

Julio 5

### **ACUERDO No..... de 2001**

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Pasca - Cundinamarca, se clasifican y determinan usos del suelo, se establecen los sistemas estructurantes y planes parciales.

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE PASCA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en particular las conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución Política Nacional, por la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y considerando :

- Que según el artículo 1 del Decreto 879 que reglamenta las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal, establecerla obligatoriedad de formular y adoptar los Planes, Planes Básicos y Esquemas de Ordenamiento Territorial.
- Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Que la Alcaldía Municipal ha adelantado la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo establecido en la ley.
- Que se han agotado todas las instancias previstas por la ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tienen las recomendaciones canalizadas a través del Consejo Territorial de Planeación.
- Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR
- Que se hace necesario dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio.
- Que es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
- Que el municipio tiene vocación ambiental y agropecuaria. Especialmente por la cantidad de recursos hídricos y paisajísticos que posee.
- Que por su localización geográfica y poseer gran cantidad de recursos hídricos, abastece la mayoría de los acueductos de los municipios aledaños, al ser gran tributario del río Cuja que a su vez surte de aguas al río Sumapaz.

## ACUERDA

**Artículo 1.** Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de PASCA Cundinamarca consignado en los siguientes Títulos, capítulos, artículos, incisos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y documentos soporte.

### TITULO I

#### COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

#### CAPITULO I

**Artículo 2.** DEFINICIÓN - El ordenamiento territorial comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios en orden a disponer los instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Los planes parciales que son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**Parágrafo** . Los planes de ordenamiento territorial , en su componente urbano incluirán directrices y parámetros para los planes parciales, y la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.

Los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades Municipales o distritales y los particulares. Su vigencia será la que determine en cada caso. (decreto 1507 de 1998).

**Artículo 3.** EL COMPONENTE GENERAL esta conformado por el conjunto de políticas, objetivos y estrategias de mediano y largo plazo que permiten promover las acciones necesarias para aprovechar sus ventajas comparativas buscando con ello desarrollar un modelo de ocupación del territorio que posibilite identificar, delimitar, y definir la localización de los siguientes aspectos estructurantes.

1. La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural, definiendo el perímetro urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicio sanitario.
2. Actividades, infraestructuras y equipamientos.
3. Areas de reserva de la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

4. Areas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico cultural y arquitectónico.
5. Areas expuestas a amenazas y riesgos
6. Sistema de comunicación entre el área urbana y rural y de estas con el contexto regional.

**Parágrafo 1:** Todas las decisiones de aspectos estructurantes del componente general se traduce en normas urbanísticas estructurantes.

**Parágrafo 2:** MODELO DE OCUPACIÓN El Municipio de Pasca esta enmarcado por un ámbito netamente rural, que sumado a su posición geográfica y a su gran oferta de recursos naturales, lo jerarquiza como uno de los Municipios más importantes de la región del Sumapaz y a su vez del Departamento de Cundinamarca.

Dadas las condiciones y características naturales de este municipio debe ser protegido permitiendo un manejo importante al ordenamiento, ya que de las relaciones regionales que se den con los demás municipios dependen de la prestación de servicios ambientales tales como el suministro de agua a Fusagasugá.

#### **Pasca – Despensa agrícola de Cundinamarca.**

Pasca posee un gran potencial agrícola que debe ser orientado a un desarrollo sostenible mediante la implementación de tecnologías limpias y además a la conservación y buen mantenimiento de la red vial rural y urbana para una óptima comercialización de los productos, y además a la creación, construcción, terminación y mantenimiento de las instalaciones e infraestructura para la comercialización.

#### **Pasca – Municipio hídrico ideal del Sumapaz.**

Pasca por poseer gran cantidad de recursos hídricos puede generar intercambio de bienes y servicios dentro de su desarrollo socio económico, generando una dinámica con los Municipios vecinos, especialmente Fusagasugá y con el Distrito Capital, y por estas razones se puede crear o diseñar un proyecto sectorial de suministro de agua para implementar el acueducto municipal y también proyectar un acueducto regional.

**Artículo 4 .** EL COMPONENTE RURAL Esta integrado por el conjunto de políticas, acciones y normas necesarias para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo el cual y deberá identificar, señalar y delimitar la localización de los siguientes aspectos:

1. Areas que conforman parte de los sistemas de aprovechamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
2. Equipamiento de salud y educación.
3. Expedición de normas para la subdivisión de predios rurales destinados a actividades de producción agropecuaria y vivienda campesina, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.

5. Areas de conservación y protección de los recursos naturales.
6. Areas expuestas a amenazas y riesgos.

**Artículo 5 .** EL COMPONENTE URBANO Es aquel que está constituido por las políticas acciones y normas necesarias para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano y las cuales deberán identificar, señalar y delimitar la localización de los siguientes aspectos:

1. Areas expuestas a amenazas y riesgos.
2. Equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dicha estructuras
3. Infraestructura para vías y transporte.
4. Conjuntos urbanos históricos y culturales
5. Areas de conservación y protección de los recursos naturales

#### OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 6.** OBJETIVOS – Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial :

- Armonizar la ordenación del territorio municipal con las disposiciones del ordenamiento ambiental establecido por el ministerio del medio ambiente, el sistema nacional ambiental, y las determinaciones establecidas por la CAR, mediante la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal.
- Definir el modelo de ocupación del Municipio con una orientación agropecuaria y como oferente ambiental, y en la zona urbana se desarrollará de forma lineal, por sus condiciones especiales como lo es la topografía y el desarrollo en medio de dos quebradas.
- Consolidar al Municipio como la despensa Agrogeológica y ambiental de Cundinamarca, articulando todos los sectores productivos, economicos, sociales, políticos y ambientales
- Generar condiciones para la formulación y ejecución de los planes que permitan responder con eficiencia, eficacia y efectividad social, a los retos presentes y futuros del ordenamiento territorial.
- Sentar las bases para generar sinergia entre la producción agropecuaria y el uso sostenible de los recursos, que garanticen la reinversión del capital en beneficio social, y su articulación a la economía regional en términos de competitividad.
- Fomentar el sentido de pertenencia a través de la recuperación cultural del desarrollo de la cultura, del deporte y del aprovechamiento del tiempo libre.

- Asegurar la oferta del espacio físico dentro del Municipio permitiendo un adecuado desarrollo del ser humano en la naturaleza, facilitando la preservación de la biodiversidad, los ecosistemas y paisajes.
- Garantizar la preservación y restauración ecológica de los elementos que constituyen el sistema hídrico, principal conector entre lo urbano y lo rural dentro del marco estratégico de cuenca hidrográfica.
- Defender la autonomía Municipal en sus actuaciones administrativas, su planeación y en la promoción de su desarrollo económico y social.
- Establecer y desarrollar los mecanismos para determinar el uso equitativo y racional del suelo municipal en armonía de las interrelaciones que cumple y debe cumplir a nivel regional, como local.
- Establecer y desarrollar los mecanismos para determinar la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en el ámbito municipal.
- Garantizar que la utilización del suelo municipal por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad que determina el presente plan, y, así permita hacer efectivos a la población municipal menos favorecida, el acceso a los derechos constitucionales a la vivienda digna, a los servicios públicos domiciliarios, a el espacio publico, a la protección del medio ambiente y a la prevención de desastres.

**Artículo 7.** ESTRATEGIAS – Son estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial :

- Implementar programas educativos acordes con la cultura de la conservación y protección de los recursos naturales; con el fin de promover la generación de empleo en proyectos ambientales productivos; especialmente enfocados a la producción de agua y la explotación forestal.
- Relación y gestión con municipios vecinos; para implementar proyectos regionales comunes relacionados con los equipamientos colectivos para la disposición de saneamiento básico y la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- Establecer la zonificación y localización de los centros de producción y de actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos.
- Localizar, recuperar y controlar las áreas críticas susceptibles de desastres, así como de las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
- Elaborar planes, programas y proyectos que propendan por el desarrollo sostenible de los recursos naturales.

- Apropiar y gestionar recursos presupuestales tendientes a la preservación y compra de los bienes inmuebles donde se encuentren zonas de reserva hídrica y de alta biodiversidad.
- Adoptar e implementar mecanismos de carácter tributario, fiscal y administrativo, con contenidos sancionatorios, por el mal uso del suelo y de los recursos naturales.
- Estimular fiscalmente el sostenimiento y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio.
- Establecer procedimientos administrativos con sus correspondientes instancias de gestión y participación que vigilen, controlen y apoyen la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Prever, orientar y establecer el crecimiento ordenado de los asentamientos en áreas que ofrezcan condiciones óptimas para tal fin.
- Proteger el espacio público defendiendo su función, complementando los espacios existentes y mejorando su calidad.
- Creación de nuevos espacios públicos, que incentiven la participación comunitaria que eleven el nivel de educación ambiental y cultural.
- Dotar a la administración Municipal de herramientas e instrumentos administrativos tendientes a lograr un desarrollo integral.
- Promover e incentivar la asociación con Municipios vecinos para potenciar oportunidades y afrontar posibles amenazas comunes, para lograr un fortalecimiento a nivel regional, obteniendo unos mejores resultados de gestión colectiva.
- Crear y organizar banco de tierras Municipal, con el fin de desarrollar planes, programas y proyectos contemplados en el E.O.T.
- Fortalecer, incentivar y crear la actividad gremial comprendiendo todos los sectores de la economía.
- Fortalecer el mercado agropecuario interno de autosuficiencia alimentaria, que consoliden al Municipio como una "Despensa Agroecológica de Cundinamarca"
- Mejorar la oferta de comercio y servicios en el Municipio.
- Fomentar y fortalecer la asistencia técnica en el sector agroecológico
- Apoyar y promocionar los proyectos de inversión productiva del sector público, privado y gremial.

- Apoyar los proyectos de inversión productiva del sector privado, el fomento de microempresas, organizaciones de economía solidaria, agremiaciones campesinas entre otras.
- Implementar programas de inversión, enfocados al ecoturismo y agroturismo, estableciendo mecanismos que permitan la creación de caminos ecológicos, caminos reales y el mejoramiento de la infraestructura Municipal.
- Estudios de factibilidad que garanticen la optimización de la descentralización de la salud
- Implementar políticas, en programas y proyectos culturales y educativos, que busquen un cambio de actitud en la comunidad frente a la adopción de tecnologías limpias en la producción agropecuaria.
- Fomentar la identidad cultural y el sentido de pertenencia de nuestro Municipio.
- Impulsar y estimular proyectos y actividades culturales a nivel Municipal, Departamental, Regional, Nacional e Internacional dentro de un marco de reconocimiento y respeto a la diversidad cultural.
- Recuperar y proteger<sup>4</sup> el patrimonio histórico, cultural y arquitectónico del Municipio.
- Fomentar la investigación y el desarrollo del talento en el Municipio.
- Apoyar gestiones Nacionales y Departamentales tendientes al logro de la paz y la seguridad ciudadana.
- Crear conciencia en la comunidad sobre el papel que ella desempeña en su propia seguridad.
- Dotar a la Administración Municipal de herramientas que permitan la atención integral del núcleo familiar
- Ejecutar programas sobre prevención y rehabilitación de los problemas intrafamiliares y personales .
- Promover la ejecución de programas de mejoramiento de vivienda y construcción de nuevas soluciones en el Municipio.
- Reubicación de las viviendas que se encuentran en zona de alto riesgo "Barrio Simón Bolívar".
- Adelantar programas especiales para el deporte y la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre.

- Implementar planes interinstitucionales que propicien el desarrollo de hábitos de movimiento, optimizando la utilización de la infraestructura, apta para tales prácticas y generando la requerida para trabajo con el adulto mayor.

**Artículo 8.** POLÍTICAS – Son Políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial :

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución de las cargas y los beneficios de las acciones ambientales urbanísticas que se desarrollen sobre el territorio municipal.
- Utilización de tecnologías limpias e implementación de labranza mínima
- Desarrollo del marco estratégico de cuencas hidrográficas.
- Garantizar la planificación física, ambiental, económica, social, cultural, recreativa y deportiva dentro del Municipio.
- Fortalecer la integración y la cooperación a nivel Municipal, Regional, Departamental, Nacional e Internacional.
- Orientar el proceso de transformación, ocupación y uso del territorio Municipal, de acuerdo con la aptitud de los suelos, las necesidades e intereses de la población, sus actividades económicas y la sostenibilidad ambiental.
- Dotar al Municipio de infraestructura y equipamiento necesario para elevar la calidad de vida.
- Fortalecer y racionalizar los recursos presupuestales.
- Crear, mantener y fortalecer los programas que promuevan las actividades culturales, deportivas y recreativas.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

**Artículo 9.** ZONA O SUELO URBANO - Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, 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 esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial.

