

# **ACUERDO No. 029 de 2.000**

( )

## **POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA**

**El Concejo Municipal en uso de las facultades legales que le confiere la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios**

### **CONSIDERANDO.**

1. Que según el artículo 1 del Decreto 879 que reglamenta las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal, establece la obligatoriedad de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial.
2. Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Que la Alcaldía Municipal ha adelantado la formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo establecido en la ley.
4. 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.
5. Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR

### **ACUERDA.**

## **TITULO I.**

### **DISPOSICIONES INICIALES.**

**Artículo 1. ADOPCIÓN.** – Adoptase el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del Municipio de SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA. Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte, el documento resumen, así como los planos y mapas.

**Artículo 2. AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.** – Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal, tendrá una vigencia de tres períodos de administraciones municipales.

**Artículo 3. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL.-**

Los principios que soportan el EOT del municipio son los siguientes:

Sostenibilidad  
Equidad  
competitividad

Integración territorial  
Función social y ecológica de la propiedad  
Integración con otros territorios.  
Distribución equitativa de costos y beneficios

## TITULO II

### COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

#### CAPITULO I

#### POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

**Artículo 4. PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.** El municipio hace parte de la Provincia del Tequendama, su desarrollo, con criterios de sostenibilidad y bienestar para la población, dependerá de la manera como logre concertar con los municipios de la Provincia, los municipios vecinos de la sabana de Bogotá y el Distrito Capital, los programas y proyectos de alcance regional que le permitan apropiarse de los beneficios de la integración regional y disminuir los efectos negativos mediante la compensación y el aprovechamiento de la red de servicios existentes.

San Antonio del Tequendama tiene vocación ambiental, agropecuaria y eco-turística. Ambiental por el patrimonio natural que posee, la ubicación en la parte alta de la cuenca media del río Bogotá, donde se adelanta el proceso más importante en el ciclo ecológico del agua de la región. Agropecuaria por la variedad de pisos térmicos, la abundante oferta hídrica que posee, el conocimiento y la experiencia productiva de las comunidades campesinas y los empresarios rurales y la cercanía al mercado más importante del país, el Distrito Capital. Eco – Turística porque el patrimonio natural la brinda potencialidades para la recreación pasiva por el paisaje que ofrece su topografía, la red de caminos reales existentes y la oferta de servicios con que cuenta para atender al turista y hacer parte del circuito turístico de la troncal del Tequendama.

El propósito de municipio es el de lograr configurar un escenario territorial de desarrollo donde las zonas campesinas y de desarrollo empresarial se consoliden y encuentren en la producción de bienes y servicios la oportunidad de lograr generar ingresos y mejorar su calidad de vida, con canales de comercialización modernos y procesos agroindustriales que, localizados en las fincas y en sitios estratégicos, aumentarán el valor agregado de los productos, con equipamientos de apoyo a la comercialización y la agroindustria y haciendo parte de una red de comercialización y procesamiento de productos agropecuarios de la Provincia del Tequendama y en general del Departamento de Cundinamarca.

En el escenario de ordenamiento territorial a alcanzar, se encontrarán consolidadas las áreas de recreación eco-turística, como parques ecológicos públicos y/o privados, las áreas de recreación donde se localizan los pobladores de segunda residencia que, desde el Distrito Capital, principalmente, buscan contar con unos predios que les ofrezca descanso y esparcimiento, se promoverá la conservación de las áreas de economía campesina, para evitar el desplazamiento de las familias que habitan el campo hacia el distrito capital.

También se contará con una red de asentamientos humanos compuesta por: Los centros urbanos, como la cabecera municipal y Santandercito. Los centros poblados rurales, como Pueblo Nuevo y Pradilla – Los Naranjos. Los centros de servicios de ruta como el Pin, Bellavista y Puerto Rico, sector vereda Nápoles, La piscina vereda Zaragoza, El puerto vereda Chicaque. Los asentamientos humanos estarán dotados de sistemas de acueducto y alcantarillado, convertidos en centros de servicios, sitios de asentamiento de las familias jóvenes provenientes del campo, lugares para la recreación y el

esparcimiento de las comunidades rurales, espacios para el intercambio de productos y servicios de las comunidades rurales y urbanas y puntos de encuentro con los pobladores de segunda residencia y los turistas.

El municipio estará integrado con los demás municipios de la Provincia del Tequendama, el Distrito Capital a través de una red vial en muy buen estado, suficientemente, amplia, y, en un 100%, pavimentada, buscando la competitividad para ofrecer servicios y productos, posicionarse en la región y aprovechar las oportunidades que le ofrece su localización geográfica. Las veredas y la red de asentamientos nucleados estarán intercomunicados por vías Regionales Secundarias y vías de penetración rural, en torno a circuitos viales, que faciliten la movilización de personas y productos con vías que cumplan especificaciones técnicas, obras de arte y adecuado mantenimiento. Complementaria a la red vial se fortalecerá el sistema de transporte de carga y pasajeros interveredal e intermunicipal.

Siendo uno de los ejes estructurantes del ordenamiento la oferta hídrica, el escenario de futuro del municipio supone: La ordenación y el manejo ambiental de las cuencas y microcuencas que lo conforman, con el fin de lograr la conservación y recuperación de las rondas, la protección de los terrenos aledaños a los nacimientos para garantizar que se mantengan e incluso aumenten los caudales de las quebradas prioritarias como las de: El Carmen, La Cuy, Quebrada Grande, La Playa, la Varilice, La Zunia y los Cristales. La disminución de la contaminación de las aguas generada por la falta de tratamiento de las aguas servidas proveniente de los núcleos humanos y de la actividad productiva, principalmente la actividad porcícola. Disminución de la contaminación de la cuenca del Río Bogotá y superación de la situación de su área de influencia como “zona de desastre ambiental y sanitario”, mediante la inversión de los recursos que por compensación se pacten con el Distrito Capital, por parte de los municipios de la Provincia del Tequendama y demás municipios que hacen parte de la cuenca del Río. El objetivo es recuperar la cantidad y la calidad del agua. Solo así el municipio se proyectará a la región con la capacidad de aportar el recurso para satisfacer las necesidades de otros municipios de la Región del Tequendama,

El municipio transformará radicalmente los sistemas de organización, administración, operación y mantenimiento de los sistemas de captación, almacenamiento y distribución del agua en los núcleos urbanos y las veredas para hacer más eficiente el uso del agua, más equitativo el pago del servicio en función del agua consumida y elevar la calidad del agua mediante un adecuado tratamiento para el consumo urbano. Para tal fin la administración municipal contará con una oficina de servicios públicos que además de administrar los acueductos de la cabecera municipal y Santandercito, prestará asesoría a las juntas de acueductos veredales, a partir de su organización en subcuencas para que las Asociaciones puedan ser empresas eficientes de acueducto,.

La conservación de los bosques existentes en las zonas de reserva y distritos de manejo especial establecidos por la CAR, la constitución de un parque ecológico municipal integrado a un sistema de zonas de protección y el fomento de prácticas agroforestales y tecnologías y procesos productivos sostenibles, especialmente en zonas de amortiguación de los Distritos de Manejo Integrado, permitirán lograr un municipio verde, centro de atracción de los bogotanos y turistas en general.

Se integra al propósito y vocación del territorio el detalle presentado en el documento técnico y la formulación del EOT.

**Artículo 5. POLÍTICA AMBIENTAL.-** Valoración del recurso hídrico como eje estructurante del territorio mediante la recuperación de la cantidad y calidad de los caudales de las quebradas, la adaptación de sistemas organizativos, administrativos y técnico/operativos para el uso eficiente del agua tanto para el consumo humano como para las necesidades de riego de la producción y la adopción de sistemas de tratamiento de las aguas residuales, individual o colectivamente, para la disminución de la contaminación, principalmente en los núcleos poblados y en las actividades productivas, especialmente las generados por la actividad porcícola.

### **Objetivos:**

- Proteger, conservar y recuperar las rondas de las quebradas, zonas de nacimiento de las fuentes hídricas, mediante la formulación y ejecución de proyectos de ordenación, manejo ambiental y definición de reglamentación del uso del agua en las quebradas definidas como prioritarias en el EOT.
- Proteger, conservar y recuperar los suelos que hacen parte de los Distritos de Manejo Especial de la Cuchilla de Peñas Blancas y sector del Salto de Tequendama y el Cerro Manjui mediante el estímulo al sostenimiento de los bosques primarios y secundarios existentes y la promoción de sistemas de producción agroforestales con criterios de bosque protector – productor, especialmente en las zonas de amortiguación de los Distritos de Manejo.
- Promover el uso eficiente del agua mediante el estímulo a la organización de los acueductos veredales por subcuenca, de los centros urbanos, los centros poblados rurales y los centros de servicios de ruta, como empresas modernas de servicios públicos dentro de los parámetros de la ley 142 de 1994, con sistemas de administración, operación y mantenimiento modernos, adopción de tecnologías para la captación, almacenamiento, distribución y tratamiento del agua que disminuya las pérdidas, mejore la calidad del servicio y mitigue el impacto ambiental que genera los sistemas actuales.
- Promover la utilización de sistemas domiciliarios que contribuyan al ahorro del agua por parte de los usuarios y el aprovechamiento de diferentes fuentes, especialmente el agua lluvia para riego y necesidades de la producción.
- Adoptar los distritos de riego como un instrumento para lograr mayores niveles de eficiencia en el uso del agua y garantizar continuidad para responder a los requerimientos de la producción.
- Promover la adopción de tecnologías para el tratamiento de las aguas residuales generadas por la actividad agropecuaria, especialmente la porcicultura, la avicultura y el uso indiscriminado de agroquímicos, de tal manera que disminuya la contaminación de las fuentes hídricas.
- Disminuir la contaminación de las aguas generadas por los alcantarillados de los centros urbanos y las centros poblados mediante el diseño, la construcción y puesta en funcionamiento de plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Promover campañas de saneamiento básico en la zona rural para la instalación, ampliación y mantenimiento de sistemas de tratamiento de los residuos líquidos y sólidos, en especial en las unidades de explotación porcícola, estimulando a los propietarios a adoptar tecnologías apropiadas y, coordinadamente con la CAR, adelantando los procesos para la relocalización de actividades productivas. Especialmente de las porquerizas, situadas en suelos de protección, y sancionar a los propietarios de los predios que no adelanten ninguna medida al respecto.
- Recuperar el río Bogotá mediante la descontaminación de sus aguas y concertar con Santafé de Bogotá D.C. y los demás municipios de la cuenca, los recursos de compensación que permitan cofinanciar los proyectos de gestión ambiental en la cuenca.
- Adelantar un proceso de planificación y gestión en los suelos de protección definidos por amenaza y riesgo mediante la formulación y adopción de un plan de atención y prevención de desastres, el establecimiento de los Distritos de Manejo integrado y previa redefinición de las zonas establecidas inicialmente.

