su extensión la gestión y financiación concertada entre la Alcaldía Mayor de Inírida y las comunidades en lo que concierne a los proyectos presentados a Empresa Colombia y al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de conformidad con la programación a cumplir durante los próximos tres periodos constitucionales de Alcaldes que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del Plan y que hace parte del documento técnico de soporte.

---

---

---

---

**CAPITULO IV**

**EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**ARTÍCULO 378.- ADOPCIÓN 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 Plan 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.

**CAPITULO V**

**ARTÍCULO 379.- DOCUMENTOS**

**ARTÍCULO 380.- 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 Inírida – Guainía a los ..... ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de ( ) por el Alcalde Municipal.

---

**JAIRO WILSON MENDIVELSON HUERTAS**  
**ALCALDE**

---

---

## INDICE

**“ POR CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA, GUAINÍA”.**

1.	OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO	2
1.1.	GENERALIDADES DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL	2
1.1.1.	DEFINICIÓN Y CONCEPTOS	2
1.1.2.	EL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	4
1.1.2.1	POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	5
1.1.2.2	OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	6
1.1.2.3	ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	13
1.2.3.	DEL COMPONENTE URBANO DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	23
1.2.3.1	POLÍTICAS , ACCIONES Y PROGRAMAS	24
1.2.3.2	ZONIFICACIÓN AMBIENTAL URBANA	24
1.2.3.3	NORMAS URBANISTICAS	26
1.2.3.4	LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	29
1.2.3.5	INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS	39
1.2.4.	DEL COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO	52
1.2.4.1	POLÍTICAS, PROGRAMAS , ACCIONES Y NORMAS	52
1.2.4.2	DELIMITACIÓN DE ÁREAS	53
2.	DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO	54
2.1.	ÁREAS URBANAS Y RURAL	54
2.1.1.	GENERALIDADES	54
2.1.2.	ÁREAS URBANAS	55
2.1.3	ÁREAS RURALES	58
3.	ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	59
3.1.	NORMAS URBANÍSTICAS	59
3.1.1.	GENERALIDADES	59
3.1.2.	ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO	62
3.1.3.	ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	67
3.1.3.1	NORMAS URBANISTICAS ZONA CENTRAL DE USO MIXTO Z.C.U.M.	69

---

3.1.3.2	NORMAS URBANÍSTICAS ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA Z.R.C	71
3.1.3.3	NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL Z.D.R.	73
3.1.3.4	NORMAS URBANÍSTICAS ZONA DE EXPANSIÓN URBANA Z.E.U	76
3.1.3.5	NORMAS URBANÍSTICAS ZONA NATURAL AGRICOLA Z.N.A.	77
3.1.3.6	NORMAS URBANÍSTICAS ZONA NATURAL DE PROTECCIÓN Z.N.P	78
3.1.4	USOS URBANOS	79
3.1.4.1	USO RESIDENCIAL	80
3.1.4.2	USOS COMERCIALES E INDUSTRIALES	81
3.1.4.3	USOS INSTITUCIONALES	83
3.1.4.4	ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, E INDUSTRIALES, INSTITUCIONALES, ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS	84
3.1.5	ZONAS DE PROTECCIÓN Y/O RECUPERACIÓN AMBIENTAL	84
3.1.6	CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO	87
4.	SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL	89
4.1.	SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	89
4.1.1.	INSTALACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	89
4.1.2.	PLANES SECTORIALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	91
4.2.	VÍAS Y TRANSPORTE	92
4.2.1	ZONAS VIALES	92
4.2.2.	PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE	93
4.3	ESPACIO PÚBLICO	99
4.3.1.	PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO	99
5.	TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y SUBURBANO.	106
5.1.	TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES	106
5.1.1.	INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS URBANAS	106
5.1.2	LEGALIZACIÓN DE DESARROLLOS URBANOS	111
5.1.3	PROGRAMAS DE HABILITACIÓN	113
5.1.4	CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITÉCTONICA O AMBIENTAL Y TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	114
5.1.5	TRANSFERENCIA GRATUITA DE BIENES FISCALES	118
5.1.5	ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL MUNICIPIO PARA LOS FINES PREVISTOS POR EL ARTÍCULO DE LA LEY 388 DE 1997	122
5.1.7	DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	123
5.1.8	AVALUO DE BIENES INMUEBLES	126
6.	PLANES PARCIALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS	129
6.1.	DE LOS PLANES PARCIALES	129
6.1.1.	DEFINICIÓN, CONTENIDO, FORMULACIÓN Y PROCEDIMIENTO	129
6.2.	ACTUACIÓN URBANÍSTICA	134
6.2.1	DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	138
6.3.	EFFECTO DE PLUSVALÍA	140
6.3.1	PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	140
6.3.2	DE LA PARTICIPACIÓN Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA	143
7.	ADOPCIÓN DE DOCUMENTOS ANEXOS	149
7.1.	DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE	149
7.1.1.	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO	149

---

7.1.2. PLANOS GENERALES	149
7.1.3 LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	152
7.1.4. EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN	152