El suelo urbano en el municipio de Pasca – Cundinamarca, se encuentra delimitado en el ACUERDO MUNICIPAL No. 027 DE 1987; donde se identifican los siguientes puntos :

**Artículo 10.** ZONA O SUELO DE EXPANSIÓN URBANA - Constituida por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano, según lo determinen los programas de ejecución. Dicha zona está ajustada al crecimiento poblacional y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público y / o social.

El suelo de expansión urbano comprende la totalidad de los siguientes predios:

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO				
Ítem de Clasificación	Predio Número	Cédula Catastral		Vereda
Z.E.U. Zona de Exp. Urbana	1	200020120000	1001	
	2	100020178000	1001	
	3	100020178000	1001	
	4	300030103000	1001	

**Artículo 11.** ZONA O SUELO RURAL - Constituye esta categoría los terrenos no aptos para uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Se delimitan en esta categoría todos los predios que queden por fuera de la delimitación de los perímetros urbanos y suelos de expansión de la cabecera municipal.

**Artículo 12.** ZONA O SUELO DE PROTECCIÓN - Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por

sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la

provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo, no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los suelos de protección para el Municipio de Pasca se encuentran delimitados en el Plano No. 14 de 14 - Zonificación de Usos del Suelo.

**Artículo 13.** DE LA DELIMITACION DE LOS BARRIOS – Se hace indispensable la delimitación de (7) siete barrios que conforman el casco urbano del Municipio de Pasca – Cundinamarca con el fin de brindar ayuda organizacional al proceso de descripción, diagnóstico y análisis socio-cultural de servicios públicos y apropiación comunitaria entre otros, estos son: Centro, Chapinero, Oriental, Flandes, Simon Bolívar, Progreso y Bellavista. Su identificación y delimitación se ilustra en el plano BARRIOS DEL CASCO URBANO el cual hace parte integral del presente acuerdo.

### **CAPITULO III**

#### **CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**Artículo 14.** Para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de la jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro categorías:

- Uso principal
- Usos compatibles
- Usos condicionados
- Usos prohibidos

El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

Los usos compatibles son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

Los usos condicionados son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y / o social.

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

## TITULO 2

### CLASIFICACIÓN ESPECÍFICA DE LOS SUELOS

#### CAPITULO I

##### COMPONENTE URBANO

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 15.** Son instrumentos de planificación asociados a un territorio específicamente

AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO  
AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y DEL PATRIMONIO.

**Artículo 16 .** SUELOS DE PROTECCIÓN URBANAS -

En la Zona Urbana del municipio de Pasca, las franjas de suelo serán determinadas a partir de la realización de un estudio de Riesgos y Amenazas de Áreas Periféricas a Nacimientos, Cauces de Ríos, Quebradas y Arroyos (Plan Parcial Uno "PP1"); ya que en la actualidad se presentan diversos casos de construcciones consecutivas y aisladas sobre las riveras de los cuerpos de agua.

Las restricciones de uso de las áreas periféricas para la Zona Urbana son las siguientes:

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

- Uso Compatible : Recreación pasiva o contemplativa.
- Uso Condicionado : Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura.
- Uso Prohibido : Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, extracción de materiales de construcción, disposición de residuos sólidos y de vertimientos que afecten al cuerpo de agua, tala y rocería de la vegetación.

**Artículo 17.** AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS - Son aquellas áreas determinadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.6 )

Las áreas de amortiguación en la Zona Urbana, serán determinadas a partir de la realización de un estudio de Riesgos y Amenazas de Áreas Periféricas a Nacimientos, Cauces de Ríos, Quebradas y Arroyos (Plan Parcial Uno "PP1") y medidos a partir de las áreas periféricas de dicho estudio.

- **Uso Principal** : Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.
- **Uso Compatible** : Recreación pasiva o contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- **Uso Condicionado** : Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.
- **Uso Prohibido** : Institucionales, agropecuario mecanizado, Industrial, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**Artículo 18 .** ÁREAS DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO - Es la acción tendiente a preservar , restaurar y mantener partes y componentes de la zona urbana , posibilitando integrar sus valores a los requerimientos de la dinámica urbana y garantizar su permanencia en su estado físico actual , por constituir bienes culturales urbanos, patrimonio colectivo de los habitantes y valores y símbolos de la sociedad. Está orientada a proteger las áreas y zonas cuyas estructuras físicas originales han presentado estabilidad ante los procesos de transformación propios de la zona urbana. Dichas áreas están sujetas a la realización del un estudio de Riesgos y Amenazas de Áreas Periféricas a Nacimientos, Cauces de Ríos, Quebradas y Arroyos (Plan Parcial Uno "PP1"), con el fin de recuperar la degradación que paulatinamente se ha presentado en los sectores afectados por los procesos incontrolados del desarrollo.

**Artículo 19. EDIFICACIONES DECLARADAS COMO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO** Dichas edificaciones serán tema de ampliar en el (pp2).

En estos bienes inmuebles, las reparaciones, remodelaciones, restauraciones, mantenimientos, ampliaciones y reformas deberán llevar el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal, previo proyecto presentado por un Arquitecto matriculado o restaurados a la Dirección de Planeación Municipal, quien aprobará, si la obra a ejecutar respeta las características propias del inmueble.

El Municipio de Pasca recopilará a corto plazo filminas y estudios fotográficos de las edificaciones y bienes inmuebles de interés arquitectónico e histórico del Municipio y los hará saber a toda la comunidad para lograr una conciencia y una identidad cultural y sean declaradas como patrimonio cultural por el ministerio de CULTURA.

**Artículo 20. DETERMINACIÓN DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS** - El desarrollo físico y espacial de estas zonas estará restringido para cualquier tipo de urbanización o asentamiento de acuerdo a lo establecido por la ley 388-97 donde se autorizan las acciones que se tomarán para garantizar la seguridad y la calidad del entorno deseado, y establece las actividades de recuperación y conservación obligatorias y la reubicación de sus habitantes.

El mecanismo utilizado para determinar la identificación, recuperación y la adecuación de los terrenos con riesgo o amenaza se estableció por medio de la declaración de aquellos predios cuyos habitantes deben ser evacuados y relocalizados, o se tomarán una serie de medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo el peligro latente. (Ver numeral 3.3.6 AMENAZAS NATURALES), y el numeral 6.3.2.2 (AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE... ).

**Parágrafo** Se declaran como zonas de amenazas naturales aquellas que presenten altos riesgos de desastres, en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y de las actividades productivas. Estas se identificarán de acuerdo con los resultados de estudios complementarios, constituidos por prioridad dentro del desarrollo de la implementación del mismo.

El Municipio de Pasca- Cundinamarca teniendo en cuenta la identificación de la vulnerabilidad en algunas zonas del territorio deberá a través del Comité Local de emergencia CLOPAD identificar y espacializar a corto plazo lo siguiente:

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

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

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

**Artículo 21.** ZONA DE RIESGO POR REMOCIÓN EN MASA - La zona de riesgo por remoción en masa de la zona urbana, es en la que se encuentra localizado el Barrio Simón Bolívar; la cual tiene un área de 2.21 ha . Dicha zona, será reubicada en el predio identificado con el No. Catastral 2000201200001001 , el cual se incorporó en el área de expansión urbana, con el fin de ser dotado con infraestructura vial, de servicios públicos, equipamiento colectivo y áreas verdes. (Ver numeral 3.3.6.2. MOVIMIENTOS DE REMOSIÓN EN MASA y numeral 3.3.6.2.1 BARRIO SIMÓN BOLIVAR) (Ver Plano "AMENAZAS POR DESLIZAMIENTO" -No.5 y Plano "ÁREAS DE PROYECTOS ESPECIALES" - No.6)

**Parágrafo:** EL BARRIO SIMON BOLIVAR Una vez hecha la reubicación del Barrio se aplicara lo ordenado en el artículo 121 de la ley 388 de 1997, siendo el Alcalde Municipal respectivo el responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y así se aprovechará para la creación de un Parque Ecológico para uso de recreación pasiva contemplativa.

**Artículo 22.** AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y DEL PATRIMONIO - (Ver Numerales 6.3.1.1. Áreas Periféricas A Nacimientos, Cauces De Ríos, Quebradas, Arroyos, Lagos, Lagunas, Ciénagas, Pantanos, Embalses Y Humedales En General, 6.3.1.2. Áreas De Amortiguación De Áreas Protegidas, 6.3.1.3. Áreas De Recuperación Y Conservación Del Patrimonio). (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3 )

**Parágrafo** Conforme a lo ordenado en el artículo 121 de la ley 388 de 1997, las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal, que evite una nueva ocupación. En todo caso el Alcalde Municipal respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por éste hecho.

El Municipio de Pasca deberá utilizar como instrumentos normativos de planificación de desarrollo humano sostenible, la optimización de la capacidad organizativa, administrativa y comunitaria en busca de la coordinación interinstitucional y de apoyo como elementos de acciones locales, en procura de alcanzar los objetivos y metas propuestos por el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres entre otros y se acogerá a todas las disposiciones establecidas en los decretos 919/89 (Sistema

Nacional para la Prevención y Atención de Desastres). La ley 99/93 Artículo 1, numerales 8,9,11 y 12 y el decreto 03019/98 (Sistema Departamental de Prevención Y atención de Desastres).

De igual manera se iniciará el proceso de reglamentación de los sectores o edificaciones que se cataloguen como conservación arquitectónica (PP2).

**Artículo 23.** DEFINICIÓN DE AREAS URBANAS POR ACTIVIDADES Con el fin de garantizar un proceso de desarrollo armónico, el Municipio de Pasca – Cundinamarca, adopta la siguiente reglamentación para el uso del suelo Urbano.

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

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

**Artículo 24.** DEFINICIÓN DE AREAS URBANAS POR LOS USOS DEL SUELO:

- Vivienda
- Comercio Grupo 1 y 2
- Institucional y de servicios a la comunidad Grupo 1
- Usos restringidos : Todos los demás.

**Artículo 25.** DEFINICIÓN DE NORMATIVA URBANA : La normativa urbana para las edificaciones, construcciones y/o ampliaciones se desarrollaran en el (PP2).

- Areas y frentes de los lotes
- Voladizos
- Alturas
- Paramentos
- Aislamientos laterales
- Aislamientos posteriores (patios)
- Índice de construcción
- Densidad
- Índice de ocupación

- Normas de conservación para las áreas urbanas de protección histórico cultural o de patrimonio Municipal.

**Artículo 26.** ESPACIO PÚBLICO, SU DEFINICIÓN Y PROTECCIÓN: El espacio público es el conjunto de inmuebles y elementos arquitectónicos naturales, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de las necesidades urbanísticas y colectivas que trasciende por tanto, el límite de los intereses individuales.

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

**Parágrafo 1.** Los parques y zonas verdes que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**Parágrafo 2.** Las áreas de cesión resultantes de los procesos de urbanización y construcción se incorporan al espacio público con el registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la oficina de registro de instrumentos públicos el cual deberá ejecutarse antes de la iniciación de ventas del proyecto.

**Parágrafo 3.** Cuando la construcción de una obra causare daño al espacio público, la comunidad afectada podrá solicitar la reparación. Los contratos de obras públicas a realizarse en áreas urbanas y rurales deberán contemplar como parte del costo de las obras, la restauración de los daños al espacio público, y solo se podrán liquidar los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

**Artículo 27.** Para todos los efectos relacionados con la regulación y actuaciones locales sobre el Espacio Público, el municipio de Pasca – Cundinamarca se acoge a las disposiciones del Decreto Nacional N.1504 del 04 de Agosto de 1998 y a las Normas que lo complementen o lo modifiquen.

**Parágrafo 1.** Es un deber del Municipio velar por la integridad del Espacio Público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.



**Artículo 28.** ARBORIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Se prohíbe la tala de árboles existentes dentro del perímetro Urbano del Municipio de Pasca – Cundinamarca. Solo se podrán talar árboles que pongan en peligro la integridad de los habitantes del sector o que puedan afectar las vías, andenes, edificaciones o que impidan el desarrollo de algún proyecto de beneficio común, siempre y cuando se cuente con el permiso de las autoridades ambiental competentes.

El acceso a los garajes serán permitidos siempre y cuando no obstaculicen el paso peatonal.

**Artículo 29.** LA NO OCUPACIÓN DEL ESPACIO DE USO PÚBLICO. Queda prohibida la ocupación permanente del espacio público, vías públicas, andenes o parques, la reparación de automotores o maquinaria, la fabricación de productos industriales o artesanales, la ubicación de ventas estacionarias o ambulantes y todas aquellas actividades que afecten la naturaleza del espacio público.

**Artículo 30.** El Municipio de Pasca – Cundinamarca levantará el inventario del Espacio Público Municipal, de igual forma establecerá a mediano plazo, el déficit cuantitativo y cualitativo existente y con base en el mismo proyectará el espacio público requerido. (PP1).