**Artículo 6. POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL, ECONÓMICO Y TERRITORIAL** Consolidación de las zonas de economía campesina y de desarrollo empresarial de la producción agropecuaria mediante el fomento a la producción con tecnologías sostenibles que mejoren la competitividad de los productos agropecuarios con el sello verde, como el café orgánico, y en asocio de inversionistas privados, organizaciones de productores e intermediarios, dotar de infraestructura adecuada para modernizar los canales de comercialización, a través de centros de servicios o negocios e incorporar valor agregado a los productos.

## Objetivos

- Incorporar sistemas de producción que se estructuren, con criterios de integralidad y diversificación, combinando cultivos transitorios y permanentes con porcicultura, piscicultura y avicultura, en general especies menores, a partir del establecimiento de Unidades Agrícolas Familiares UAF modelo.
- Promover la producción sostenible mediante la prestación de un servicio de asistencia técnica de la UMATA que ofrezca tecnologías para un manejo sostenible de los suelos, la adopción de procesos productivos acordes con las características agro ecológicas de cada una de las zonas y el estímulo a sistemas de producción agroforestales.
- Estimular la investigación aplicada estableciendo convenios con universidades y centros de investigación y dotando de una infraestructura básica un centro para la investigación y transferencia de tecnología en predio del municipio en la vereda de Chicaque.
- Modernizar, en asocio con las organizaciones de productores, comerciantes e inversionistas privados, los canales de comercialización y crear espacios para el desarrollo de procesos de agroindustrialización de productos mediante la localización y dotación de una infraestructura básica para un Centro de Negocios en la vereda Arracachal.
- Promover los mercados campesinos en la cabecera municipal y Santandercito orientados a satisfacer la demanda principalmente de los pobladores de segunda residencia, los turistas y la población en general del municipio mediante la relocalización de las plazas de mercado.
- Mejorar la eficiencia y condiciones sanitarias del sacrificio del ganado vacuno, porcino y avícola, en asocio con las organizaciones de productores, los negociantes e inversionistas privados, mediante el diseño y la construcción de un matadero municipal ubicado en un sitio estratégico de fácil acceso en la vereda de Chicaque.
- Superar la tendencia a la fragmentación de la propiedad en predios muy por debajo de la Unidad Agrícola Familiar mediante el estímulo a formas de producción asociada, la oferta de vivienda de interés social para la localización de las familias jóvenes en los centros urbanos y los poblados rurales y la implantación de actividades productivas de poscosecha, procesamiento de alimentos y generación de servicios que generen empleo y disminuyan la presión sobre la tierra.
- Superar los conflictos que se presentan en el uso del suelo mediante el estímulo a los productores para relocalizar las actividades productivas que se encuentren en suelos de protección o generen impactos negativos y desestimulando la expansión de estas actividades productivas restringiendo su ubicación en estos mismos suelos.
- Facilitar la integración de las comunidades rurales con los pobladores de los centros urbanos y poblados rurales mediante la adecuación y mantenimiento de la red vial.

### **Artículo 7. POLITICA DE LOCALIZACIÓN DE LOS POBLADORES DE SEGUNDA RESIDENCIA.**

Localización de zonas donde se desarrollen los procesos de ocupación del territorio municipal por pobladores de segunda residencia con fines recreativos donde se cambia el uso principal del suelo rural sin afectar las zonas de producción agropecuaria y donde se pueda garantizar, mediante la construcción por parte de los urbanistas, una oferta de servicios públicos domiciliarios, especialmente acueducto y alcantarillado, donde la parcelación, el condominio y la quinta no afecte el suministro de agua a los predios vecinos.

## Objetivos

- Desestimular la parcelación para fines recreativos, la ocupación de zonas de protección y de riesgo mediante el ejercicio de un control permanente del proceso de compra y venta de tierras y la promoción de actividades agroforestales.

- Promover la integración de los pobladores de segunda residencia a la vida local y comunitaria mediante la realización de actividades que permitan el conocimiento y el intercambio cultural entre la nueva población que invierte en el municipio.
- Promover el cumplimiento de las normas establecidas sobre parcelación y cambio de uso del suelo rural y aplicar los estímulos y sanciones previstos por la ley.

#### **Artículo 8. POLÍTICA DE FORTALECIMIENTO DE LA RED URBANA Y DE SERVICIOS.**

Consolidación de los centros urbanos de Santandercito y la cabecera municipal, los centros poblados rurales de Pueblo Nuevo y Pradilla/los Naranjos y los centros de servicios de ruta en el Pin, Bellavista, Puerto Rico, sector vereda Nápoles, La piscina vereda Zaragoza, El puerto vereda Chicaque. como asentamientos humanos nucleados que ofrecen posibilidades de vivienda de interés social digna a las comunidades rurales, servicios básicos de salud, educación, recreación y bienestar, se generan oportunidades para crear empresas y empleo, además, de convertirse en espacios para el encuentro de las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y turistas en general.

#### **Objetivos**

- Dotar a los centros urbanos, centros poblados rurales y centros de servicios de ruta de sistemas de acueducto que satisfagan las necesidades presentes y futuras que cuenten con fuentes de agua suficiente, esquemas de organización, administración, operación y mantenimiento que permitan un uso eficiente del agua y dotados de plantas de tratamiento para mejorar la calidad del agua para consumo humano.
- Ampliar las redes de alcantarillados de aguas residuales, canalizar de manera diferenciada las aguas lluvias y dotar de plantas de tratamiento para disminuir la contaminación de las aguas en orden de prioridad.
- Promover proyectos de vivienda de interés social para familias provenientes de las comunidades rurales y contar con un banco de tierras para estos fines.
- Ampliar el sistema de espacio público para la recreación pasiva y activa, la cultural y el esparcimiento mediante la remodelación de los parques, la creación de nuevos parques a partir de las cesiones para espacio público y la construcción de escenarios para el deporte y las actividades culturales.

**Artículo 9. POLÍTICA DE DESARROLLO ECOTURÍSTICO** Fomento del turismo ecológico como una de las ventajas competitivas que tiene el municipio por su localización para los habitantes del Distrito Capital y oportunidad para el empleo y la generación de ingresos de las comunidades rurales.

#### **Objetivos**

- Establecer circuitos turísticos y ecológicos, integrados a los circuitos establecidos por la Gobernación, articulando parques, caminos reales y sitios de encuentro a nivel urbano y rural, a través de señalización, la promoción de la actividad turística y promover la organización de grupos de guías turísticos.
- Mejorar los servicios al turista mediante la concertación y adopción de un plan turístico que aumente la cantidad y la calidad de los servicios que ofrecen los hoteles y restaurantes y concertar los planes y proyectos con los municipios de la Provincia del Tequendama y de la cuenca baja del río Bogotá.
- Promover la organización y formación de los jóvenes en el centro educativo MARIANO SANTAMARIA de Santandercito para las diversas actividades que ofrece el turismo.
- Apoyar la formación empresarial y técnica de los propietarios y empleados de las empresas de servicios para mejorar la atención al turista.

- Promover la creación de zonas de reserva de la sociedad civil con fines de protección y turismo ecológico.
- Ampliar el sistema de parques y sitios de interés turístico y ecológico mediante la constitución del parque ecológico en predios de la empresa de energía y el parque arqueológico en la vereda de Cusio, entre otros.

**Artículo 10. POLITICA DE ADECUACIÓN INSTITUCIONAL Y POLITICO ADMINISTRATIVA.** Reorganización político administrativa e institucional del municipio para garantizar la ejecución del esquema de ordenamiento y la participación ciudadana.

#### **Objetivos**

- Constituir los corregimientos de San Antonio, Santandercito y Pueblo Nuevo y organizar las juntas administradoras locales como instancias de participación ciudadana, ejercicio de la democracia participativa y concertación sobre las decisiones locales.
- Dotar a las cabeceras de los corregimientos de una infraestructura para que la administración municipal atienda la comunidad.
- Redefinir la división veredal y los perímetros de los centros poblados rurales y los centros de servicios de ruta, acorde con las demandas y expectativas de la comunidad y con la asesoría técnica del IGAC.
- Reestructuración de la administración municipal revisando las dependencias y las funciones que realizan para cumplir con la misión que se deriva de la incorporación del ordenamiento territorial en la gestión municipal.
- Readecuar el sistema de información para la gestión incorporando el componente espacial al proceso de recolección, sistematización y análisis de la información para la toma de decisiones y la evaluación de la acción de la administración municipal. Actualizar la información catastral de los predios y sus usos.
- Facilitar el acceso a la información, a las propuestas y normas del Esquema del ordenamiento territorial para garantizar la armonización entre las decisiones individuales con el interés general expresado en el Esquema de Ordenamiento Territorial adoptado.

**Artículo 11. ESTRATEGIAS.-** Para el logro de los objetivos de cada una de las políticas se adelantarán las siguientes estrategias:

- Divulgación en las comunidades y las diferentes organizaciones sociales y gremiales del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio y las normas que regulan su ejecución y presentar periódicamente informes de avance de los resultados logrados en su ejecución.
- Promoción de los procesos de participación y concertación de los diferentes sectores sociales, las entidades del orden departamental y nacional en el diseño, formulación y ejecución de los planes parciales, los programas y proyectos del programa de ejecución en cada una de las administraciones municipales en el horizonte del EOT y la adopción de normas acordes con las políticas de ordenamiento territorial adoptadas.
- Modernización institucional que permita adoptar los nuevos componentes de la misión de la administración municipal en la gestión territorial y la promoción de programas y proyectos con la participación de la empresa privada, las organizaciones civiles y la comunidad en general.
- Adopción de un sistema de incentivos que estimule a los particulares a adelantar las acciones acordes con las políticas, programas y proyectos del EOT.
- Aplicación de los instrumentos técnicos y jurídicos que garanticen la intervención efectiva en el ordenamiento del municipio de acuerdo a las políticas y objetivos del EOT.
- Realización de alianzas con los empresarios y comunitarias, las organizaciones gremiales y sociales para la organización de empresas y la ejecución de los proyectos prioritarios del EOT.

- Definición de convenios con los municipios vecinos, la Asociación de municipios de la Provincia del Tequendama, la Corporación Autónoma de Cundinamarca CAR y la Gobernación para la ejecución de los programas y proyectos del EOT, especialmente, los relacionados con la gestión ambiental de la cuenca del río Bogotá, los distritos de Manejo Integrado de Peñas Blancas y el Salto del Tequendama- cerro Manjui.
- Incorporación al sistema de información de la gestión municipal el sistema de información geográfica como componente central del proceso de toma de decisiones y evaluación de los resultados de la gestión y ejecución del EOT.
- Seguimiento y la evaluación de los resultados del EOT periódicamente para identificar las situaciones que incidan en su ejecución para tomar las medidas oportunas que garanticen el logro de los objetivos propuestos.
- Establecimiento de las cuencas hidrográficas como unidades básicas para los procesos de planificación, ejecución y evaluación de la gestión ambiental y el manejo de los recursos naturales.
- Establecer convenios con los municipios vecinos para la planificación y gestión de los proyectos regionales que garanticen el logro de los objetivos del EOT en materia ambiental, social y económica.

**Artículo 12. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** – El municipio tendrá un desarrollo espacial y territorial multipolar a partir del fortalecimiento de los centros urbanos de la cabecera municipal y Santandercito, los centros poblados de Pueblo Nuevo y Pradilla – Los Naranjos y los centros de servicios de ruta. Los centros urbanos, los centros poblados rurales y los centros de servicios de ruta se integrarán al desarrollo rural cumpliendo la función de centros de servicios, en particular como apoyo a la producción agropecuaria y el turismo ofreciendo vivienda para las familias campesinas. La cabecera municipal y Santandercito contarán con suficiente espacio público, la recreación y el encuentro de los pobladores urbanos, los pobladores de segunda residencia y las comunidades campesinas, con una dotación de equipamientos de fácil acceso a la población y con una red eficiente de servicios públicos. La ocupación del suelo rural se promoverá protegiendo los suelos y las rondas de ríos y quebradas para mantener e incluso aumentar los caudales.

## **CAPITULO II**

### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 13. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** – Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del municipio de SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA se clasifica en urbano, de expansión, rural, de protección, centros rurales de ruta y cambios de servicio de ruta, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 14. SUELO URBANO.-** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. 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 San Antonio del Tequendama el suelo urbano está constituido por las áreas de los asentamientos humanos de la cabecera municipal y Santandercito con 35.22 Hectáreas que representan el 0.43% del área total del municipio

Los perímetros de cada uno de los asentamientos señalados son los siguientes:

Para la cabecera municipal.



<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
1	969.436	1.002.387
2	969.464	1.002.380
3	969.477	1.002.384
4	969.576	1.002.357
5	969.677	1.002.219
6	969.696	1.002.238
7	969.700	1.002.279
8	969.719	1.002.298
9	969.749	1.002.275
10	969.846	1.002.245
11	969.747	1.002.127
12	969.700	1.002.162
13	969.672	1.002.156
14	969.640	1.002.165
15	969.652	1.002.120
16	969.646	1.002.116
17	969.690	1.002.060
18	969.663	1.002.015
19	969.585	1.001.948
20	969.447	1.002.066
21	969.415	1.002.056
22	969.397	1.002.069
23	969.384	1.002.096
24	969.395	1.002.101
25	969.295	1.002.263
26	969.318	1.002.280
27	969.322	1.002.307
28	969.337	1.002.300
29	969.372	1.002.347

Para Santandercito:

<b>PUNTOS</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
1	970.000	999.918
2	970.069	999.871
3	970.079	999.818
4	970.127	999.835
5	970.236	999.739
6	970.287	999.759
7	970.323	999.654
8	970.365	999.642
9	970.395	999.726
10	970.350	999.755
11	970.376	999.929
12	970.659	999.866
13	970.727	999.944
14	970.774	999.902

15	970.748	999.899
16	970.750	999.882
17	970.721	999.868
18	970.706	999.872
19	970.684	999.865
20	970.678	999.836
21	970.681	999.817
22	970.692	999.816
23	970.708	999.804
24	970.793	999.582
25	970.861	999.488
26	970.901	999.502
27	970.749	999.325
28	970.687	999.218
29	970.628	999.207
30	970.562	999.265
31	970.503	999.258
32	999.604	999.390
33	970.521	999.411
34	970.492	999.520
35	970.480	999.537
36	970.516	999.617
37	970.425	999.633
38	970.370	999.617
39	970.279	999.640
40	970.056	999.647
41	969.971	999.686
42	969.875	999.768
43	969.917	999.798

El suelo urbano se representa en el Mapa F1 de Clasificación del Suelo a nivel municipal, a escala 1: 25.000 y en los mapas F6 y F8 de clasificación del suelo urbano de los respectivos asentamientos a escala 1: 2.500 y 1:2.000.

**Parágrafo:** Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a esta categoría, conforme se vayan realizando las obras respectivas y siempre y cuando cuente con todas estas facilidades.

**Artículo 15. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.-** Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se habilitarán y urbanizarán durante la vigencia del EOT y se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en los mapas F-6 Y F-8 de clasificación y uso del suelo urbano para la cabecera municipal y Santandercito respectivamente. Tienen una extensión de 11.25 Hectáreas.

Las coordenadas del perímetro de expansión urbana de la cabecera municipal son las siguientes:

Cabecera Municipal

PUNTOS	ESTE	NORTE
--------	------	-------

1	969.829	1.002.141
2	969.850	1.002.127
3	969.888	1.002.115
4	970.063	1.001.942
5	970.090	1.001.891
6	970.053	1.001.857
7	970.027	1.001.903
8	968.915	1.002.014
9	969.874	1.002.041
10	969.794	1.002.050
11	969.712	1.002.040
12	969.800	1.002.040
13	969.867	1.002.034
14	969.909	1.002.006
15	970.018	1.001.898
16	970.033	1.001.863
17	970.097	1.001.799
18	970.075	1.001.774
19	970.038	1.001.747
20	969.950	1.001.706
21	969.929	1.001.857

Las coordenadas del perímetro de expansión de Santandercito:

EXPANSIÓN 1

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	970.322	999.661
2	970.360	999.655
3	970.377	999.712
4	970.347	999.741
5	970.346	999.774
6	970.355	999.775
7	970.376	999.929
8	970.368	999.925
9	970.361	999.944
10	970.347	999.956
11	970.309	999.893
12	970.281	999.828
13	970.273	999.759

EXPANSION 2

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	970.720	999.976
2	970.714	999.949
3	970.686	999.909
4	970.665	999.887
5	970.633	999.892
6	970.604	999.910
7	970.546	999.919
8	970.544	999.910
9	970.503	999.912

10	970.477	999.904
11	970.386	999.930
12	970.376	999.929
13	970.373	999.946
14	970.353	999.966
15	970.510	999.939
16	970.518	999.932
17	970.616	999.947
18	970.626	999.947

### EXPANSIÓN 3

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	970.872	999.451
2	970.980	999.352
3	970.822	999.255
4	970.797	999.383

**Parágrafo:** Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones. La Incorporación de los suelos de expansión al perímetro urbana se adelantará a través de Planes Parciales.

**Artículo 16.- SUELO RURAL.** Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas, no aptos para desarrollo urbano. Para el municipio de San Antonio del Tequendama con un área de 4.719.15 Hectáreas. Se encuentra localizados en el Mapa F-1 de clasificación de uso del suelo municipal a escala 1: 25000.

También hace parte del suelo rural los centros poblados rurales de Pueblo Nuevo y Pradilla - Los Naranjos cuentan con un perímetro definido, cumplen una función de centros de servicios y opción de vivienda nucleada para las comunidades rurales. La delimitación de los perímetros de los centros poblados de presenta en el mapa F-10 para Pueblo Nuevo escala 1:1000 y mapa F-11 para Pradilla Los Naranjos escala 1: 2.500 y el Mapa de Clasificación del suelo Municipal escala 1:25.000.

El perímetro de Pueblo Nuevo es el siguiente:

Pueblo Nuevo:

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	967.652	999.988
2	967.796	999.988
3	967.765	999.933
4	967.796	999.868
5	967.797	999.808
6	967.736	999.759
7	967.706	999.750
8	967.696	999.703
9	967.653	999.675
10	967.652	999.660

11	967.645	999.647
12	967.652	999.607
13	967.584	999.615
14	967.565	999.650
15	967.568	999.692
16	967.556	999.770
17	967.674	999.795
18	967.652	999.883

Pradilla- Los Naranjos

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	965.038	1.000.605
2	965.121	1.000.573
3	965.375	1.000.482
4	965.391	1.000.456
5	965.525	1.000.445
6	965.532	1.000.362
7	965.625	1.000.359
8	965.665	1.000.276
9	965.567	1.000.232
10	965.467	1.000.249
11	965.473	1.000.231
12	965.161	1.000.274
13	965.141	1.000.247
14	965.112	1.000.249
15	964.995	1.000.362
16	964.930	1.000.476
17	964.939	1.000.533
18	965.015	1.000.553

Forman parte de la zona rural los terrenos e inmuebles de los centros de servicios de ruta de El Pin, Bellavista, Puerto Rico, sector vereda Nápoles, La piscina vereda Zaragoza, El puerto vereda Chicaque y delimitados en el mapa de clasificación de uso Municipal a escala 1:25.000

**Parágrafo:** La administración municipal tendrá doce meses a partir de la fecha de aprobación y sanción del presente Acuerdo para adelantar con la asesoría técnica del IGAC para la revisión de los perímetros y adelantar el amojonamiento de los perímetros de los centros urbanos, los centros poblados rurales, los centros de servicios de ruta y los límites veredales. Los resultados del estudio serán incorporados al presente acuerdo.

**Artículo 17. SUELO DE PROTECCIÓN.-** Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles localizados en el área de reserva forestal y la zona de amortiguación de los Distritos de Manejo integrado de Peñas Blancas y del sector salto del Tequendama – Cerro Manjui, las áreas periféricas de los nacimientos, ríos y quebradas, así como las áreas de amenaza natural y alto riesgo para la localización de asentamientos, las áreas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios y los inmuebles declarados patrimonio histórico,

cultural y arquitectónico. El suelo de protección se representa en el mapa F-1 de Clasificación del Suelo Municipal y en el Mapa F-2 del Sistema Ambiental Municipal escala 1: 25.000

Forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el Mapa Suelos Urbanos a escala 1:2000 para la Cabecera Municipal y 1: 2500 para Santandercito y los centros Poblados de Pueblo Nuevo y Pradilla - Los Naranjos y representados en los Mapas F-6, F-8, F-10 y F-11.

### CAPITULO III

#### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO ( URBANO – RURAL E INTERURBANA).

**Artículo 18. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.-** Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen los suelos urbano y de expansión urbana. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio con su región.

**Artículo 19. SISTEMA AMBIENTAL.-** Forma parte del sistema ambiental estructurante del municipio en zona rural, los Distritos de Manejo integrado establecidos por la CAR de Cuchillas de Peñas Blancas y Subia(Acuerdo CAR 026 de 1.993) y el del Sector Salto del Tequendama y Cerro Manjui (Acuerdo CAR de 1999), las áreas periféricas de los nacimientos donde nacen las principales quebradas del municipio, las rondas del río Bogotá (100 metros a lado y lado) y de las Quebradas del subsistema hídrico municipal (30 metros a lado y lado), el parque ecológico municipal (proyectado), el parque natural Chicaque, que hace parte del Distrito de Manejo Integrado Sector Salto del Tequendama y Cerro Manjui, las áreas de amenaza y riesgos naturales, el Distrito de Conservación del suelo y recuperación ecológica, las áreas de restauración morfológica y el área de aislamiento ambiental de vías, troncal e intermunicipales. La localización del sistema ambiental se presenta en el mapa F-2 1:25.000

**Parágrafo.-** La Alcaldía municipal tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, (6) seis meses para realizar los ajustes a las zonas de amenazas y riesgo y el Plan de Atención de atención y prevención de desastres.