**Artículo 31.** EQUIPAMIENTO URBANO: El equipamiento urbano constituye un elemento importante de la conformación del espacio público. Hacen parte del equipamiento urbano los siguientes elementos:

1. La señalización vial y nomenclatura vial y predial.
2. Hidrantes, postes, tapas de cajas de alcantarillado, basureros, teléfonos públicos, bancos, arborización, el equipamiento recreativo especial de los parques entre otros, caseta de todo tipo, canecas de basura, baños públicos, etc.

**Artículo 32.** La administración municipal organizará el sistema vial, la afluencia, rutas y organización del tráfico, señalización, con el fin de recuperar el espacio público.

**Artículo 33.** Para fijar publicidad en el Espacio de uso Público, se deberá obtener previamente la autorización de la Alcaldía Municipal previo cumplimiento de los requisitos que para el efecto se exijan.

**Parágrafo 1.** Se autorizan anuncios en los locales comerciales siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones
2. Que su diseño se adopte a las disposiciones de las fachadas.
3. Que el área sea igual o inferior a un metro con cincuenta centímetros (1,50).

En la zona urbana del Municipio de Pasca será más específica la normativa para la publicidad en el espacio público en el estudio del Plan Parcial 2 (PP1).

**Parágrafo 2.** Para la descontaminación visual y del paisaje El Municipio de Pasca – Cundinamarca se acoge a lo dispuesto en la ley 140 de 1994 expedida por la CAR; donde se establecen las condiciones en que se puede realizar la publicidad exterior visual en el territorio nacional y adopta el registro de la misma en los municipios o entidades territoriales que se afectan con esta actividad.

## CAPITULO II

### COMPONENTE RURAL

#### PARTE I

**Artículo 34.** Dentro de la división política del Municipio, se podrán presentar proyectos, para la subdivisión de veredas y así constituir otras, con claridad en sus límites y aprobación de personería jurídica.

**Artículo 35.** Para efectos del presente acuerdo, el uso rural del Municipio de Pasca – Cundinamarca se clasificará en zonas de protección y conservación y zonas de producción.

1. De las zonas de protección y conservación
  - De las áreas del sistemas de Parques Nacionales Naturales (Parque Nacional Natural del Sumapaz)
  - De las Áreas de Paramo y Sub-Páramo
  - Del Distrito de manejo integrado
  - De las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, lagunas y humedales en general.
  - De las áreas de Bosque protector
  - De las áreas de Amortiguación de área protegida
  - De las áreas de amortiguación morfológica y rehabilitación.
  - De las áreas de Recreación Ecoturística.
  
2. De las zonas de producción.
  - Suelos de uso agropecuario tradicional.
  - De las áreas de aprovechamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos.No obstante, a las anteriores zonas, también existirán zonas de tratamiento especial y las cuales comprenden:
  - Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campesina.
  - Subdivisión de predios rurales para desarrollar programas agropecuarios y/o con vivienda campesina.

## **AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y DEL PATRIMONIO.**

**Artículo 36.** AREAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES - Son aquellas que no permiten su autorregulación ecológica y cuyos ecosistemas en general no han sido alterados sustancialmente por la explotación u ocupación humana y donde las especies vegetales, animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales tienen valor científico, educativo, estético y recreativo nacional y para su perpetuación se somete a un régimen adecuado de manejo. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.7.1 )

El área que abarca el Parque Nacional del Sumapaz en el Municipio de Pasca; presenta los siguientes determinantes de uso, donde se encuentran las Cuchillas Vacas Negras, Los Andes y parte de La Rica.

- **Uso Principal :** Conservación e investigación controlada.
- **Uso Compatible :** Educación dirigida, recreación pasiva y cultural.
- **Uso Condicionado :** Recuperación y control para la restauración total o parcial.
- **Uso Prohibido :** Introducción de especies animales o vegetales exóticas, vertimientos y uso de sustancias tóxicas o químicos de efectos residuales y los demás usos establecidos en el respectivo acto administrativo, cuya dependencia a cargo es la autoridad de Parques Nacionales del Ministerio del Medio Ambiente.

**Artículo 37.** DE LAS AREAS DE RESTAURACIÓN MORFOLÓGICA Y REHABILITACIÓN. – Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractiva o que por causas naturales han sufrido un proceso de deterioro, para lo cual el Municipio de Pasca – Cundinamarca en conjunto con la CAR e INGEOMINAS, entre otros, hará a corto plazo un inventario espacializado de estas áreas con el fin de ser restauradas y rehabilitadas.

- **Uso principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.
- **Uso compatible:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.
- **Uso Condicionado:** Silvicultura, Agropecuarios tradicionales, suburbanos, vivienda, institucionales, recreación y vías.

**Artículo 38.** PARAMO Y SUBPARAMO - Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino. El Distrito Capital y los municipios delimitarán esta área según sus condiciones particulares. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.1 )

El municipio de Pasca cuenta con zonas de Páramo ( Páramo A "PaA") y con zonas de Sub-páramo (Páramo B "PaB"); donde se encuentran las Cuchillas Los Andes, La Rica, El Amarillal y El Zaque, la Peña Los Colorados, la

Loma del Tendido y La Cajita, el Alto la Senda; los cuales presentan las siguientes restricciones de uso:

- **Uso Principal** : Protección integral de los recursos naturales.
- **Uso Compatible** : Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- **Uso Condicionado** : Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para los usos compatibles, vías y captación de acueductos.
- **Uso Prohibido** : Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanizaciones institucionales y otros usos y actividades como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

**Parágrafo 1:** Área de protección Especial (Paramo): Comprendida en el límite superior o igual a los 3.000 m.s.n.m. donde parte pertenece al Parque Natural del Sumapaz y su control ambiental estará a cargo del Municipio y las autoridades competentes.

Área de Subpáramo: comprendida entre los límites mayor o igual a los 2.800 m.s.n.m. y menor a los 3.000 m.s.n.m., su manejo estará a cargo de la CAR y el Municipio, en donde el aval ambiental para cualquier obra dentro de esta área se condiciona a la aprobación de la CAR, y el Consejo Municipal dictará las normas necesarias para el control, la preservación, y la defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio de Pasca, en concordancia con lo establecido en el artículo 313 de la constitución Política.

**Parágrafo 2:** La actividad agropecuaria en estas áreas para explotaciones inferiores a dos (2) hectáreas será objeto de certificación de factibilidad de uso por parte de Planeación Municipal, previo reporte anual de la UMATA en materia de aplicación de técnicas sostenibles como la labranza mínima.

**Parágrafo 3:** Condiciónese el uso agropecuario a tramite ante la UMATA para explotaciones iguales o superiores a dos (2) hectáreas. Con el debido cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Concesión de agua y determinación de la fuente de uso b) Precisión de técnicas de manejo de herbicidas e insecticidas c) Manejo de suelos (Transición del uso del tractor) (Cambio de técnicas asociadas con el uso de rodillos y rastrillos por arados). d) Control en el uso del suelo en áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas y humedales.

**Parágrafo 4:** En vigencia del EOT la construcción de vivienda rural y en especial en zonas de páramo y subpáramo, será condicionada y unicamente orientada por la Administración Municipal.

**Parágrafo 5:** Producto de avances en los desarrollos investigativos de Corpoica u organismos oficialmente reconocidos, la investigación controlada para el mejoramiento de semillas de la actividad agraria se establecerá previa autorización de la Administración Municipal.

**Parágrafo 6:** Los propietarios de las áreas objeto de explotación agropecuaria condicionada, serán responsables de los impactos ambientales generados al medio.

En ningún caso se expedirá certificación de factibilidad de uso a arrendatarios ni tramite a solicitantes que no demuestren títulos o autorizaciones judiciales de posesión.

**Parágrafo 7:** La zona de páramo y subpáramo será objeto de estudio dentro de un plan parcial (PP2).

**Artículo 39.** DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO, son áreas de protección y reserva , que con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar , planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales y las actividades económicas que allí se desarrollan.

**Uso principal** protección y preservación de los recursos naturales.

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

**Usos condicionales** agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de agua.

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

**Parágrafo 1** El municipio de Pasca se integra al proyecto de la CAR Regional de Fusagasugá de cordón verde que va desde el municipio de Pasca hasta cabrera, lo cual gradualmente será establecido como un distrito de manejo integrado, permitiendo desarrollar la actividad sin degradar el medio .

**Parágrafo 2** En la vereda san pablo se dará un manejo especial mediante la implementación de tecnologías alternativas (diversificación de cultivos, labranza mínima y otras).

**Artículo 39.** AREAS DE BOSQUE PROTECTOR - Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.4)

- **Uso Principal :** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
- **Uso Compatible :** Recreación pasiva o contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

- **Uso Condicionado** : Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.
- **Uso Prohibido** : Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

**Parágrafo 1.** Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de protección y conservación, el uso principal de dicha zona seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

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

**Parágrafo 2.** Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal ( Adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

**Artículo 40.** AREAS DE RECREACIÓN ECOTURISTICA: Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales, deben constituir modelos de aprovechamiento racional, destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo rural o urbano, como en el sector de la LAGUNA DE COLORADOS.(Vereda Colorados Alto).

- **Uso principal:** Recreación Pasiva.
- **Uso Compatible:** Actividades campestres, diferentes a la vivienda.
- **Uso Condicionado:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
- **Uso Prohibido:** Todos los demás incluidos los de vivienda campestre.

**Artículo 41.** AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIENAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL "RONDA HÍDRICA – (RH)" - Son franjas de uso de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.2)

Los cuerpos de agua que pertenecen a las áreas anteriormente descritas, abarcan un área de 1583.27 hectáreas, clasificados de la siguiente forma : **RIOS** : Batán, Juan Viejo, Corrales, Bosques, Cuja y Guavio; **QUEBRADAS** : Los Saltos, Costa Rica, Leonera, Chorreras, Condado, Hoya Grande, Tembladales, Cajones, Llano del Trigo, Cajitas, El Bosque, Honda, El Desagüe, El Atadero, Filadelfia, Piedra Pintada, Buey Muerto, Chuscal, Cubial, Mirador, Guache,

Puente Barro, Las Antiguas, Cuevecitas, Piñuela, Las Cubias, Saldúa, San Pedro, Retiro, San Joaquín, Angostura, La Troja, El Hoyo, Sabaneta, El Bobal, El Barrial, Agridulce, La Esmeralda, Agüe panela, Blanca, Chamicé, La Laguna, Chorro del Mico, Corrales, El Jordán, De Miguel, Santa Teresa, El Área y Colorados; **LAGUNAS** : Cuevecitas, Piñuelal, Cajones, Cajitas, De los Colorados, Del Uche. Los cuales presentan los siguientes determinantes y restricciones de uso:

- **Uso Principal** : Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- **Uso Compatible** : Recreación pasiva o contemplativa.
- **Uso Condicionado** : Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones acuicultura y extracción de material de arrastre.
- **Uso Prohibido** : Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

**Artículo 42** . AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS - Son aquellas áreas determinadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.6 )

- **Uso Principal** : Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.
- **Uso Compatible** : Recreación pasiva o contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- **Uso Condicionado** : Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.
  
- **Uso Prohibido** : Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**Artículo 43**. DETERMINACIÓN DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS - El desarrollo físico y espacial de estas zonas estará restringido para cualquier tipo de urbanización o asentamiento de acuerdo a lo establecido por la ley 388-97

donde se autorizan las acciones que se tomarán para garantizar la seguridad y la calidad del entorno deseado, y establece las actividades de recuperación y conservación obligatorias y la reubicación de sus habitantes.

El mecanismo utilizado para determinar la identificación, recuperación y la adecuación de los terrenos con riesgo o amenaza se estableció por medio de la declaración de aquellos predios cuyos habitantes deben ser evacuados y relocalizados, o se tomarán una serie de medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo el peligro latente. (Ver numeral 3.3.6 AMENAZAS NATURALES)

**Artículo 44.** ZONA DE RIESGO POR REMOCIÓN EN MASA - (Ver numerales 3.3.6 AMENAZAS NATURALES, 3.3.6.1 ZONAS DE RIESGO, 3.3.6.2 MOVIMIENTOS DE REMOCIÓN EN MASA, 3.3.6.2.2 VEREDA SAN PEDRO, 3.3.6.2.3 VEREDA SAN PABLO, 3.3.6.2.4 DESLIZAMIENTO FINCA ARGELIA, 3.3.6.2.5. SECTOR VÍA PASCA – CARMÉN DE PASCA, RÍO BATÁN)

**Artículo 45.** AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, LOS RECURSOS NATURALES Y DEL PATRIMONIO - (Ver Numerales 6.4.1.1. ÁREAS DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES, 6.4.1.2 PÁRAMOS Y SUBPÁRAMOS, 6.4.1.3 ÁREAS DE BOSQUE PROTECTOR, 6.4.1.4 ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL, 6.4.1.5. ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS)

## PARTE II

### PROTECCIÓN DE SUELOS RURALES

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad. En el municipio de Pasca se presentan las siguientes categorías :

#### AREAS FORESTALES

**Artículo 46.** SUELOS DE USO FORESTAL PROTECTOR – PRODUCTOR (PP) - Su finalidad es proteger los suelos y recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector, (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 3.7.2 ), en la cual se encuentran las Cuchillas de la Aguadita, Fusacatán, El Saque, el Cerro de Boca de Monte.