**Artículo 20. SISTEMA VIAL.-** El sistema vial lo conforma la Troncal del Tequendama, como vía regional principal(VRP) con 16.33 kilómetros en territorio municipal. También forman parte como vías regionales secundarias(VRS) las siguientes vías intermunicipales: El Pin- La Victoria, Bellavista – Santandercito - Cabecera Municipal- Puerto Araujo, La Cadena- Cabecera Municipal- San Agustín- Zaragoza- Tena y Cabecera Municipal- La Gran Vía- El Colegio. Como parte de las vías regionales secundarias se proyectan la variante de la cabecera municipal de la vía a Puerto Araujo, para un total de 51.2 Kilómetros Como vías de penetración rural (VPR) se consideran los siguientes circuitos viales municipales: La Cadena- El Puerto- Laguneta- Santandercito- Bellavista; Bellavista- Santandercito- Aguas Claras- La Gran Vía; La Gran Vía –Alcandarra - Recebera- Pradilla; Santandercito- El Puerto- Alto del Chulo- Cabecera Municipal; Cabecera Municipal- Escuela El Cajón- San Agustín; San Agustín- Fátima- El Higerón; Los Naranjos- Escuela La María - Escuela Santivar- Pueblo Nuevo. Se proyectan las vías interveredales Cusio – Chicaque –San José (parte alta). Otras vías importantes de penetración rural son las siguientes carretera veredales: Fandiño- San Claver- El triángulo, San Agustín - Ponchos - El Higerón tienen de longitud 14.5 Kilómetros Se proyectan las vías de penetración rural de Cusio –Chicaque y la parte alta de San José para un total de 57.81 Kilómetros En total son 125.34 Kilómetros de vías. La red vial actual y proyectada se representa en el mapa F- 3 a escala 1:25.000

En los centros urbanos el sistema vial es de 888.43 metros en la cabecera municipal y 1.149.93 metros En Santandercito. Ver Mapas F-7 y F-9 a escalas 1: 2.500 y 1: 2.000.

Los caminos de herradura se convierten en un componente fundamental del sistema vial, la administración municipal actualizará el inventario de los caminos de herradura; la administración realizará una actualización que será incorporada al presente acuerdo.

**Artículo 21. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.-** Esta compuesto por los siguientes subsistemas: **Subsistema de acueducto.** Lo constituyen los 9.769,2 m de redes de los Centros Urbanos de la cabecera Municipal y Santandercito. También la Planta de Tratamiento del Acueducto de la Cabecera municipal y las Plantas de Tratamiento Proyectadas de Santandercito, Pueblo Nuevo, Pradilla – Los Naranjos y los acueductos veredales. Mapas D7 y D-9 del Sistema de Servicios Públicos urbanos en la cabecera municipal y Santandercito. También hacen parte del subsistema 34 acueductos veredales que se relacionan en el documento de formulación del EOT. **Subsistema de Alcantarillado** Lo constituyen los 5.007.91 metros de redes primarias actuales y las redes proyectadas de los centros urbanos, con sus respectivas plantas de Tratamiento de Aguas Residuales también proyectadas (en la actualidad se cuentan con los recursos de inversión para su construcción en Santandercito y la Cabecera municipal); las redes primarias(en construcción) del centro poblado de Pradilla- Los Naranjos con la respectiva planta de tratamiento existente, la proyectada en Pueblo Nuevo con sus respectiva planta de tratamiento. Las redes y planta de tratamiento proyectadas de las centros de servicios de ruta de **El Pin, Bellavista, Puerto Rico, sector vereda Nápoles,** La piscina vereda Zaragoza, El puerto vereda Chicaque, además de los sistemas de canalización y tratamiento de las aguas residuales de las parcelaciones, unidades productivas y viviendas rurales. **Subsistema de manejo de Residuos Sólidos.** Se proyecta complementario al proyecto regional de la Gobernación, contar en el municipio con un sistema alternativo, asignándole un terreno para el manejo y reciclaje de los residuos sólidos, localizado en la vereda Chicaque, para lo cual se diseñará un proyecto específico. Se representa en el Mapa F-3 de Equipamientos, Vías y Servicios Públicos.

**Artículo 22. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.-** Este sistema está constituido por un subsistema de los suelos de protección y por el subsistema de parques y áreas de recreación. **El subsistema de suelos de protección** esta formado por el área de reserva forestal protectora que incluye el Parque natural Chicaque, las áreas periféricas de los nacimientos y las rondas de los ríos y quebradas que equivalen a 3543.75 Hectáreas. **El subsistema de parques y áreas comunes,** esta compuesto por los proyectos de parque arqueológico, parque ecológico de las veredas Cusio y Chicaque, el zoológico Santa Cruz, la cancha de fútbol municipal, los parques centrales de la cabecera Municipal y Santandercito, la piscina municipal y la plaza de ferias de la cabecera municipal, bs parques infantiles proyectados en la cabecera municipal y Santandercito y las áreas de estacionamiento y parqueo proyectados en los dos centros urbanos y los andenes y escalinatas, estas áreas tienen una extensión de 101.75 Hectáreas que equivale al 1.22% del municipio. **Subsistema de interés patrimonial histórico y cultural** está compuesto por las iglesias de los centros urbanos de Santandercito y la cabecera municipal Ver Mapa F-4 de Espacio Público Municipal a escala 1:25.000 y Mapas F-7,F-9 y F-10 de los sistemas estructurantes de la cabecera municipal, Santandercito y Pueblo Nuevo.

**Artículo 23. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL Y URBANA.-.** El sistema general de equipamientos está compuesto por los siguientes subsistemas: **Subsistema de equipamientos sociales:** Lo constituyen el centro de salud y su proyecto de expansión en el lote contiguo en la cabecera municipal, el puesto de salud en Santandercito y los centros de promoción en salud proyectados en Pueblo Nuevo y Zaragoza, las escuelas urbanas de la cabecera Municipal, escuela Antonia Santos y de Santandercito Lorencita Villegas de Santos, así como los Colegios Departamentales Mariano Santamaria de Santandercito y el localizado en la cabecera Municipal así como también las 18 escuelas rurales. Ver Mapa F-3 de Equipamientos, Vías

y Servicios Públicos. **Subsistema de equipamientos para la recreación y la cultura:** Lo constituyen la Casa de la Cultura en la Cabecera Municipal, los Salones Comunes de Santandercito y Pueblo Nuevo proyectados como Centros Culturales; la Piscina municipal, el Estadio Municipal, la Plaza de Ferias de la Cabecera Municipal, los Parques Infantiles Proyectados en la cabecera Municipal y Santandercito, el Centro Recreacional Bochica y el Zoológico Santa Cruz, el parque Ecológico, el Parque Arqueológico, las granjas integrales de los Arrayanes en la vereda Arracachal y los demás parques que se conformen por las cesiones de espacios de interés Público derivadas de las normas que rigen el EOT. **Subsistemas de equipamientos de apoyo a la producción** Lo constituyen el matadero municipal proyectado con dos alternativas de localización que se definirá en el proyecto respectivo, el Centro de Servicios para la comercialización. La red vial urbana del municipio se clasifica así:

VU1: VIA URBANA DE PRIMER ORDEN relaciona el centro poblado con otros y con las áreas rurales

VU2: VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN Relaciona la malla arterial con zonas específicas y permite el acceso a los servicios urbanos. Constituye la malla local.

VU3: VIA URBANA DE TERCER ORDEN Relaciona la malla vial local y permite el acceso a los predios urbanos.

VU4: VIA URBANA PEATONAL Predomina el uso peatonal sobre el vehicular. En los centros de servicios de ruta la infraestructura que se adecua para el transporte, el Centro de Investigación aplicada y adaptación de Tecnologías agropecuarias en la Vereda Chicaque. El sistema se presenta en el Mapa F-3 de Equipamientos, Vías y Servicios Públicos y los Mapas F-7,F-9,F-10 Y F-11 de Sistemas Estructurantes Urbanos y centros poblados.

**Artículo 24. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.-** Lo constituyen las áreas destinadas para la vivienda de interés Social en las áreas de expansión urbana de los centros urbanos y ocupan el 50% de esta área, es decir 4.54 Hectáreas. Ver Mapas F-7,F-9. La administración municipal creará el banco de tierras para ejecutar los proyectos de vivienda de interés social. Estos proyectos estarán integrados a los planes parciales de los suelos de expansión urbana.

#### CAPITULO IV

##### **NORMAS DE MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO (URBANO – RURAL E INTERURBANA).**

**Artículo 25 CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.** Para fines de establecer los usos del suelo urbano y rural del municipio se adopta la siguiente clasificación:

**Uso principal** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**Usos compatibles** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con a potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Usos condicionados:** son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

**Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, y por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y o social.

**Parágrafo 1** Los propietarios de los predios que quieran adelantar actividades de construcción y producción definidas como usos condicionados deberán presentar un Plan de manejo ambiental y obtener la licencia ambiental de la autoridad ambiental para que la administración municipal pueda dar el respectivo permiso.



**Parágrafo 2** Cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que de lugar a la transformación de las actividades tradicionales del municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley.

**Artículo 26 AREAS PERIFERICAS A RÍOS, QUEBRADAS, NACIMIENTOS Y HUMEDALES.** Para las zonas de rondas de los drenajes transitorios y permanentes que pasan por el municipio, se establece una franja de 30 metros situada a lado y lado del respectivo drenaje. En el río Bogotá la franja de protección será de 100 metros. Para los nacimientos se establece una franja de 100 metros a la redonda que deben permanecer con vegetación de tipo protector.

En esas zonas el uso será el siguiente:

**Uso principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Usos compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

**Parágrafo.** La ronda del río Bogotá se manejará como Reserva Forestal: Los primeros 30 metros como Area forestal protectora. Los siguientes 70 metros como área forestal protectora - productora.

**Artículo 27 RESERVAS FORESTALES.** Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. Se dividen según la vocación forestal en:

**AREAS FORESTALES PROTECTORAS.** Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovables.

**Uso principal:** Conservación de flora y recursos naturales renovables.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

**AREA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA.** Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales pero puede ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso principal** Conservación y establecimiento forestal.

**Usos compatibles** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

**Artículo 28 ÁREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS.** Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida con el objeto de evitar que causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

**Uso principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales

**Usos compatibles** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

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

**Artículo 29 DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO REGIONAL.** Son áreas de protección y reserva, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan. En el municipio existen los Distritos de Manejo Integrado de Peñas Blancas y cerro Manjui – Salto del Tequendama creados por la CAR. Ver mapa F2 sistema ambiental municipal

**Uso principal:** Protección y preservación de los recursos naturales

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

**Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.

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

**Parágrafo 1:** El Manejo por parte de la administración Municipal de los Distritos de Manejo integrado de Peñas Blancas y el del Salto del Tequendama – cerro Manjui se concertará y coordinará con la Corporación Autónoma de Cundinamarca y los demás municipios vecinos

**Artículo 30 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICA.** Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o resultado de las actividades humanas, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción. Ver mapa F2 del sistema ambiental municipal

**Uso principal:** Conservación y restauración ecológica.

**Usos compatibles:** actividades agrosilvo pastoriles.

**Usos condicionados:** Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

**Usos prohibidos:** Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quema, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos siempre bajo el criterio de desarrollo sostenible.

**Artículo 31 ÁREA DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA.** Se definen como áreas de recreación ecoturística el parque ecológico de Cusio y Chicaque, el parque arqueológico de Cusio y el parque Natural Chicaque. 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 urbano o rural. Los usos son los siguientes. Ver mapa F2 sistema Ambiental Municipal:

**Uso principal:** Recreación pasiva.

**Usos compatibles:** Actividades campestres, diferentes a la vivienda.

**Usos condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Todos los demás, incluidos la vivienda campestre.

**Artículo 32. AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PÚBLICOS.** Son las áreas identificadas en el EOT donde se prevé la instalación de las plantas de tratamiento de aguas residuales, planta de manejo de los residuos sólidos, plantas de tratamiento de agua potable y demás obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Ver mapa F-3 sistemas Estructurantes del municipio. Los usos son los siguientes:

**Uso principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Usos condicionados:** Embalses, infraestructura de saneamiento básico y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte y polideportivos municipal.

**Usos prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

**Parágrafo:** El Alcalde Municipal declarará áreas de derecho preferencial y utilidad pública, los terrenos e inmuebles ubicados en las áreas de reserva una vez se hayan definido los diseños y se cuenten con los recursos para la adquisición de los predios respectivos de acuerdo a los procedimientos establecidos en el presente acuerdo.

**Artículo 33.- CENTROS DE SERVICIOS DE RUTA.** Son áreas de asentamientos humanos que se localizan en las vías regionales principales y vías regionales secundarias, prestan servicios para los viajeros, los pobladores de segunda residencia y a la comunidad de las veredas cercanas en actividades diferentes al uso principal de la zona respectiva. Los centros de servicio de ruta en el municipio son: El Pin, Bellavista, Puerto Rico, sector vereda Nápoles, La piscina vereda Zaragoza, El puerto vereda Chicaque. Ver mapa F-1 Clasificación de uso del suelo.

Los centros deben tener en cuenta respecto a las vías regionales principales y vías regionales secundarias que los atraviesa los siguientes usos complementarios a la infraestructura de la vía:

1. Calzada de desaceleración y parqueo

2. Aislamiento ambiental de 15 metros al borde de la calzada de desaceleración

#### **Artículo 34.- USOS DEL SUELO EN LOS CENTROS DE SERVICIO DE RUTA**

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

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

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

**Usos prohibidos:** minería y parcelaciones

**Parágrafo 1.-** El desarrollo urbanístico de los centros de servicios de ruta se adelantará a través de un plan parcial que establezca los usos, las áreas comunes y los sistemas de acueducto y alcantarillado para cada uno de los centros. La Alcaldía Municipal adelantará la elaboración del Plan Parcial en un plazo máximo de doscientos setenta (270) días Hábiles, a partir de la fecha de aprobación y sanción del presente acuerdo.

**Parágrafo 2.-** Para todos los usos, incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

**Artículo 35. CONTROL DE LA CONTAMINACION VISUAL Y AUDITIVA.-**Para disminuir la contaminación visual y auditiva que se genera en los centros urbanos, en los centros poblados y centros de servicios de ruta, la administración presentará a consideración del concejo un proyecto de acuerdo que regule las actividades que generan estos tipos de contaminación acorde con la ley 140 sobre publicidad exterior y el Decreto 948 sobre contaminación auditiva.

La Alcaldía tendrá 180 días Hábiles para su presentación ante el Concejo.

**Artículo 36.- SISTEMA VIAL.** La administración adelantará la formulación y ejecución de un Plan Vial a nueve años para garantizar el mantenimiento, el mejoramiento y la construcción de las vías proyectadas. Un componente fundamental del Plan serán los caminos de herradura.

En un término de ciento ochenta (180) días Hábiles la Alcaldía municipal deberá haber realizado la formulación del Plan vial.

**Artículo 37.- SUBSISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** La Alcaldía Municipal adelantará la elaboración del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado para los centros urbanos, los centros poblados rurales con proyección a 20 años, contemplando todos los aspectos empresariales, técnicos, financieros y ambientales. En el área rural se adelantará un proyecto de modernización y optimización de los sistemas de administración empresarial, técnica y financiera de los acueductos veredales, promoviendo la integración de los acueductos por microcuencas y la reglamentación de los usos del agua.

**Artículo 38.- SUBSISTEMA DE MANEJO AMBIENTAL DE VERTIMIENTOS.** Las explotaciones agropecuarias: avícolas, porcícolas, piscícolas y de producción agrícola que usan agroquímicos, que generan impactos negativos sobre los recursos naturales, en particular el recurso hídrico, estarán sujetas a la siguientes acciones:

I Relocalización de la explotación cuando se encuentren en suelos de protección, principalmente rondas periféricas de ríos, quebradas, drenajes permanentes y transitorios, nacimientos, en áreas declaradas como de áreas de reserva forestal protectora y en los centros urbanos, poblados rurales y los de servicios de ruta.

II Usos de tecnologías que garanticen el tratamiento de los residuos líquidos y sólidos, a través de la formulación y ejecución de Planes de Manejo Ambiental, y con su respectiva licencia ambiental otorgada por la autoridad ambiental competente.

III Promoción de acciones de la educación ambiental de los productores y los trabajadores agropecuarios en tecnologías limpias y demás acciones de protección y conservación

IV Estímulo a los productores a través de incentivos fiscales su relocalización hacia áreas de agricultura tradicional que por características físicas y cercanía a los centros de comercialización y procesamiento faciliten la actividad productiva para estas actividades. ver mapa F-14 de uso recomendado del suelo rural

**Parágrafo .** La Alcaldía municipal, a través de la UMATA , formulará, como parte del programa de ejecución, un programa y proyectos a ejecutar en el tiempo de vigencia del EOT, en los primeros noventa (90) días Hábiles a partir de la aprobación y sanción del presente Acuerdo.

**Artículo 39.- SUBSISTEMA DE ASEO Y MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS.** La Alcaldía Municipal adelantará un estudio de factibilidad para estructurar un sistema local de manejo de residuos sólidos que precise el terreno donde se ubicará la planta de procesamiento en el área prevista en le EOT, el alcalde municipal procederá a declarar el derecho de preferencia sobre el terreno seleccionado y adelantar los trámites para su adquisición.

La administración municipal tendrá hasta doscientos setenta (270) días Hábiles, a partir de la fecha de aprobación y sanción del presente Acuerdo, para la formulación y ejecución del proyecto de factibilidad

**Artículo 40.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.-** Para la administración, manejo y mantenimiento del espacio público el Alcalde Municipal podrá contratar con entidad privada u organización de la sociedad civil de acuerdo a los procedimientos legales establecidos para este tipo de contratación. En general el manejo del espacio público en el municipio se adelantará de acuerdo a las normas establecidas en el Decreto 1504 de 1998

**Artículo 41.- SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PARA LA PRODUCCIÓN:** Las áreas establecidas en el EOT para la construcción del Matadero municipal y el centro de negocios y comercialización de productos agropecuarios serán declaradas de desarrollo y construcción prioritario por el Alcalde Municipal previa la elaboración de los estudios y diseños que determinen específicamente el terreno requerido. La Alcaldía Municipal tendrá ciento ochenta (180) días Hábiles a partir de la aprobación y sanción del presente Acuerdo para realizar los estudios, definir en detalle las áreas requeridas e iniciar los trámites para la adquisición de los predios.

**Artículo 42.- INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y EL SUBSISTEMA DE INTERES PATRIMONIAL.-** El municipio contará con un sistema de incentivos para que los propietarios de los predios y/o inmuebles declarados patrimonio y/o estén ubicados en suelos de protección, adelanten acciones concertadas para la protección y conservación del sistema ambiental en el predio y/o en el inmueble. El Alcalde Municipal presentará al Concejo Municipal un proyecto de acuerdo para tal fin en los siguientes noventa (90) días Hábiles de aprobado y sancionado el presente acuerdo.

**Artículo 43 AREAS DE DESARROLLO CONCERTADO.** Las áreas definidas como suelo de expansión urbana, que se vayan a incorporar al suelo urbano, se delimitarán a través de procesos en los que se establezca la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y

habilitación urbanística en concertación entre la administración municipal y los propietarios de los predios. Cualquier desarrollo urbanístico o construcción en los suelos de expansión urbana estará condicionado a las directrices y pautas establecidas en el Plan Parcial formulado y debidamente aprobado por la Administración municipal.

Las zonas de expansión de los centros urbanos de la cabecera municipal y Santandercito se incorporarán al perímetro urbano a partir de la formulación, aprobación y ejecución de su respectivo Plan Parcial y la construcción de las obras que garanticen la provisión de los servicios públicos domiciliarios.

**Artículo 44.- SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** La administración municipal establecerá el Fondo de vivienda de interés social y un banco de tierras de acuerdo a las normas vigentes en los suelos de expansión urbana para habilitar el 50% de las tierras para adelantar unos proyectos de vivienda de interés social.

**Parágrafo** El Alcalde municipal presentará en los siguientes noventa días (90) Hábiles al concejo municipal los proyectos de acuerdo respectivo

**Artículo 45.- CESIONES PÚBLICAS.** Para parcelación, desglobo, urbanización, o construcción en predios se cederá el 17% del área neta urbanizable descontándose previamente las áreas del Plan Vial y áreas de protección requeridas del 7%. Su distribución será así:

- El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo cuya localización será concertada con Planeación Municipal.
- El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno

**Artículo 46.- PLANES PARCIALES. Se realizarán los siguientes planes parciales:**

**Suelos de expansión urbana en la Cabecera Municipal y Santandercito**

**Area de Mejoramiento Integral en la cabecera municipal.**

**Desarrollo urbanístico Centro Poblado Rural en Pueblo Nuevo.**

**Desarrollo urbanístico centro Poblado Rural en Pradilla-Los Naranjos.**

**Ordenamiento Territorial en los Centros de Servicios de Ruta en** Pin, Bellavista, Puerto Rico, sector vereda Nápoles, La piscina vereda Zaragoza, El puerto vereda Chicaque.