Los suelos de uso forestal protector – productor, presenta las siguientes restricciones de uso :

**Uso Principal :** Conservación y establecimiento forestal.

**Uso Compatible :** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Uso Condicionado :** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de estructura para los usos compatibles.

**Uso Prohibido :** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

**Artículo 47.** AREA FORESTAL PRODUCTORA (P) - Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 5.1 )

- **Uso Principal :** Plantación, mantenimiento forestal y agro silvicultura.
- **Uso Compatible :** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada de especies forestales y recursos naturales.
- **Uso Condicionado :** Actividades silbo pastoriles, aprovechamiento sostenible de especies forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal y establecimiento de infraestructura para usos compatibles.
- **Uso Prohibido :** Industriales diferentes a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

#### AREAS AGROPECUARIAS

**Artículo 48.** SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL (AT) - Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos de mediana a baja capacidad agrológica. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 5.2.1 )

- **Uso Principal :** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector – productor, para promover la formación de malla ambiental.
- **Uso Compatible :** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunicultura y silvicultura.

- **Uso Condicionado** : Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
- **Uso Prohibido** : Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera

**Artículo 49.** NORMAS GENERALES PARA CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES RURALES. Con el objeto de controlar la actividad de la construcción en las áreas rurales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- **RETROCESOS:** Toda construcción rural, deberá adoptar los retrocesos de acuerdo al tipo de vía en el cual esté ubicada.
- **AISLAMIENTOS:** El aislamiento respecto al lindero del predio colindante será mínimo de (5) cinco metros, si la construcción es de un solo piso y de dos (2) metros adicionales por cada piso construido que exeda al primero.
- El índice de ocupación con la construcción será máximo del treinta por ciento (30%) del total del predio.
- Los requisitos de trámite para la obtención de la licencia de construcción en cuanto a documentos y planos, será similares a los establecidos en las áreas urbanas.
- La altura máxima de la construcción será de siete metros con cincuenta centímetros (7.50).
- El interesado deberá tramitar su respectiva licencia acorde con la reglamentación establecida más adelante.

**Artículo 50.** SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RURALES: Para efectos del presente acuerdo, la subdivisión de predios rurales se determinará de la siguiente manera:

- PARA USO AGROPECUARIO, EL MUNICIPIO DE PASCA –Cundinamarca se acoge a lo dispuesto en el capítulo IX de la ley 160 de 1994 y a lo reglamentado en el artículo 14 de la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y todas aquellas normas que la deroguen, modifiquen adicionen o complementen.
- Para los suelos ondulados o quebrados será de doce (12) hectáreas.
- En región frutícola será de tres (3) hectáreas.
- El Municipio de Pasca, se acoge en lo dispuesto en la UAF unidad agrícola familiar del Municipio

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

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

**Parágrafo 1:** El Alcalde Municipal deberá establecer el valor a cancelar por concepto para desenglobar los predios rurales; se dará un valor por metro cuadrado ( valor x M2).

**Artículo 51.** AREAS DE PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS: Son aquellas áreas de protección de la infraestructura de los servicios públicos Municipales.

- **Uso principal:** Sistema de tratamiento de agua Potable y Residual, Plaza de ferias, Polideportivos Municipales, Escuelas, Colegios, Centro o puesto de Salud.
- **Uso compatible:** Infraestructura necesaria para el abastecimiento del uso principal
- **Usos prohibidos:** Industria, minería, explotaciones agropecuarias y vivienda.

**Parágrafo 1:** En el Municipio de Pasca – Cundinamarca son áreas de protección de la infraestructura para los servicios públicos los predios con número catastral 0001-002-155 ( clasificación de basuras), el 0002-002-014 (planta de aguas residuales),00-02-0003-0174 (Planta de tratamiento agua potable).

**Artículo 52.** AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS: Son aquellas áreas que destinan a la infraestructura para tratamiento de aguas residuales y de residuos sólidos.

- **Uso principal:** Plantas de tratamiento de aguas residuales y Plantas para la disposición final de residuos sólidos.
- **Uso Compatible:** Infraestructura necesaria para el establecimiento de uso principal.
- **Uso prohibido:** Industria, Minería, explotaciones agropecuarias y vivienda.

**ARTICULO 53.** IMPLEMENTACION DEL USO EFICIENTE Y AHORRO DEL AGUA- según lo establecido en la ley 373 de 1997.

**Parágrafo 1.** En el Municipio de Pasca en cabeza del señor Alcalde, debe adoptar las medidas pertinentes, que conlleven al aseguramiento de una oferta constante de este recurso y así evitar las emergencias sanitarias que se presenten. Como es de suponer las medidas a adoptar, mostrarán los resultados a un largo plazo; sin embargo, mientras dichas medidas muestran sus frutos, el municipio deberá adoptar mecanismos de acción inmediata para facilitar la implementación de las medidas definitivas y para facilitar el manejo adecuado de este tipo de emergencias.

**Parágrafo 2.** Para conservar la calidad de los recursos hídricos municipales y garantizar su utilización para otros fines, se recomienda no realizar descarga directa de aguas residuales de ningún tipo a las corrientes de agua superficial o subterránea. Para tal fin la opción más apropiada es efectuar un tratamiento completo que elimine estos componentes o como mínimo los reduzca a los niveles aceptados por la norma (decreto1594/84).

**Artículo 53.** SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO (AS) - Son aquellas área con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 5.2.2 )

- **Uso Principal :** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15 % del predio para uso

forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

- **Uso Compatible:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas.
- **Uso Condicionado:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
- **Uso Prohibido:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

#### **Artículo 54. SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O PRODUCTOR (PR)**

- Son aquellas área con suelos de alta capacidad agrológica, en las cuales se puede implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, suelos profundos, sin sensibilidad a la erosión y sin peligro a inundación. (Acuerdo 16 de 1998 Numeral 5.2.3 )

- **Uso Principal :** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10 % del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.
- **Uso Compatible:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural.
- **Uso Condicionado:** Cultivos de flores, agroindustria, granjas porcinas, avícolas y cunículas, infraestructura de servicios, minería a cielo abierto y subterráneo, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
- **Uso Prohibido:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

### **TITULO 3**

#### **INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

#### **CAPITULO I**

#### **PLAN VIAL**

**Artículo 55. DEFINICION:** Es el conjunto de vías existentes y proyectadas que articulan las áreas urbanas y su contexto inmediato con las áreas rurales, para la movilización vehicular y peatonal condicionando el desarrollo del Municipio.

Las vías del plan vial municipal están jerarquizadas, de acuerdo con el perfil o ancho de las mismas, obedeciendo a las necesidades de cada zona en particular y al volumen de tráfico que puedan absorber.

**Artículo 56.** CLASIFICACION DE LAS VIAS MUNICIPALES: El plan vial Municipal está conformado por las vías de penetración al Casco Urbano y a las Veredas que se identifican en el plano correspondiente, los cuales forman parte integral del presente acuerdo.

## PARTE I

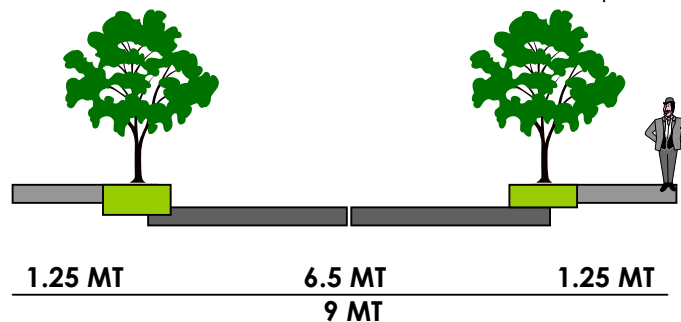
### ZONA URBANA

**Artículo 57.** Para obtener una adecuada intercomunicación entre cada una de las áreas que conforman la cabecera municipal, en especial las áreas residenciales de desarrollo el Municipio de Pasca – Cundinamarca.

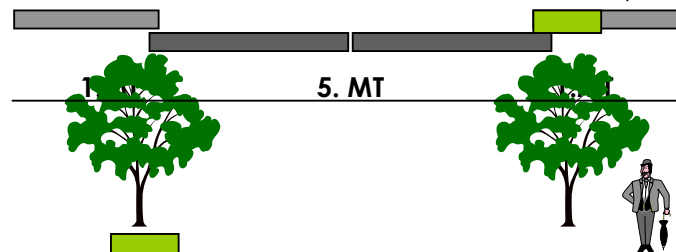
La malla vial del Municipio de Pasca debe incorporar los siguientes parámetros de diseño:

- Vía Urbana de Primer Orden (V-U-1).
- Vía Urbana de Segundo Orden (V-U-2)
- Vía Urbana de tercer orden (V-U-3)
- Vía de penetración Intermunicipal
- Vía de Penetración Rural

**Artículo 58 .** VIAS VEHICULARES URBANAS TIPO 1 – VVUT1 – Especificaciones :

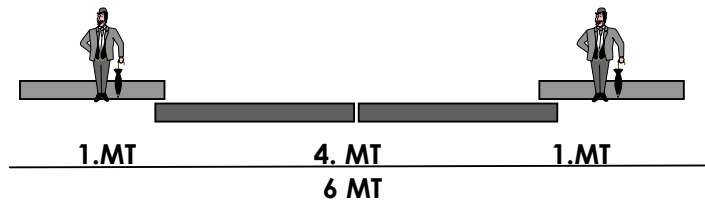


**Artículo 59 .** VIAS VEHICULARES URBANAS TIPO 2 – VVUT2 – Especificaciones :

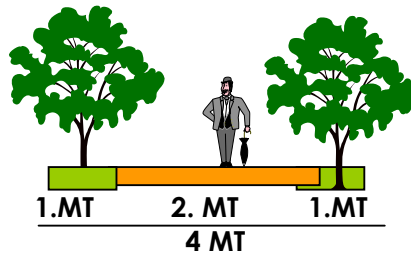


**7 MT**

**Artículo 60 . VIAS VEHICULARES URBANAS TIPO 3 – VVUT3 – Especificaciones :**



**Artículo 61 . VIAS PEATONALES URBANAS – VPU – Especificaciones :**



VIA DE PRIMER ORDEN (v-u-1): Cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes Barrios.

VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (V-U-2): Cuya función será la de penetración en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

VIA URBANA DE TERCER ORDEN (V-U-3): Cuya función es interconectar los Barrios entre sí.

VIA URBANA PEATONAL(V-U-4): Cuya función será la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo Barrio.

VIA DE PENETRACION INTERMUNICIPAL: Su función principal es la de comunicar al municipio con el resto del país, con el Departamento y municipio cercanos.

Corredores viales de servicios rurales: Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.

Se refiere a la franja paralela a las vías, de primero y segundo orden, en las cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

1. Ancho de la franja: 200 metros a partir del borde de la vía.
2. Calzada de desaceleración y parqueo.

3. Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**Uso principal:** Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovía.

**Usos condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales de transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centro vacacionales y estaciones de servicio: Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997.

**Usos prohibidos:** minería y parcelaciones.

Para todos los usos incluidos el principales requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

Los corredores viales establecidos en el Municipio de Pasca se muestran en el plano correspondiente, quedan los sitios denominados Buenas tardes y la Angostura.

VIA DE PENETRACION RURAL: Cuya función es interconectar la cabecera municipal con las Veredas entre sí.

**Artículo 62.** Toda urbanización o subdivisión de predios que se pretenda adelantar en las áreas residenciales, de desarrollo, deberá ajustarse al Plan Vial urbano consignado en el presente acuerdo, de tal manera que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

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

**Artículo 63.** Se prohibirá toda actividad agropecuaria en la zona urbana.

**Artículo 64.** Establecer y legalizar el banco de tierras en el municipio.

## PARTE II

### ZONA RURAL

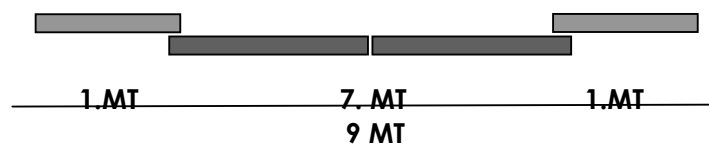
**Artículo 65.** PLAN VIAL RURAL Para efectos del presente acuerdo, el Municipio de Pasca – Cundinamarca hará apertura de nuevas vías de carácter público en el sector rural, siempre y cuando se haya consolidado en un 70% setenta

por ciento el mantenimiento de las vías existentes y que la comunidad a beneficiar ceda el terreno correspondiente para tal fin.