**La localización, objetivos y estrategias de los Planes Parciales se describen en el siguiente cuadro:**

PLANES PARCIALES			
Plan Parcial	Localización	Objetivos	Estrategias
			Tiempo

Suelo de expansión urbana	Cabecera municipal	1. Establecer la ocupación y uso del suelo de la zona. 2. Diseñar las obras urbanísticas de acuerdo a las normas previstas en EOT. 3. Establecer el programa de inversión de las obras de infraestructura y de los proyectos de vivienda. 4. Concertar con los propietarios el uso del suelo para el área de expansión. 5. Garantizar la asignación de las áreas de cesión para estructurar el espacio público de acuerdo al estandar de 15 m2/hab.	1. Convocatoria a los propietarios de los predios para participar en el proceso de formulación y ejecución del Plan Parcial. 2 Promover metodologías de diseño participativo para hacer del Plan un modelo de gestión urbano municipal. 3. Gestionar la asesoría técnica de expertos de las universidades para disminuir los costos de la formulación del Plan.4. Incorporar el componente ambiental en la definición de la ocupación del suelo y en los diseños urbanísticos.	Formulación: 1 año (2001). Ejecución: 5 años
Suelo de expansión urbana	Santander	1. Establecer la ocupación y uso del suelo de la zona. 2. Diseñar las obras urbanísticas de acuerdo a las normas previstas en EOT. 3. Establecer el programa de inversión de las obras de infraestructura y de los proyectos de vivienda. 4. Concertar con los propietarios el uso del suelo para el área de expansión. 5. Garantizar la asignación de las áreas de cesión para estructurar el espacio público de acuerdo al estandar de 15 m2/hab.	1. Convocatoria a los propietarios de los predios para participar en el proceso de formulación y ejecución del Plan Parcial. 2 Promover metodologías de diseño participativo para hacer del Plan un modelo de gestión urbano municipal. 3. Gestionar la asesoría técnica de expertos de las universidades para disminuir los costos de la formulación del Plan.4. Incorporar el componente ambiental en la definición de la ocupación del suelo y en los diseños urbanísticos.	Formulación: 1 año(2001). Ejecución: 5 años
Área de mejoramiento integral	Cabecera municipal	1. Adecuar la ocupación y uso del suelo, teniendo en cuenta las áreas de espacio público, la infraestructura vial y de servicios que requiere, las áreas de protección ambiental vigentes en el EOT. 2 Integrar el barrio 11 de febrero al conjunto urbano de la Cabecera Municipal. 3. Distribuir equitativamente costos y beneficios de los obras y ajustes que se realicen	1. Concertación las acciones del Plan y los proyectos a ejecutar.2. Promoción las metodologías de diseño urbano participativo. Gestionar la asesoría técnica de expertos de universidades.	Formulación: 1 año(2002). Ejecución: 5 años
Desarrollo urbanístico Centro Poblado Rural	Pueblo Nuevo	1. Establecer la ocupación y uso del suelo del centro poblado. 2. Diseñar las obras urbanísticas de acuerdo a las normas previstas en EOT. 3. Establecer el programa de inversión de las obras de infraestructura y de los proyectos de vivienda. 4. Concertar con los propietarios el uso del suelo del centro poblado. 5. Garantizar la asignación de las áreas de cesión para estructurar el espacio público de acuerdo al estandar de 15 m2/hab. 6 Definir las áreas de protección y conservación como ronda de la quebrada Grande y áreas de amenazas y riesgo.	1. Concertación las acciones del Plan y los proyectos a ejecutar.2. Promoción las metodologías de diseño urbano participativo. Gestionar la asesoría técnica de expertos de universidades.	Formulación: 1 año(2003). Ejecución: 5 años
Desarrollo urbanístico Centro Poblado Rural	Pradilla Los Naranjos	1. Establecer la ocupación y uso del suelo del centro poblado. 2. Diseñar las obras urbanísticas de acuerdo a las normas previstas en EOT. 3. Establecer el programa de inversión de las obras de infraestructura y de los proyectos de vivienda. 4. Concertar con los propietarios el uso del suelo del centro poblado. 5. Garantizar la asignación de las áreas de cesión para estructurar el espacio público de acuerdo al estandar de 15 m2/hab. 6 Definir las áreas de protección ambiental de la vía Troncal del Tequendama.	1. Concertación las acciones del Plan y los proyectos a ejecutar.2. Promoción las metodologías de diseño urbano participativo. Gestionar la asesoría técnica de expertos de universidades.	Formulación: 1 año. Ejecución: 5 años

<p>Ordenamiento territorial y urbanístico de los Centros de Servicio de Ruta</p>	<p>El Pin Puerto Rico, La piscina vereda Zaragoza, El Puerto vereda Chicaque y sector vereda Náooles .</p> <p>1. Establecer la ocupación y uso del suelo del centro de servicio de ruta. 2. Diseñar las obras urbanísticas de acuerdo a las normas previstas en EOT. 3. Establecer el programa de inversión de las obras de infraestructura 4. Concertar con los propietarios el uso del suelo del centro de servicio de ruta 5. Garantizar la asignación de las área de cesión para estructurar el espacio público de acuerdo al estandar de 15 m2/hab. 6 Definir las áreas de protección ambiental de la vía Troncal del Tequendama.</p>	<p>1. Concertación las acciones del Plan y los proyectos a ejecutar.2. Promoción las metodologías de diseño urbano participativo. Gestionar la asesoría técnica de expertos de universidades.</p>	<p>Formulación: 1 año(2004). Ejecución: 5 años</p>
<p>Ordenamiento territorial y urbanístico de los Centros de Servicio de Ruta</p>	<p>Bellavista</p> <p>1. Establecer la ocupación y uso del suelo del centro de servicio de ruta. 2. Diseñar las obras urbanísticas de acuerdo a las normas previstas en EOT. 3. Establecer el programa de inversión de las obras de infraestructura 4. Concertar con los propietarios el uso del suelo del centro de servicio de ruta 5. Garantizar la asignación de las área de cesión para estructurar el espacio público de acuerdo al estandar de 15 m2/hab. 6 Definir las áreas de protección ambiental de la vía Troncal del Tequendama.</p>	<p>1. Concertación las acciones del Plan y los proyectos a ejecutar.2. Promoción las metodologías de diseño urbano participativo. Gestionar la asesoría técnica de expertos de universidades.</p>	<p>Formulación: 1 año(2001). Ejecución: 5 años</p>

### TITULO III

#### COMPONENTE URBANO DEL PLAN

#### CAPITULO I

#### ZONAS URBANAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

**Artículo 47.- ZONAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.** Son áreas de protección y conservación en los centros urbanos las siguientes:

Cabecera municipal:

- En el sur de la cabecera municipal entre las calles 2ª y 3ª manzana N° 06 con una extensión de 0.80 Hectáreas.

Santandercito:

- Area periférica de la Quebrada Los Cristales con una extensión de 1.08 hectáreas localizada en la urbanización Moreno-
- Area de protección por amenaza y riesgo entre las carrera 2ª y 3ª y la calle 2ª con una extensión de 2.88 hectáreas. Sector Escuela Simón Bolívar.



Las áreas se representan en los mapas F-7 y F-8 de clasificación del suelo urbano escala 1:2000 y 1:2.500 respectivamente.

**Artículo 48 USOS ÁREAS DE PROTECCIÓN.** Los suelos de protección y conservación urbana serán áreas de reserva forestal protectora para las zonas de amenaza y riesgo y sus usos estarán de acuerdo al artículo 27 en las áreas periféricas de ríos y quebradas de acuerdo al artículo 26

## CAPITULO II

### UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, TRATAMIENTO DE LOS CENTROS URBANOS Y PLANES PARCIALES

**Artículo 49 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana. Las unidades de actuación urbanística son:

Cabecera municipal:

- El área de mejoramiento integral correspondiente a un área de 3.841.74 m<sup>2</sup> localizada al nororiente de la cabecera municipal, comprende la urbanización San Antonio.
- El área de desarrollo de inmuebles sin urbanizar en el suelo de expansión urbana correspondiente a una extensión de 36.700 m<sup>2</sup>

Santandercito:

- El área de desarrollo de inmuebles sin urbanizar en la zona de expansión urbana correspondiente a una extensión de 54.113 m<sup>2</sup>

**Artículo 50 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** Para los centros urbanos los tratamientos urbanísticos que se adelantarán serán los siguientes:

- Mejoramiento integral de asentamientos
- Desarrollo de inmuebles sin urbanizar.
- Mejoramiento integral de espacio público.

**Artículo 51 MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS:** Constituyen las áreas sujetas a acciones dirigidas a y que combinan de manera integral los tratamientos de consolidación y recuperación

**Artículo 52 DESARROLLO DE INMUEBLES SIN URBANIZAR:** Se refiere a las áreas urbanas con bajos grados de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el Plan, de acuerdo a su vocación, proyección e integración con los sistemas estructurantes.

**Artículo 53 PLANES PARCIALES.-** Para el desarrollo urbanístico en los suelos de expansión y la construcción en las unidades de actuación urbanísticas y en el área de mejoramiento integral de asentamientos definidas en el artículo 46 se adelantarán Planes parciales de acuerdo a las normas establecidos en la Ley.

CAPITULO III

**ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO , TRATAMIENTOS E INDICES DE EDIFICABILIDAD DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 54 CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.** Se adopta la siguiente clasificación de los usos del suelo urbano.

CODIGO	USO	DEFINICIÓN	TIPOLOGIA
VIVIENDA V			
V1	TIPO 1	BAJA DENSIDAD	UNIFAMILIAR
V2	TIPO 2	RESIDENCIAL BARRIAL	BIIFAMILIAR
V3	TIPO 3	INTERES SOCIAL	UNI-BIFAMILIAR
COMERCIO C			
C1	TIPO 1	ALCANCE LOCAL	EXPENDIO AL DETAL
C2	TIPO 2	ALCANCE SECTOR	SEMIESPECIALIZAD
C3	TIPO 3	ALCANCE URBANO	PREDIO A PREDIO O CENTRO COMERCIAL
DOTACIONAL INSTITUCIONAL D			
D1	TIPO 1	ALCANCE LOCAL	COMPATIBLE CON RESIDENCIAL
D2	TIPO 2	ALCANCE SECTOR	ESPECIALIZADO
D3	TIPO 3	ALCANCE URBANO	CON CONDICIONES DE UBICACIÓN
INDUSTRIA I			
I1	TIPO 1	DOMESTICO	NO CONTAMINANTE
MIXTO M			
M1	TIPO 1	Mixto con predominio comercial	COMBINA USOS DE BAJO IMPACTO
RECREACIONAL Y ESPACIO PUBLICO Rp			
Rp1	Recreación Pasiva		SIN RESTRICCIÓN
Rp2	Recreación Pasiva y activa		CON RESTRICCIÓN AMBIENTAL

Para la cabecera Municipal y Santandercito la zonificación del suelo urbano se presentan en los mapas F-6 y F-8 respectivamente.

**Artículo 55 TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO.** Para los centros urbanos los tratamientos del suelo y sus respectivos usos serán los siguientes:

CENTROS URBANOS	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4	
Cabecera Municipal Santandercito	Mejoramiento integral	Principal		V1-V2-V3	V1-V2-V3	V1-V2-V3	
		Complementario		C1-C2 - D1-D2	C1- D1	C1	
		Restringido		I1	I1	D1- I1	
		Prohibido		todas las demás	todas las demás	todas las demás	
	Protección	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1	
		Complementario					
		Restringido	RP2				
		Prohibido	todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás	
	Desarrollo de áreas sin urbanizar y suelos de expansión urbana.	Principal		V1-V3	V3	V1-V3	V1-V3
		Complementario		C1-C2-C3 - D1-D2 - V2 - D2	C1-C2 - D1- D2 - V1-V2 - - D2	C1- D1 -V2 -	C1 - V2-

CENTROS URBANOS	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		Restringido	I1 - D3	I1 - D3	C2 - D2 - I1	D1
		Prohibido	I	I	I	I
	Area de actividad múltiple	Principal	Mixto			
		Complementario	C2-C3 - -D2-D3			
		Restringido	C1 -D1- I1			
		Prohibido	I			

Para la cabecera municipal los tratamientos del uso del suelo urbano se adelantarán de acuerdo al mapa F-7; y para Santandercito de acuerdo al mapa F-9.

**Artículo 56 FACTORES DE EDIFICABILIDAD** Para el aprovechamiento del suelo se tendrán en cuenta los siguientes indicadores para la construcción:

CENTROS URBANOS	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
CABECERA MUNICIPAL SANTANDERCITO	Desarrollo de áreas sin urbanizar Plan Parcial zonas de expansión Urbana	DENSIDAD VIV/HA	60	60	60	60
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	100	100	100	100
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	7	7	7	7
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	2	2	2	2
		INDICE DE OCUPACIÓN %	60	60	60	60
		ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
		AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno
	Mejoramiento integral	DENSIDAD VIV/HA	60	60	60	60
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	100	100	100	100
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	7	7	7	7
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3	2	2	2
		INDICE DE OCUPACIÓN %	60	60	60	60
		CONDICIONANTE	Control de riesgos ambientales			
		ACCESO VEHICULAR	Bahía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía	Por menor jerarquía
	AISLAMIENTO LATERAL	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno	
	Protección	DENSIDAD VIV/HA	0	0	0	0
		INDICE DE OCUPACIÓN %	0	0	0	0
	Area de actividad Múltiple Parque Central	DENSIDAD VIV/HA	60			
		TAMAÑO MINIMO/M2 DE PARCELACION	100			
		FRENTE MINIMO O LADO MENOR/MTS	7			
		ALTURA MÁXIMA/N° PISOS	3			
		INDICE DE OCUPACIÓN %	60			
		ACCESO VEHICULAR	Bahía			
	Generales	CESIONES PUBLICAS ACCESO MOVILIDAD VEHICULAR	Resultante diseño y vía			
		CESIONES PUBLICAS PLAN VIAL	7%			

CENTROS URBANOS	TRATAMIENTO	FACTOR DE EDIFICABILIDAD	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		CESIONES PUBLICAS RECREACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	17%			
		CESIONES COMUNALES PRIVADOS UNIFAMILIAR	35%			
		PARQUEOS CUPOS	1/VIV.	1/3 VIV	1/3 VIV	1/3 VIV
		PARQUEOS COMERCIO	1/20 M2			
		PORCENTAJE PARA VIS	50%	50%	50%	50%
		VOLADIZOS	1	0,8	0,8	0,6
		ALMACENAMIENTO AGUAS LLUVIAS	1 Mt3 / 15 mts área / construida			

**Artículo 57. AREA DE CESIÓN** Para parcelación, desenglobe, urbanización, o construcción en predios se cederá el 17% del área neta urbanizable descontándose previamente las áreas del Plan Vial y áreas de protección requeridas del 7%. Su distribución será así:

- El 7% del área neta urbanizable para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo cuya localización será concertada con Planeación Municipal.
- El 10% del área neta urbanizable para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización, en un solo globo de terreno

#### CAPITULO IV

##### INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA Y EL SISTEMA DE MOVILIDAD.

**Artículo 58 CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL URBANA.** La red vial urbana del municipio se clasifica así:

VU1: VIA URBANA DE PRIMER ORDEN relaciona el centro poblado con otros y con las áreas rurales

VU2: VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN Relaciona la malla arterial con zonas específicas y permite el acceso a los servicios urbanos. Constituye la malla local.

VU3: VIA URBANA DE TERCER ORDEN Relaciona la malla local y permite el acceso a los predios urbanos.

VU4: VIA URBANA PEATONAL Predomina el uso peatonal sobre el vehicular.

**Artículo 59 ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS URBANAS:** Las vías de los centros urbanos tendrán las siguientes especificaciones técnicas.

Cabecera Municipal

VIA	DESCRIPCIÓN						
	Ancho	Calzada c/u	Separador	Sección Paramento	Andén	Zona Verde	Zona Parqueo
VU2	10 m	1		2 m	1.50		1 Costado
VU3	9 m	1		2 m	1.50		1 Costado
VU4	6 m				1.50		NO

Santandercito:

VIA	DESCRIPCIÓN						
	Ancho	Calzada c/u	Separador	Sección Paramento	Andén	Zona Verde	Zona Parqueo
VU1	15 m	2	1 m		3		1 Costado
VU2	10 m	1		2 m	1.50		1 Costado
VU3	9 m	1		2 m	1.50		1 Costado
VU4	6 m			2 m	1.50		NO

Los detalles se presentan en el documento técnico que hace parte integral del acuerdo.

**Artículo 60 SEÑALIZACIÓN Y DEMARCACIÓN** Serán demarcadas las zonas azules que se determinan, el sentido de los flujos de los vehículos donde se requiera al igual que los horarios y el tipo de restricción vehicular, lo cual será reglamentado por la Oficina de planeación

## CAPITULO V

### SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

**Artículo 61.- COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO URBANO**, el sistema de espacio público urbano esta compuesto por los elementos constitutivos naturales, los elementos constitutivos construidos y por los elementos de interés patrimonial. Para los centros urbanos el sistema de espacio público será el siguiente:

Cabecera municipal

Elementos constitutivos naturales:

- Bosque protector Manzana 06, entre las calles 2ª y 3ª en un área de 0.80 hectáreas.

Elementos constitutivos construidos

- Parque central entre calles 3ª y 4ª y carreras 4ª y 5ª.
- Parque infantil proyectado entre calle 1ª y carrera 4ª
- Parque infantil proyectado Escuela Antonia Santos. Con un área de 398.72 m<sup>2</sup>
- Escalinatas Carrera 4 con un área de 310.6 m<sup>2</sup>
- Escenarios deportivos. Piscina Municipal y Plaza de Ferias área 3.475 m<sup>2</sup>
- Areas de estacionamiento y parqueo proyectado carrera 2ª calle 3ª área 6.755.77m<sup>2</sup>

Elementos de interés patrimonial

Iglesia Parque central área de 997.91 m<sup>2</sup>

Santandercito:

Elementos constitutivos naturales:

- Bosque protector entre las carreras 1ª y 2ª y la calle 1ª área 2.88 has
- Area periférica de la quebrada los Cristales Urbanización Moreno área 1.07 has

Elementos constitutivos construidos.

- Parque central entre las carreras 3Aª y 3ª y las calles 3ª y 4ª

- Parque infantil proyectado entre calle 2ª y carrera 3ª
- Áreas de estacionamiento y parqueo proyectado Carrera 4ª entre calles 2ª y 2A

Elementos de interés patrimonial

- Iglesia parque central con un área de 883.83 m<sup>2</sup>

Se presentan en los mapas de Sistemas estructurantes del Territorio (Sistema Espacial de interés público), en las escalas Urbanas de 1:2.000 para la Cabecera y 1:2.500 para Santandercito.

**Artículo 62 AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** En las nuevas construcciones urbanas se deberá prever los antejardines, andenes y demás elementos constitutivos del espacio público de acuerdo a las normas sobre cesiones públicas.

**Artículo 63 CESIONES PÚBLICAS:** Para parcelaciones, desenglobe o construcción en predios urbanos, se cederá el 17% del área neta urbanizable, descontándose previamente las áreas del Plan vial y las áreas de protección que serán del 7%. La distribución del 17% será así: el 7% para equipamiento colectivo en un solo globo de terreno, área predeterminada en el plano de usos del suelo, cuya localización será concertada con la oficina de Planeación Municipal; el 10% restante para áreas comunales y áreas verdes de la urbanización que se convertirá en espacio público.

**Artículo 64 MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO.** El manejo del espacio público de los centros urbanos se regirá por las normas establecidas en el artículo 31 del presente acuerdo y el Decreto 1504 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

## CAPITULO VI

### SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 65 PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** El municipio contará con un Plan maestro de acueducto y alcantarillado para los centros urbanos de la cabecera municipal y Santandercito y para los centros poblados rurales de Pueblo Nuevo y Pradilla – Los Naranjos que establecerá con proyección a veinte años las fuentes e abastecimiento, la expansión y adecuación de las redes primarias, las plantas de tratamiento del agua para consumo humano y para tratamiento de las aguas residuales. El plan de inversión anual del Plan de Desarrollo y el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial estará en armonía con el plan maestro.

**Artículo 66 RED ACUEDUCTO.** Los proyectos prioritarios en las redes primarias y el sistema de distribución para mejorar la calidad del servicio de acueducto son:

- Mejoramiento, optimización del acueducto y puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento de agua potable en la cabecera municipal
- Organización del sistema de acueducto de Santandercito.
- Revisión del sistema tarifario y adopción de medidores en los acueductos de los centros urbanos.
- Definición del sistema de administración de los acueductos de la cabecera municipal y Santandercito.
- Optimización del Sistema de captación, Distribución y suministro.

La empresa de servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la Alcaldía municipal es la entidad encargada de la ejecución de los proyectos y velar por la calidad y continuidad del servicio.

**Artículo 67 RACIONALIZACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.** Las nuevas construcciones tendrán en cuenta las normas técnicas para el ahorro y uso eficiente del agua establecida en la ley

373 de 1999. Estos requerimientos se tendrán en cuenta por la oficina de Planeación para el otorgamiento de la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 68 RED DE ALCANTARILLADO Y SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE LAS AGUAS SERVIDAS** El sistema de alcantarillado será complementado por un alcantarillado alterno para la zona de expansión urbana de la cabecera municipal para el cual se realizarán los estudios y diseños específicos como parte del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado y se integrará su diseño al Plan Parcial del suelo de expansión.

La construcción y puesta en funcionamiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales será una prioridad de la alcaldía municipal. Los proyectos respectivos se ejecutarán en los primeros tres años del EOT.