**Parágrafo 1.** El Municipio de Pasca se compromete a corto plazo en seis meses a realizar un inventario vial Municipal relacionando el tipo de vía, estado y longitud de cada una de las vías existentes que servirá para priorizar el mantenimiento de ellas, e incluirlas en el plan vial rural y en el acuerdo del E:O:T:

**Parágrafo 2:** Todo desarrollo vial estará sujeto a la obtención de licencia ambiental otorgada por parte de la CAR.

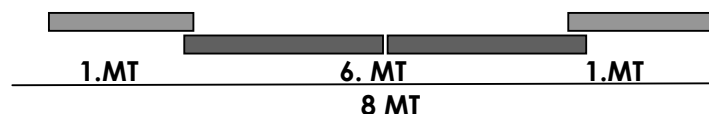
**Artículo 66.** VIAS VEHICULARES RURALES TIPO 1 (PRINCIPALES) – VVRT1 – Especificaciones :



Las vías vehiculares tipo 1 se caracterizan por comunicar la Zona Urbana del municipio de Pasca con sectores limítrofes a otros municipios, las cuales son:

- PASCA - MEDIA NARANJA.
- PASCA - COLORADOS
- PASCA - EL CARMEN
- PASCA - SAN PEDRO
- PASCA - PROVIDENCIA

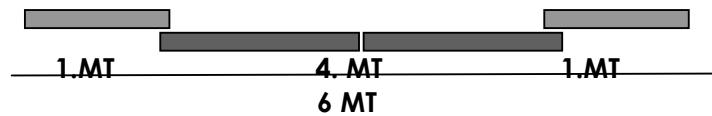
**Artículo 67.** VIAS VEHICULARES RURALES TIPO 2 (INTERVEREDALES) – VVRT2 – Especificaciones :



Estas vías vehiculares se caracterizan por ser de tipo interveredal, las cuales se derivan de las vías vehiculares de tipo 1.

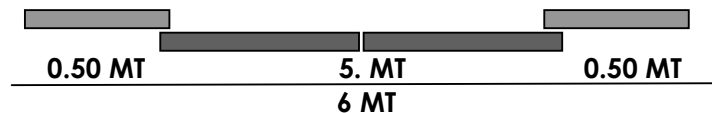
**Artículo 68.** VIAS VEHICULARES RURALES TIPO 3 (RAMALES) – VVRT3 – Especificaciones :





Estas vías vehiculares se caracterizan por ser de tipo veredal, las cuales se derivan de las vías vehiculares de tipo 2.

**Artículo 69.** VIAS RURALES TIPO 4 (CAMINOS DE HERRADURA) – VRT4 – Especificaciones :



Estas vías vehiculares se caracterizan por ser de tipo veredal, las cuales se derivan de las vías vehiculares de tipo 2 o 3.

### PARTE III

#### ADQUISICION DE TERRENOS Y CONSTRUCCIÓN DE VIAS

**Artículo 70.** ADQUISICION DE TERRENOS Y CONSTRUCCION DE VIAS: La adquisición de terrenos para la construcción de vías que se integren al Plan vial Municipal, se tramitará se tramitará bajo los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria en cumplimiento de las licencias urbanísticas de urbanismo.
2. Por cesión voluntaria.
3. Por cesión obligatoria al efectuar subdivisión de predios de venta.
4. Por expropiación administrativa
5. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea mayor a lo requerido para el desarrollo de las vías.

**Paragrafo 1:** La adquisición de estos terrenos, se ajustará al orden de prioridades, que establezca la administración Municipal para la realización de las obras.

**Artículo 71.** EJECUCION DE VIAS EN EXPANSIONES URBANAS: En el evento en que sea realizado un nuevo desarrollo en las zonas indicadas como aptas para ser de expansión urbana, deberá preverse la prolongación del corredor de vías del Plan vial del Municipio; con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

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

**Artículo 72.** ORGANIZACIÓN DEL TRANSITO SOBRE LAS VÍAS: La administración Municipal, a través de su órgano respectivo regulará, de conformidad con la ley y con el presente acuerdo, lo concerniente a la organización del tránsito vehicular y de las personas sobre las vías que confirman el Plan Vial Municipal. Dentro del área urbana, la Administración Municipal establecerá la señalización requerida.

## TITULO 4

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

### CAPITULO I

DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Artículo 73.** DEFINICIÓN: Se entiende por licencia Urbanística aquel acto administrativo mediante el cual el Municipio autoriza: La construcción, ampliación, modificación, restauración y demolición de las edificaciones; la urbanización y subdivisión de terrenos urbanos y de expansión urbana y la parcelación de predios rurales; el loteo o subdivisión de predios; Así como la ocupación del Espacio Público con cualquier clase de amoblamiento.

### CAPITULO II

CLASIFICACION DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Artículo 74.** CLASIFICACION: Las licencias urbanísticas se clasifican en licencias urbanísticas de Urbanismo y sus modalidades y Licencias urbanísticas de construcción y sus modalidades.

1. LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES: Es aquel acto administrativo por el cual el Municipio autoriza la construcción de obras de infraestructura y la creación de espacios abiertos públicos o privados, necesarios en una urbanización o conjunto de edificaciones; para la parcelación de predios; para loteos y subdivisión de predios urbanos, llevadas a cabo por personas naturales o jurídicas de naturaleza pública y privada.

2. LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES: Es Aquel acto administrativo por el cual el Municipio autoriza la construcción,

restauración y demolición de edificaciones públicas o privadas, llevadas a cabo por personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada.

3. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la licencia de funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

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

### CAPITULO III

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

**Artículo 75.** OBLIGATORIEDAD: Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanizaciones y parcelación de terrenos urbanos de expansión urbana y rurales se requiere la Licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**Artículo 76.** COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.: En el Municipio, el estudio, tramite y Expedición de licencias será competencia de la oficina de Planeación. Sin embargo el Municipio podrá asociarse a celebrar convenios interadministrativos con otros Municipios para encargar conjuntamente el estudio, tramite y expedición de las licencias a curadores urbanos en términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

La Dirección de PLANEACION Municipal es la autoridad competente para expedir las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción de Urbanizaciones y para exigir, en la expedición de las mismas, el cumplimiento y lleno de los requisitos de ley y los contemplados, además, en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales.

La Dirección de PLANEACION Municipal es la autoridad competente para aprobar y expedir las licencias urbanísticas de Subdivisión de predios Urbanos para la venta o no y para exigir, en la expedición de las mismas el cumplimiento y lleno de los requisitos de Ley y los contemplados, además, en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Planeación Municipal es la autoridad competente para aprobar y expedir las licencias Urbanísticas de Construcción individual de vivienda unifamiliar y bifamiliar y para exigir, en la expedición de las mismas, el cumplimiento y lleno de los requisitos de ley y los contemplados, además en el presente Esquema de ordenamiento Territorial y los Planes Parciales.

**Artículo 77.** TITULARES DE LICENCIAS: Podrán ser 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 78.** SOLICITUD DE LICENCIAS: El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y la notificación a vecinos y 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.

Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

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

**Artículo 79.** DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas Verdes), comunales, vías, servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble 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.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
5. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
6. 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.
7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrará afectado por este beneficio.
8. 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.
9. Certificado de viabilidad de servicios públicos domiciliarios, expedido por la oficina de servicios públicos.
10. Certificado de usos del suelo expedido por la dirección de PLANEACION Municipal.

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, una 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.

#### DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados debe acompañarse:

1. tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización.
3. Memoria descriptiva del proyecto con sus correspondiente cuadro de áreas firmada por el profesional responsable.

El cumplimiento con las disposiciones anteriores el interesado o propietario deberá solicitar a la oficina de PLANEACION municipal la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos

globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

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

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

#### DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos requeridos previamente deberá acompañarse:

1. Tres (3) juegos de la memoria de 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, debidamente firmados o rotulados 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 rotulados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
3. Proyecto de nomenclatura ajustado a la nomenclatura del Municipio.
4. Presupuesto de obras a ejecutar y cronograma de actividades.
5. Cuadro de áreas firmadas por el profesional responsable.

**Parágrafo:** Una vez aprobado el proyecto de urbanización o construcción, se liquidará el monto del valor que el propietario del predio o urbanizador del mismo debe cancelar en Tesorería Municipal para que sea expedida la licencia.

Cancelado el valor de la licencia, la Dirección de PLANEACION Municipal expedirá la licencia.

Requerirán licencia urbanística de urbanismo:

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

Para expedir licencia urbanística de construcción, se deberá verificar que el propietario o urbanizador del mismo haya ejecutado como mínimo el (59%) de las obras de Urbanismo.

## CAPITULO IV

### SOLICITUD Y TRAMITE DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 80.** La solicitud de las licencias urbanísticas de construcción se tramitarán ante la Dirección de PLANEACION Municipal y deberán cumplir con los siguientes requisitos.

#### DE URBANIZACIONES

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

1. El propietario del predio a construir, o el constructor del mismo, deberá presentar la demarcación y el levantamiento topográfico del predio, ante la Dirección de Planeación Municipal, adjuntándole copia heliográfica del mapa oficial de la zona así como la siguiente documentación:

- . Paz y Salvo por el concepto expedido por la Tesorería Municipal.
- . Certificado de tradición y libertad expedido con una anterioridad no superior a tres (3) meses.
- . Certificado de viabilidad de servicios públicos domiciliarios, expedidos por la Empresa de servicios públicos básicos.
- . Certificado de usos del suelo expedido por la Dirección de Planeación Municipal
- . Afectaciones por ampliaciones de vías publicas o por la red vial esquema de ordenamiento territorial.
- . Usos permitidos.
- . Empates con la construcción vecinas.
- . Aislamiento posterior.
- . Voladizos y paramentos.

2- Para las edificaciones que sobrepasen los cuatrocientos metros cuadrados (400m<sup>2</sup>) el propietario del predio a construir o el constructor del mismo, deberá presentar un anteproyecto donde se señales las soluciones de empate, el tratamiento de las zonas de uso público y el cumplimiento de las normas fijadas por la demarcación.

3- El proyecto deberá tener lo siguiente:

- Localización general en escala 1:500
- Cuadro de áreas.
- Planta de ejes de cimientos y de desagües a escala 1:50
- Plantas arquitectónicas a escala 1:50
- Instalaciones eléctricas e hidráulicas a escala 1:50
- Plantas de cubiertas a escala 1:50
- Fachada, cortes transversales y longitudinales a escala 1:50
- Detalles constructivos a escala 1:20

- Planos a escalas inferiores cuando la magnitud del proyecto lo amerite.

**Parágrafo:** Requerirán licencia urbanística de construcción individual de viviendas unifamiliares y bifamiliares.

**Artículo 81.** TERMINOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN: Las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción y de construcción de vivienda unifamiliar y bifamiliar, tendrán un término de vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de expedición y serán prorrogables por una sola vez, si la Dirección de PLANEACION Municipal establece que se amerita su prórroga, pero el término de la prórroga, no podrá ser superior a un año.

**Parágrafo 1.** Las autoridades Municipales competentes, prorrogarán las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción, cuando sea solicitada la prórroga de la misma dentro del mes anterior al vencimiento del término o vigencia.

**Parágrafo 2.** La solicitud de la prórroga que se haga por fuera del término anterior, se despachará en forma negativa y se deberá diligenciar nuevamente la solicitud para una nueva licencia urbanística de urbanismo o construcción.

## CAPITULO V

### COSTO Y OBLIGATORIEDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 82.** DEFINICIÓN DE ALGUNOS CONCEPTOS: Para establecer el costo de la expedición de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción se definirán los siguientes conceptos:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una (1) familia.

2. VIVIENDA BIFAMILIAR Es toda edificación cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a dos (2) familias.

3. AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS O AGRUPACIÓN Es aquel conjunto arquitectónico constituido por varias edificaciones y espacios destinados a una misma actividad o actividades diferentes, construídas dentro de un mismo terreno y en donde se dejan áreas de uso público, de uso comunal y de uso privado.



4. INSTITUCIONAL Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental o funcional está destinada a la prestación de ciertos servicios especiales como lo son escuelas, Centros de salud, Hospitales, Clínicas, Colegios y similares.

5. COMERCIAL Es toda edificación cuya función arquitectónica, ambiental y funcional está destinada a la comercialización de artículos y/o servicios. En esta categoría se incluyen los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.

6. MODIFICACIÓN Se entiende como la construcción realizada para reformar, remodelar y adecuar una construcción.

7. DEMOLICIÓN. Se entiende como la acción de deshacer cualquier edificación.

8. PARCELACIONES RURALES: Es la división de predios rurales que se hace para fines agrícolas, institucionales, herenciales, comerciales y para la construcción de viviendas campestres.

9. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS URBANOS Es la división de predios urbanos con servicios.

**Artículo 83.** COSTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANISMO. El costo de estas licencias, se liquida de la siguiente manera: se multiplica el valor del presupuesto que incluye análisis de precios unitarios de las obras de urbanismo por el uno punto cinco por ciento 1.5%, y este será el valor a cancelar

**Artículo 84.** DEL COSTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN. El costo de las licencias urbanísticas de construcción se liquida de la siguiente manera: Se tendrá en cuenta el área a construir multiplicada por el valor en salario mínimo diario legal vigente, y a dicho resultado se le multiplicará un porcentaje, de acuerdo a las siguientes categorías:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR Cada metro cuadrado m<sup>2</sup> de construcción , o fracción se multiplicará por dos salarios mínimos diarios legales y el resultado se multiplicará por el dos por ciento (2%): 1 M<sup>2</sup> de construcción x 2 SMDL X 2%.
- AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS O URBANIZACIÓN Cada metro cuadrado m<sup>2</sup> de construcción o fracción se multiplicará por el dos por ciento 2%: 1 m<sup>2</sup> de construcción x 3 SMDL X 2%.
- INSTITUCIONAL COMERCIAL Cada metro cuadrado m<sup>2</sup> o fracción se multiplicara x cuatro 4 SMDL X 2%.
- MODIFICACION Y DEMOLICION: Cada metro m<sup>2</sup> o fracciona de demolición, o modificación se multiplicara por 1/8 de salario mínimo mensual.
- SUBDIVISIONES DE PREDIOS URBANOS O RURALES: Cada predio rural, obtenido de la subdivisión se multiplicara cada hectárea x ¼ de salario mínimo mensual vigente.

**PARAGRAFO 1:** La prorroga de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción tendrán un costo equivalente al **cincuenta por ciento (50%)** de lo pagado por la licencia urbanística que se va a prorrogar, siempre y cuando este dentro de los términos.

**PARAGRAFO 2:** Si durante la ejecución de obras de urbanismo y construcción, fundamentadas en la licencia urbanística, se requieren cambios con respecto al proyecto aprobado, el urbanizador deberá presenta a la dirección de Planeación Municipal, la solicitud de aprobación de cambio para su respectiva aprobación.

La expedición de la aprobación de las obras tendrá los siguientes valores:  
Para el caso de modificaciones a las licencias urbanísticas de urbanismo deberá cancelar el cinco por ciento (5%) del valor pagado por la licencia inicial.

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

**Paragrafo 3** Las construcciones oficiales que adelanta el Municipio de Pasca – Cundinamarca estarán exentas del cobro para la expedición de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción.

**Paragrafo 4.** Estarán exentas del pago de las licencias urbanísticas la restauración, adecuación y remodelación de los bienes declarados como patrimonio cultural histórico y arquitectónico del Municipio.

**Paragrafo 5.** Como estímulo e incentivo a la construcción de viviendas de interés social se otorga un descuento del veinte por ciento (20%) de la suma a cancelar respecto de las licencias urbanísticas.

## CAPITULO V

### SANCIONES URBANISTICAS

**Artículo 85.** CONTROL: En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los Alcaldes Municipales o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico del ambiente y del patrimonio de espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y de los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco(5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en esta disposición.

**Artículo 86.** INFRACCIONES URBANISTICAS: De acuerdo con el artículo 103 de la ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los Esquemas 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 establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de los usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del despacho público con cualquier tipo amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúe sin licencia o sin ajustarse a la misma El Alcalde de oficio o a petición de parte dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones.

**Artículo 87.** PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES: Para la imposición de las sanciones previstas en el Capítulo XI de la ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el código contencioso administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se pague las multas de que trata las leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y , se cese la conducta infractora.

**Artículo 88.** SANCIONES URBANISTICAS: De acuerdo al artículo 104 de ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las

sanciones que a continuación se determinan por parte del Alcalde Municipal, quien las graduará con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaran:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicaran multas sucesivas que oscilarán entre 100 y 500 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

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

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terreno de protección ambiental o localizado en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico la cuantía de las multas se incrementará hasta en un 100% cien por ciento sobre las multas aquí señaladas, sin perjuicios de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos, para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilaran entre 70 y 400 salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado con la ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las sanciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre el uso del suelo.

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

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

4. Para quienes ocupen en forma permanente los Parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la autorización de las autoridades municipales o Distritales, se aplicarán multas sucesivas entre 30 y 200 salarios mínimos mensuales legales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994, esta autorización podrá darse únicamente para los parque 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 permiso de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del Decreto 1052.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de las partes de las mismas no autorizada o ejecutada a la contravención a la licencia.

**Artículo 89.** ADECUACION A LAS NORMAS . En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en la numeral 2° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y de la imposición de las multas sucesivas.

En los casos previstos, en el mismo acto que impone la sanción se ordenara la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva y el sellamiento de las obras . El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para y tramitarse renovación, según sea del 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 la imposición de las multas sucesivas.

Si dentro de los plazos señalados para efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanisables o parcelables , solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente 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.

**Artículo 90.** RESTITUCION DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO. Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio publico en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un espacio 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 numeral 4° del artículo 87 del decreto 1052 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**Artículo 91.** PRESENTACION DE POLIZAS DE GARANTÍA QUE AMPAREN LAS OBRAS DE URBANISMO QUE RECIBE EL MUNICIPIO. El propietario o constructor del predio donde se ejecutan las obras de urbanismo deberá constituir a favor del Municipio, una póliza de seguros, tomada de una compañía de Seguros legalmente constituida y registrada que garantice el

cumplimiento, calidad y estabilidad de las obras de urbanismo, por un término de cinco años (5) contados a partir de la entrega formal de las obras a Municipio, por un monto equivalente al 10% del valor de las obras para el caso de calidad y estabilidad y para el caso de cumplimiento, por el tiempo de ejecución de las obras y seis (6) meses posteriores.

**Artículo 92.** AREAS DE CESION Y EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN URBANIZACIONES CONSTRUIDAS EN AREAS RESIDENCIALES DE CONSOLIDACION:

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

La cesión de áreas necesarias para la construcción de andenes.

La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

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

**Artículo 93.** AREAS DE CESION EN URBANIZACIONES EN AREAS RESIDENCIALES DE DESARROLLO. Las urbanizaciones que se construyan en áreas residenciales de desarrollo, deberán cumplir con los siguientes requisitos de áreas de cesión:

1. La cesión mínima deberá ser de treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total del predio a urbanizar que se destinara para vías, servicios comunales de educación, salud parques y zonas institucionales, especificados así:

- Para vías, andenes y parqueaderos públicos: del dieciocho por ciento (18%) al veintiuno por ciento (21%) del área total del predio a urbanizar.
- Para zonas comunales: del seis por ciento (6%) al ocho por ciento (8%) del área total del predio a urbanizar.
- Para zonas verdes del ocho por ciento (8%) al diez por ciento (10%) del área total del predio a urbanizar.
- Para parqueaderos públicos deberá ser un parqueadero por cada tres unidades de vivienda.

2. Las urbanizaciones que se construyan en predios ubicados dentro de estas áreas y que tengan menos de mil quinientos metros cuadrados 1500 m<sup>2</sup> de área de ocupación no requerirán áreas de cesión para zonas comunales.

**Paragrafo 1:** El Municipio de Pasca –Cundinamarca se acoge al decreto Departamental 2568 de 1974 en su capítulo IV reglamento de subdivisión de las áreas residenciales urbanas o urbanizaciones como complemento a las disposiciones no contempladas en el presente acuerdo.

**Paragrafo 2.:** En el Municipio de Pasca – cundinamarca, no se permitirán urbanizaciones de densidad alta.

**Artículo 94.** Los conjuntos unifamiliares y/o bifamiliares pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento deberá tener una altura mínima de dos punto veinte metros (2.20 m) y máxima de dos punto cincuenta metros (2.50m) siendo transparente en su totalidad sobre la zonas verdes y transparente por lo menos sobre la vía publica.

**Paragrafo 1:** En todo caso se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio publico.

**Artículo 92.** Todo conjunto de viviendas deberá contar con unidades de almacenamientos de basuras, localizadas de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de las mismas.

**Artículo 93.** ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL UNA VEZ EXPEDIDAS LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

1. La Dirección de PLANEACION Municipal vigilara en cumplimiento de las obligaciones contraídas por los urbanizadores y exigirá las pólizas de garantía conforme a lo exigido por la ley y por este acuerdo.

2. La dirección de PLANEACION del Municipio de Pasca- Cundinamarca recibirá las obras de urbanismo dentro de los términos establecidos en el cronograma de actividades, de lo cual se dejara constancia en el acta respectiva.

3. El propietario o urbanizador del predio, deberá presentar a la Dirección de PLANEACION Municipal la minuta para el otorgamiento de la escritura publica, por medio de la cual le sean servidas al Municipio las áreas y obras de urbanismo que por su destinación y uso, sean bienes de uso o espacio publico, con excepción de los salones comunales, los cuales son de propiedad de los copropietarios de la urbanización.

4.La escritura publica que contengan la cesión de aquellas áreas o terrenos destinados a vías publicas, andenes y parques, serán un requisito previo e imprescindible para la iniciación de las obras de construcción fundamentadas en la licencia urbanística y de construcción.

5. La Dirección de PLANEACION Municipal, ejercerá el control sobre la construcción de las vías publicas, sardineles, andenes y redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

6. Para efectos de obtener Paz y Salvo predial, el propietario el inmueble deberá solicitar por escrito la expedición del concepto respectivo a la Dirección de PLANEACION Municipal indicando, para que lo solicita, en caso

de requerirlo para venta parcial o subdivisión de predios deberá anexar la siguiente documentación:

- Certificado de tradición y libertad cuya fecha de expedición no sea anterior a tres meses.
- Fotocopia del recibo del impuesto predial.
- Plano de subdivisión del predio, debidamente firmado por el topógrafo o profesional responsable especificando el cuadro de áreas.

7. La Dirección de Planeación se abstendrá de emitir concepto favorable para dar el visto bueno para venta de lotes o viviendas cuando habiendo expedido el cincuenta por ciento (50%) de los paz y salvos para venta, el urbanizador no haya construido y entregado al Municipio el cien por ciento (100%) de las obras de urbanismo.

#### **Artículo 94. CASOS ESPECIALES EN URBANIZACION Y CONSTRUCCION.**

Se consideran casos especiales en la urbanización y construcción de urbanizaciones, las siguientes:

##### **LA CONSTRUCCION POR ETAPAS:**

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

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

1. REFORMAS Y AMPLIACIONES: Las reformas y ampliaciones a edificaciones ya existentes serán autorizadas previo cumplimiento de los requisitos establecidos para cada caso del presente acuerdo, anexando además los siguientes documentos:

- Se deberá entregar, con el proyecto de reforma o ampliación, una copia del levantamiento de la edificación actual y diseño de la nueva.
- El proyecto hará referencia a las partes que se van a conservar, demoler y/o construir contando con la aprobación de la Dirección de PLANEACION Municipal.



2. CONSTRUCCIONES AFECTADAS POR CATASTROFES: cuando por causas de catástrofes naturales o de otro tipo, una edificación presente signos de destrucción, deterioro, o que puedan afectar su estabilidad, generando un riesgo para sus moradores o para los habitantes del Municipio, la Dirección de Planeación Municipal, revisará y evaluará la gravedad de los diseños e informará al Comité Local de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Pasca – Cundinamarca, quien determinará las medidas a tomar.

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

**Artículo 95.** OCUPACION DE VIAS : La dirección de Planeación Municipal podrá autorizar la ocupación de vías públicas, para facilitar la construcción de las edificaciones.

**Parágrafo 1.** Cuando sea necesario ocupar una vía pública por espacio de varios días o cuando sea necesario restringir la circulación de personas, animales y/o vehículos la Dirección de Planeación Municipal deberá en el acto administrativo que expida para ocupar la vía o restringir la circulación, determinar las vías alternas a usar.

**Parágrafo 2:** Para la ocupación, transitoria del espacio público, con fines de adelantar obras de construcción, se requerirá permiso de la Dirección de Planeación, el cual no se podrá extender por más de dos meses.

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

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

**Artículo 96.** COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.:

La solicitud de las licencias será comunicada por la autoridad municipal ante quien solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer velar sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio eficaz.

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

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

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

**Artículo 97.** TERMINO PARA LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS.

La Oficina de Planeación , según el caso, tendrá un término de cuarenta y cinco 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 complejidad del proyecto lo ameriten.

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

**Artículo 98.** 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 que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos , edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

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 artículo 35 del Código Contencioso administrativo.

La oficina de planeación encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas sismoresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.

2. Que tiene la obligación de realizar controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas

de construcción sismoresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.

3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamentan.

**Artículo 99.** SUJECION AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Esquema de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo a lo dispuesto en la ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Esquema de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997.

**Artículo 100.** NOTIFICACION DE LICENCIAS: Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un peseador, 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 el 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 101.** IDENTIFICACION DE LAS OBRAS: En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar:

- La clase de licencia.

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

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

Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los ingenieros y/o arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución y gerencia.

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

## **PLUSVALÍA**

**Artículo 102.** Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementado su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas 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 de desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y el general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**Artículo 103.** La participación en la plusvalía por parte del municipio es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997, con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el respaldo equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial.

**Artículo 104.** El concejo municipal mediante acuerdo de carácter general, fijaran las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

**Artículo 74.** Son hechos generadores en la participación en la plusvalía:

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.

**PARÁGRAFO 1.** Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de una área morfológica homogénea a un uso diferente.

**PARÁGRAFO 2.** El aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

**PARÁGRAFO 3.** El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que se puede ser objeto de construcción.

**PARÁGRAFO 4.** El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área del suelo del predio objeto de la construcción.

**Artículo 75** El E.O.T. municipal especifica la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamiento del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente delimita las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

**Artículo 76.** Cálculo del efecto de plusvalía.

- i. Cuando se incorpore el suelo rural al de expansivo urbano, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el procedimiento de doble avalúo.
- ii. Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.
- iii. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se estableciera el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconomicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinara el nuevo precio comercial que se utilizara como base del calculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que sera equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos, con características similares de uso y localización. Este precio se denominara nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado de estimara como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al menor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de esdts articulo. El efecto total de la plusvalía, para cada efecto individual, sera igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicadso por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**PARÁGRAFO:** Se cumplira la condición de uso mas rentable del suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo

**Artículo 77.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo , el efecto plusvalía se estimara de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinara el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconomicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En llo secetivo este precio servira como precio de referencia por metro cuadrado.
3. El monto total del mayor sera igual al valor adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia y elefecto plusvalía , por metro cuadrado ser a equivalente al producto de la división del monto total por el area del predio objeto de la participación en la plusvalía.
4. El numero total de metros cuadrados se eastimaran como objeto del efecto plusvalía sera, para el caso de cada predio individual, igual al area potencial adicional de edificación se entendera la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.

**Artículo 78.** Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el valor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimara conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimara antes , durante y después de cumplidas las obras.
2. el efecto plusvalía no estara limitado por el costo estimado o real de la ejecución de la obra.
3. La administración mediante acto producido entre los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinara el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo y definira las exclusiones a que haya lugar de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demas normas que la reglamentan.
4. Para efecto de lo anterior se estableceran 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 geo economicas homogéneas. Posteriormente se estableceran los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios sera la plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, sera 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 durante o después de la ejecución de las obras, debera revizar el calculo de las construcciones dentro de un plazo no superior a seis (6) meses . La participación emn plusvalía estimada inicialmente debera ajustarse en funcion de los resultados de los avaluos realizados luego de la conclusión de las obras.

**Artículo 78.** El numero total de metros cuadrados que se considera como objeto de la participación que se imputara a la plusvalía generada, la cual podra oscilar entre el (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación sera uniforme al interior de las zonas geo economicas homogéneas y las variaciones entre dichas zonas solo podra darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados que ello no causara distorsiones en factores como:

1. Las cantidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los

propietarios de la tierra.

3. La dinamica del desarrollo de distintas zonas del municipio o distrito.

**Artículo 79.** Si por razones de conveniencia publica el concejo municipal o distrito exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y acusación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interes social, los propietarios de estas suscribieran un contrato con la administración en el cual, podra gozar de ests exminente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interes social y trasladar dicho beneficio a los compradores de dichas viviendas.

**Artículo 80.** Cuando sobre un mismo inmueble se produzca simultáneamente dos o mas hechos gweneradores en razon de las administeraciones administrativas detralladas en los articulos presedentes en el calculo del mayor valor ppor metro cuadrado se tendran en cuenta de los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**Artículo 82.** En razon de que el pago de la participación en la plusvalía al municipion o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo por lo determinado por el articulo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustara al acuerdo con la variación de indices de precios al consumidor (IPC), A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE QUEDE EN FIRME EL ACTO DE LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN.

**Artículo 83.** El instituto Geografico Agustín Codazzi la entidad que haga sus veces a sus peritos twecnicos debidamente inscritos en lonjas o instituciones análogas , estableceran los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la accion o acciones urbanísticas y determinar el correspondiente precio de referencia tomando como base de calculo los parámetros ya establecidos.

Para tal efecto , dentron de los cinco dias habiles siguientes a la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o lo complementan en el cual s econcretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores en la participación de la plusvalía, el alcalde solicitarse procedera a a estimar el el mayor valor por metro cuadrado en cada una de la s zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente de l alcalde , la persona o entidad encargada del avalúo, contaran con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este



termino, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal o distrital 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 en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o sus peritos técnicos debidamente inscrito en las lonjas o instituciones análogas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1988..

**ARTICULO 174:** El PBOT y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.

### **PLANES PARCIALES MUNICIPALES**

**ARTICULO 175:/os** planes parciales municipales se encuentran definidos caracterizados en el plano **planes** parciales y posteriormente:

#### **PLAN PARCIAL DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

**ARTICULO 176:** Este plan parcial está definido por la delimitación de las rondas hídricas urbanas, las zonas **de protección ambiental urbanas y/a zona de amenaza por deslizamiento de la cabecera municipal.**

**ARTICULO 177:** Este plan parcial es de conservación y su objetivo principal es la recuperación y **conservación ambiental. Tiene como metas fundamentales compra de predios, plan de manejo del recurso** hídrico y áreas protegidas, proyectos de reubicación, atención y prevención de desastres, y adecuación de zonas de alto riesgo.

**ARTICULO 178:** Este plan parcial se encuentra localizado sobre las rondas hídricas de los Ríos Subía y Barroblanco y la quebrada que cruza el casco urbano de Subía y en las zonas de protección ambiental de la cabecera municipal del Alto del Siete y la prolongación de la traza 5 (entre la alcaldía y la vía Panamericana), y la zona de amenaza por deslizamiento ubicada al costado flor-occidental de la villa olímpica sobre el talud de la vía panamericana (ver plano de Planes Parciales).

**ARTICULO 179:** Las unidades de actuación que conforman este plan parcial son diversas, principalmente son: recuperación ambiental, estabilización del suelo, espacios verdes urbanos, manejo de taludes, control y mitigación de zonas de riesgo, conformación de reservas

ambientales, manejo de rondas hídricas.

**ARTICULO 180:** La vigencia es de mediano plazo para su ejecución y los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 1**

**ARTICULO 181:** Este plan parcial está definido por las actuaciones urbanas de desarrollo urbano de la cabecera municipal en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.

**ARTICULO 182:** Este plan parcial es del tipo de desarrollo, y su objetivo es la inducción para áreas que a pesar de su localización dentro de/perímetro urbano no han sido urbanizadas y para las áreas que no están dentro del perímetro es de tipo de expansión urbana para integrarlas en el futuro (mediano a largo plazo) dentro del perímetro urbano. Tiene como metas fundamentales la determinación del diseño urbanístico, la consolidación del equipamiento y espacio público, la determinación de aislamientos respecto a la vía y la atención prioritaria para el mejoramiento y la preservación de los drenajes naturales existentes en el sector.

**ARTICULO 183:** Estas actuaciones urbanas están localizadas en el barrio Molino Rojo, en el barrio Kennedy y en la finca el Cortijo (alrededor al Tambor), su localización se puede observar en el plano de Planes Parciales.

**ARTICULO 184:** Los proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de vivienda de interés social y vivienda de baja densidad, la reglamentación de estas zonas se encuentra en la subzona de desarrollo DU1 y DU2.

**ARTICULO 185:** La vigencia es de corto plazo para su ejecución en las zonas urbanas y mediano plazo a largo plazo para las zonas ubicadas en suelo de expansión urbana, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 2**

**ARTICULO 186:** Este plan parcial está definido por las actuaciones de desarrollo urbano de Subía en suelo urbano y de expansión urbana.

**ARTICULO 187:** Este plan parcial es del tipo de desarrollo, y su objetivo es la inducción para áreas que a pesar de su localización dentro del

perímetro urbano no han sido urbanizados y para las áreas que no están dentro del perímetro es de tipo de expansión urbana para integrarlos en el futuro (mediano a largo plazo) dentro del perímetro urbano. Tiene como metas fundamentales la determinación del diseño urbanístico, la consolidación del equipamiento y espacio público, la determinación de aislamientos respecto a la vía y la atención prioritaria para el mejoramiento y la preservación de los drenajes naturales existentes en el sector

**ARTICULO 188:** Estas actuaciones urbanas están localizadas así: dos en la parte occidental de Subía y dos Unidades de actuación en la parte nor-oriental de Subía, las actuaciones sobre el suelo de expansión urbana se encuentran ubicadas en dos lugares: una de ellas en la finca las Magnolias (costado sur-occidental de Subía) y la otra en la zona sur de Subía aledaña al próximo coliseo de ferias (ver plano de Planes Parciales).

**ARTICULO 189:** Las proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de vivienda de interés social y vivienda de baja densidad, la reglamentación de estas zonas se encuentra en la subzona de desairo/lo DU1, DU3.

**ARTICULO 190:** La vigencia es de corto plazo para su ejecución para las unidades que se encuentran en suelo urbano y de mediano a largo plazo para las unidades que se encuentran el suelo de expansión urbana, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 3**

**ARTICULO 191:** Este plan parcial esta definido por las actuaciones de desarrollo suburbano del corredor vial sobre la Panamericana y la vía que comunica la cabecera municipal con el sector suburbano de condominios.

**ARTICULO 192:** Este plan es de tipo de desarrollo, y su objetivo es la definición de un modelo integral de ocupación que permita sostener la aptitud y vocación real de los suelos de dicho territorio, en un proceso gradual de reorientación de las tendencias sociales y económicas de ocupación, en especial las generadas por la población flotante proveniente de la Sabana de Bogotá. Tiene como metas fundamentales la sectorización y especialización de las áreas destinadas a la prestación y atención de servicios de ruta, guardando la funcionalidad con el diseño de los retornos previstos en la ampliación de la vía Panamericana; determinación de la afectación predial para la

definición de usos y densidades; y por ultimo, la definición de la provisión de espacios públicos complementarios al equipamiento colectivo y diseño paisajístico.

**ARTICULO 193:** Este plan parcial se encuentra delimitado por las áreas que corresponden a las zonas de reglamentación del suelo suburbano denominadas DU4 y DU5, que inicia/mente definen dos unidades de actuación.

**ARTICULO 194:** La vigencia y ejecución del plan parcial es de cuatro (4) meses contados a partir de/inicio de la implementación del P.B. O. T., los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial. O cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 4**

**ARTICULO 195:** Este plan parcial está definido por las actuaciones de desarrollo urbano en el centro poblado de la Inspección de Aguabonita.

**ARTICULO 196:** Este plan parcial es del tipo de desarrollo, y su objetivo es la inducción para áreas que a pesar de su localización no han sido urbanizados ó se encuentran con desarrollos urbanísticos dispersos. Tiene como metas fundamentales la determinación del diseño urbanístico, la consolidación del equipamiento y espacio publico, la determinación de aislamientos respecto a la vía y la atención prioritaria para el mejoramiento y la preservación de los drenajes naturales existentes en el sector.

**ARTICULO 197:** Estas actuaciones urbanas están localizadas en el centro poblado de la Inspección de Aguabonita (ver plano de Planes Parciales).

**ARTICULO 198:** Las proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de vivienda de interés social y vivienda de baja densidad, la reglamentación de estas zonas será producto de la definición de las unidades de actuación urbanística en el desarrollo del plan parcial.

**ARTICULO 199:** La vigencia es de corto plazo para una ejecución en un termino no mayor a un (1) año, contado a partir de/inicio de implementación del P.B. O. T.; los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

## PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO

**ARTICULO 200:** Definido por las actuaciones urbanas de mejoramiento integral por espacio publico ubicadas en la zona comercial de la cabecera municipal, zona comercial de Subía y vía hacia el matadero de Subía.

**ARTICULO 201:** Este plan parcial es del tipo de mejoramiento de espacio público, ya que sus sectores requieren de la creación o transformación de elementos del espacio público. Tiene como metas fundamentales y cumpliendo con el decreto M- 1504 de 1998 las siguientes:

**M1:hs 1)El ;LAN PAJ~ IAI l'OR 1 r,l~A( lí) 1 UlluCO**

**PC)ÍIIALION UJ»AP.JA Y ARIA/U/hl ARLAA ;A»**

**r,ol 1 A 1~1 A~. rl <111(1 vi lslA. lo**

**11.1) ; A \ ll 1 Rlr 5, PUFILISOr**

**200<) i,>. / ; j A lts'A, 'Xl> 7>1 A ~tM2/7 tA ;3**

**1-**

**2.00>**

**1 Alt' >14 All<2/M1t**

**2.<X)<r >1,5>') 1 ;>1 t.IIL/IIA It 8>1 A ll~2/¿LI)1**

**2(1<>'> 'O A It',2A, AP '>2 ,~ll~vtl)**

**ARTICULO 202:** Está conformado por cuatro unidades de actuación, dos en la cabecera municipal y dos en Subía. Las unidades de actuación de la cabecera municipal están ubicadas una en la zona comercial aledaña a la vía Panamericana en el barrio el Progreso, la otra zona está sobre la zona comercial de la cabecera municipal en el barrio Centro y parte del barrio Kennedy. En Subía están ubicadas en la zona comercial aledaña a la vía panamericana y la otra sobre la vía que conduce al matadero de Subía.

**ARTICULO 203:** Este plan parcial contempla unidades de actuación por recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano, homogeneización de fachadas en la unidad que está sobre el barrio el Progreso las unidades de actuación ubicadas sobre el barrio Centro y Kennedy son recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano, construcción y adecuación de parqueaderos y caballerizas. En la unidad ubicada sobre la vía Panamericana en Subia se encuentra caracterizada por recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano, homogeneización de fachadas; y la unidad que está aledaña a la vía hacia el matadero recuperación y adecuación de la vía, recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano.

**ARTICULO 204:** La vigencia es de mediano a largo plazo para su ejecución, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio de tarifas, contribución de valorización,

participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

### **PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA**

**ARTICULO 205:** Está definido este plan por las unidades de renovación urbana dentro de los perímetros urbanos.

**ARTICULO 206:** Este Plan parcial es del tipo de renovación urbana o redesarrollo, y es aplicable a los

sectores de la cabecera municipal en suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo.

**ARTICULO 207:** Se encuentra ubicada en la cabecera municipal, una en el barrio Molino Rojo contra la vía Panamericana y/a otra en el barrio Kennedy después del matadero y desde la vía al Club el Bosque hasta el Río Chocho.

**ARTICULO 208:** La primera unidad de renovación urbana está caracterizada por el cambio de uso urbano actual (residencial de baja densidad) al uso industrial, y, la segunda unidad contempla el cambio de uso de vivienda de baja densidad a una vivienda de mayor densidad. Con este plan parcial se pretende proveer 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.

**ARTICULO 209:** La vigencia es de mediano y largo plazo para su ejecución, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

### **PARTE IV**

#### **PROGRAMA DE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y FINANCIAMIENTO.**

#### **INSTANCIAS DE GESTIÓN.**

**ARTICULO 210:** Son instancias de gestión del Plan:

a. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.

h. El Consejo de Gobierno conformado por la secretaría del despacho

- y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c. La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos de/plan.
  - d. La Junta Municipal de Planeación.
  - e. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

## **INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

**ARTICULO 211:** Son instancias de participación:

- a. El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b. Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del FYan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c. Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

## **LAS LICENCIAS**

**ARTICULO 212: DEFINICIÓN DE LICENCIAS:** La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado/a adecuación de terrenos o la realización de obras.

**ARTICULO 213:** CLASES DE LICENCIAS.: Las licencias podrán ser de funcionamiento, urbanismo o de construcción.

**ARTICULO 214:** AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO: Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTICULO 215:** LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

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

**ARTICULO 216:** 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/a construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial de/municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio urbano o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

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

**ARTICULO 217:** 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/a licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

**ARTICULO 218: OBLIGATORIEDAD:** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**ARTICULO 219: COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIAS:** En el municipio, el estudio, trámite y Expedición de licencias será competencia de la oficina de planeación. Sin embargo el municipio podrá asociarse a celebrar convenios inter-administrativos con otros municipios para cargar conjuntamente el estudio, trámite y expedición de las licencias a curadores urbanos en términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**ARTICULO 220: TITULARES DE LICENCIAS:** Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**ARTICULO 221: SOLICITUD DE LICENCIAS:** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas..

La expedición de/a licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y/os reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO 1: Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de/a misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten e/proyecto sometido a consideración de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento **de** la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

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

**ARTICULO 222: DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA: Toda solicitud de**

licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble 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.
3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure/a nomenclatura alfanumérica del predio.  
de o
- ... Plano de localización e identificación del predio predios objeto de la solicitud.
6. 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.

7. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
8. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará uno a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

**PARÁGRAFO 1:** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por/a entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de/os treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de/a solicitud.

**PARAGRAFO 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/os numerales 1 a 7, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 223:** DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO: Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 8 deben acompañarse:

- a. Tres (3) copias fotográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por/a autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de/a disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
- c. Presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización.

**PARÁGRAFO 1:** El cumplimiento con las disposiciones anteriores el interesado o propietario deberá solicitar a la oficina de planeación la consulta o solicitud de demarcación previa, señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud

debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.

PARÁGRAFO 2: La oficina de Planeación Municipal teniendo como lineamientos de referencia los establecidos por/a reglamentación conceptuada sobre la posibilidad de urbanización.

PARÁGRAFO 3: La respuesta administrativa de/a etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de/a fecha de expedición.

PARÁGRAFO 4: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse, para el efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

**ARTICULO 224:** DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 8 deberá acompañarse:

- a. Tres (3) juegos de la memoria de/os cálculos estructura/es, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños 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, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- b. Tres (3) copias topográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de/os diseños y de la información contenidos en ellos.

**ARTICULO 225:** EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE: De conformidad con lo establecido por/as Leyes 388y 400 de 1997, la entidad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercerán 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.

**ARTICULO 226:** Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada

uno de los efectos.

**ARTICULO 227:** El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 228:** Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por/a Oficina de Planeación en e/proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

**ARTICULO 229:** Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

**ARTICULO 230:** Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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

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

**ARTICULO 231:** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y e/señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de/a siguiente manera:

- a. Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas un/familiares, bit am/liares o

multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

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

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

a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.

b. Distribución de/as áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

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

**ARTICULO 232:** COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS: La solicitud de las licencias será comunicada por la autoridad municipal ante quien se solicite 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 sino hay otro medio más eficaz

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

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

**PARAGRAFO:** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en/os términos o, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**ARTICULO 233:** TERMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS: La oficina de Planeación, según el caso, tendrán 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 ev/de nc/nr 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.

**ARTICULO 234:** 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 que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

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 artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 235:** La oficina de Planeación encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción **de** una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.

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 sísmo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

**ARTICULO 236:** SUJECCIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1991, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

**ARTICULO 237: NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS:** Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia ímite gra, 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.

**ARTICULO 238: 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.



**ARTICULO 239: VIGENCIA Y PRÓRROGA.:** Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una so/a vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutor/a.

Cuando en un mismo acto se concede 1/ceno/a de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima **de treinta** y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutor/a.

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 ceni/que la iniciación de obra.

**ARTICULO 240: TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS:** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

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

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el 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.

**ARTICULO 241: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS:** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedirle 1/ceno/a. 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 que 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 reule/a 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 involucre las normas referentes al aprovechamiento y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO 242: IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS:** En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50,) centímetros por setenta (70,) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador 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 esté adelantando, carácter de licencia especial, destino al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valle se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la l/ceno/a 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.

**ARTICULO 243:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere

**la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.**

**ARTICULO 244:** Los **técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los** clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

#### **OBIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.**

**ARTICULO 245: a** Los propietarios pueden proponer, a **la Of/cina** de Planeación Municipal **de** Silvania, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer **las obras** de urbanización simultánea con **la construcción de las obras de** arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad. Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

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

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando **se** permita industria o cualquier actividad que pueda causar

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

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

1. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

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

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal o distrital 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 El Instituto Geográfico Agustín Codazz~ la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998.

**PARÁGRAFO:** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo sub urbano, estará vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

**ARTICULO 267:** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica anteriormente, el alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres <'a,> avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto filado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matricula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**ARTICULO 268:** 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 divulgarán el efecto plusvalía por metro

cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

9

4

**ARTICULO 269:**Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 270:** La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un electo de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 251 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. El municipio determinara el procedimiento para establecer el cambio efectivo de uso y el procedimiento de recaudo, de conformidad con lo establecido en el decreto 1420 dc 1.998.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del artículo 251 del presente acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 dc 1997.

**PARÁGRAFO 1:** Para la expedición de las licencias o permisos, así **CO(f)IO** para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARAGRAFO 2:** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí pre vistas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**ARTICULO 271:** En el evento previsto en el numeral 1 anterior, el electo plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de /licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

9  
5

#### **RECAUDO DE LA PLUS VALÍA**

**ARTICULO 272:** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. E/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 a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre e/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 o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la ley 388 de 1997.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**ARTICULO 273:** La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en la feria de cálculo de la plusvalía, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**PARÁGRAFO:** En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos anteriormente del presente acuerdo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

#### **PARTICIPACIÓN EN PLUS VALIA EN EL MUNICIPIO DE SIL VANIA.**

**ARTICULO 274:** las zonas a .tipos de suelos sujetos de participación en plusvalía en el municipio de Sylvania son las siguientes:



1. Suelos declarados suburbanos por el presente PBOT, excluyemido los predios que estaban incluidos dentro de la delimitación el casco (8,) antes de la adopción de/plan y la zona suburbana del corredor vial sobre la Panamericana y vía que conduce de la cabecera municipal al sector suburbano condominios; su/eta a una tasa del treinta y cinco (35%) por ciento.
2. Suelos que eran rurales y el PBOT los declaro como suelos de expansión urbana; sujetos a una tasa máxima del cincuenta (50%) por ciento.

**PARA GRAFO: En cumplimiento del** articulo 257 del presente acuerdo, las anteriores tasas están sujetas a modificación como resultante del calculo de la plusvalía generada bajo los lineamientos del articulo en mención.

**ARTICULO 275:** Las zonas susceptibles de participación en plusvalía en el municipio de Silvania son las siguientes:

1. En las seis (6) zonas que el PBOT define en el capitulo de planes parciales, y se pueden ver en el plano de planes parciales.
2. En las zonas o áreas de influencia que la ejecución de los diferentes planes maestros de servicios públicos e infraestructura que determine el municipio.

#### **PROGRAMA DE EJECUCION Y FINANCIAMIENTO.**

**ARTICULO 276: Adóptese el siguiente programa de** ejecución e incorpórese al respectivo Plan de Desarrollo y que aparece a continuación.

**ARTICULO 277: Facultase al** Alcalde Municipal para que adelante los tramites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Silvania.

## TITULO 5

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

#### CAPITULO I

##### ACTUACIONES Y PRECEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

**Artículo 83.** La administración Municipal , en todo lo concerniente a la aplicación del presente acuerdo, ajustará sus actuaciones a los parámetros de ley, respetando el debido proceso.

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

**Artículo 84.** Las actuaciones administrativas relacionadas con el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial se podrán iniciar de manera oficiosa o en atención recibida para el efecto.

**Artículo 85.** Las multas que imponga la Administración Municipal por violación, al presente Esquema de Ordenamiento Territorial, serán cobrados por la vía de la jurisdicción coactiva cuando el sancionado no cancele en la tesorería Municipal el monto de la multa.

#### CAPITULO II

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 86.** Las personas que construyan urbanizaciones dentro del Municipio, deberán elaborar y registrar en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal, el cual.

#### CAPITULO III

##### PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y FINANCIAMIENTO.

Con el objeto de incorporar los costos del E.O.T. y su respectiva esquema de funcionamiento, tomando en consideración con el componente general, rural y urbano, en la perspectiva del horizonte de largo plazo, es decir como mínimo nueve (9) años que establece la ley; el insumo fundamental es la proyección presupuestal del Municipio de Pasca – Cundinamarca

El presupuesto de la vigencia actual al igual que el de las vigencias anteriores es utilizado como la base de proyección del presupuesto de ingresos de la Alcaldía municipal, el porcentaje de distribución de los egresos teniendo en cuenta la situación política – económica del País ; el desarrollo del gasto de funcionamiento cercano al %

Del presupuesto total Municipal y prioritario dentro del E.O.T. de una reestructuración administrativa se asume de la siguiente forma:

Ingresos totales de la Alcaldía – gastos de funcionamiento, servicio de la deuda . .. = Monto disponible de inversión.