**Artículo 69 MANEJO DE LAS AGUAS LLUVIAS**. Las nuevas edificaciones tendrán en cuenta un sistema de captación, almacenamiento y desagüe de las aguas lluvias para que no vayan a la red de alcantarillado de aguas residuales. La administración incorporará en el Plan Maestro de acueducto y alcantarillado el diseño del sistema para el manejo de las aguas lluvias y programara su ejecución por fases tanto para la cabecera municipal como para Santandercito.

**Artículo 70 MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS**. Previa la realización de un estudio por parte de la Alcaldía Municipal sobre la factibilidad para realizar un proyecto de manejo de residuos sólidos la administración municipal adelantará una campaña para de desde las viviendas se adelante un manejo de los residuos sólidos que permita el tratamiento posterior a nivel municipal y regional.

## CAPITULO VII

### SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 71 SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS BÁSICOS**. Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas se adelantarán los siguientes proyectos:

- Mejoramiento del Puesto de Salud de Santandercito.

**Artículo 72 SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN**. Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas se adelantarán los siguientes proyectos:

- Estudio de factibilidad e identificación de alternativas para la relocalización de la plaza de mercado en la cabecera municipal y Santandercito
- Proyecto localización, diseño, Construcción del matadero municipal y su respectivo estudio de impacto ambiental

## TITULO IV

### COMPONENTE RURAL DEL PLAN

#### CAPITULO I

### ZONAS RURALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

**Artículo 73 DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO**. Forman parte del suelo rural los Distritos de Manejo Integrado de Peñas Blancas y Subía y el del Sector Salto del Tequendama y Cerro Manjui,

identificados en el Mapa F-14 de Uso del Suelo Rural, cuyo uso principal será el definido en el artículo 29 del presente acuerdo.

**Artículo 74 AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS.** Para las áreas señaladas como de Amenazas y Riesgos por fallas geológicas como son: Las Angustias, Canza Perros, Pueblo Nuevo, Patio de Bolas, La Playa, Río Bogotá, Nápoles –San Isidro y Quebrada La Hedionda-Ponchos, las cuales se identifican en el Mapa D6 de Amenazas y Riesgos se define como el uso principal la protección y preservación de los recursos naturales y los usos prohibidos son la construcción de vivienda, los usos agropecuarios, la recreación masiva y las parcelación con fines de vivienda campestre y los mineros y de extracción de materiales de construcción.

**Parágrafo.-** La administración municipal tendrá ciento ochenta (180) días Hábiles, a partir de la aprobación y sanción del Acuerdo del EOT, para adelantar un estudio técnico que permita hacer los ajustes detallados a las áreas de amenazas y riesgos con la asesoría técnica del Ingeominas y delimitar y formular los Planes de Manejo para los Distritos de Manejo Integrado y demás medidas preventivas que harán parte del Plan de Atención y Prevención de desastres que se elaborará con el mismo plazo.

**Artículo 75 DISTRITOS DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLOGICA.** Las áreas afectadas por procesos de Deslizamientos, Reptación, Socavación Lateral y erosión delimitadas en el Mapa D-6 de riegos y Amenazas Naturales, su uso principal será la conservación y restauración ecológica y las demás definidas en el artículo 30 del presente acuerdo.

**Artículo 76 AREAS DE RONDAS Y AREAS PERIFERICAS DE NACIMIENTOS, RIOS, QUEBRADAS Y HUMEDALES.** El uso del suelo en estas áreas se determina en el artículo 26 del componente general.

**Parágrafo.** La ronda del río Bogotá se manejará como Reserva Forestal 100 metros a lado y lado así: Los primeros 30 metros como área forestal protectora. Los siguientes 70 metros como área forestal protectora - productora.

**Artículo 77 AREA DE RECREACION ECOTURISTICA.** Las áreas y los usos del suelo se establecen en el artículo 30 del componente general del presente acuerdo.

**Artículo 78 AREA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA,** Los usos del suelo de estas áreas se definen en el artículo 27 del Componente general del presente acuerdo.

**Artículo 79 AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION.** Son áreas de antiguas explotaciones minero-extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas (C.A.R. Determinantes Ambientales. 1.998), Se define el sitio conocido como la Virgen y otro en la Vereda La Rápida en la vía El Pin – La Victoria. Ver Mapa F-2 de Sistema Ambiental Municipal). Los usos del suelo son los siguientes:

**Uso principal:** adecuación de suelos, con fines de restauración morfológica y rehabilitación.

**Usos compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.

**Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos, suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías;

**Usos prohibidos** todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.



Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el periodo de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

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 80 CUENCAS HIDROGRAFICAS EN ORDENACION.** Se declaran cuencas en ordenación en el municipio de SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA las subcuencas de las Quebradas El Carmen, la Cuy, los Cristales, Quebrada Grande y la Varilice ; así mismo se realizará la reglamentación del uso del agua para hacer más eficiente y equitativo la distribución del recurso hídrico.

**Artículo 81 DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS.** Este se define como aquella zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el objetivo de aumentar la productividad agropecuaria. Para el municipio de San Antonio del Tequendama se plantea el Distrito de Adecuación de Tierras en las veredas de Nápoles- Ponchos Zaragoza y Caicedo como se muestra en el Mapa del programa de ejecución del Suelo Rural.

Los usos del suelo en el Distrito de Adecuación de tierras son los siguientes:

**Uso principal** Agropecuarios tradicionales, semiintensivos o semimecanizados y agroindustriales.

**Uso compatible** Forestales.

**Usos condicionados:** Institucionales de tipo rural, institucionales educativas, clubes y centros vacacionales.

**Usos prohibidos:** Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

**Parágrafo:** El Distrito de adecuación de Tierras se delimitará a partir de la formulación de un Proyecto para tal fin. La administración municipal tendrá un plazo de 270 días Hábiles a partir de la aprobación del presente Acuerdo para la formulación del proyecto.

## CAPITULO II

### SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 82 MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.-** Dentro del municipio de SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA se reservan como alternativas para el manejo y disposición de residuos sólidos, la siguiente zona:

LOCALIZACIÓN			Hectáreas
VEREDA	SECTOR	UBICACIÓN	
Chicaque	Cuenca Río Bogotá	Vía veredal La Cadena -Laguneta	2

Para la ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas moderadas y precipitaciones más bajas.

- Están en zonas de quebradas de invierno.
- No están en zonas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es baja.

**Artículo 83 RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PARA PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES** Los sitios determinados para la localización de las plantas de tratamiento de aguas residuales, es el siguiente:

LOCALIZACIÓN			AREA M <sup>2</sup>
CASCO URBANO	VEREDA	SECTOR	
Cabecera Municipal	Patio de Bolas	Quebrada La Cuy	22.200
Santandercito	Vancouver	Río Bogotá	29.300
Centro Poblado	Santivar	Quebrada Grande	5.000
Pueblo Nuevo			
Centro Poblado	Santafé	Quebrada Juan Largo	8.000
Pradilla- Los Naranjos			

Para la ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas y precipitaciones más bajas de donde se concentra la población.
- No están en zonas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es muy baja.
- El área definitiva para la construcción y asilamiento ambiental de las plantas, estarán sujetas al Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

### CAPITULO III

#### USO DEL SUELO RURAL.

**Artículo 84 CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO.** Los usos del suelo se clasifican como principal, compatible, condicionado y prohibido la definición de cada uno de los usos se establecen en el artículo 25 del capítulo cuatro del Componente General.

**Artículo 85 CATEGORÍAS DE USO ESPECÍFICO** Son las actividades económicas, sociales, ambientales o de construcción y desarrollo, y hace referencia a las Categorías de Uso específico y/o manejo del suelo que pueden desarrollarse o no. Estas categorías de uso específico son: Área forestal productora, suelos de uso agropecuario tradicional, suelo de uso Agropecuario semi - mecanizado o Semi - intensivo, Explotaciones bajo invernadero, áreas de Distritos de Adecuación de tierras, áreas de restauración morfológica y rehabilitación, áreas de Recreación.

**Artículo 86 AREA FORESTAL PRODUCTORA.-** 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.

**Uso principal:** Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.

Usos condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para la construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.

Usos prohibidos: Industriales diferente 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.

**Artículo 87 SUELOS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL:** Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agroecológica.

**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 la malla ambiental.

**Usos compatibles** Infraestructura para la construcción de Distritos de adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural. Granjas avícolas, cunícolas y silvicultura.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones con fines de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

**Artículo 88 SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEM-MECANIZADO SEMI -INTENSIVO:** Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agroecológica; 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.

**Uso principal:** Agropecuario tradicional a semimecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietarios.

**Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.

**Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

**Artículo 89 EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO.-** Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren del cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la acupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Área cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%.

- b. Área en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%
- c. Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%.

**Artículo 90 ÁREA DE DISTRITOS DE ADECUACIÓN DE TIERRAS.-** Es aquella delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales.

**Uso principal:** Agropecuarios tradicionales, semi- intensivos o semi- mecanizados.

**Uso compatible:** Forestales.

**Usos condicionados:** Instituciones de tipo rural, instituciones educativas, clubes, centros vacacionales.

**Usos prohibidos:** Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

**Artículo 91 ZONIFICACIÓN DEL USOS DEL SUELO RURAL POR USOS Y CATEGORIAS DE USO.** La Zonificación resultante, con sus respectivas categorías de uso, se presentan en el Mapa F-14 denominado Uso Recomendado del Suelo Rural.

**Artículo 92 PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.** Los predios deberán mantener su carácter rural, por tanto su uso principal será el que se encuentra determinado en el Mapa anteriormente citado. En concordancia con la Legislación Agropecuaria, el globo de terreno será indivisible y no podrá fraccionarse por debajo de 10.000 m<sup>2</sup>(1Hectáreas).

**Parágrafo 1** Los predios cuya extensión actual es inferior a la aquí estipulada no podrán seguirse fraccionando o parcelando.

**Parágrafo 2** Los predios que actualmente quedaron incluidos en el Suelo Rural y del que el Uso Condicionado actual es recreación, se registrarán por los mismos parámetros anotados en el párrafo anterior.

**Artículo 93 FACTORES DE EDIFICABILIDAD PARCELACIONES O CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE.** Los factores de edificabilidad son los que se presentan a continuación:

Áreas según grandes usos	Ocupación máxima del predio (índice de ocupación)*		Área a reforestar con especies nativas	
	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa
Agropecuaria Tradicional y Semi- mecanizada o de ganadería semiintensiva	20%	15%	80%	85%
Recreación Individual (Turístico – recreativa)	30%	15%	70%	85%

\*- Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

**Parágrafo 1** Tal como lo establece la Legislación Ambiental, el número de viviendas por predio, en especial para las áreas cuyos usos condicionados son la recreación, estará asociado a la

potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. Por tanto, no podrán expedirse Licencias de Construcción sin la respectiva licencia ambiental.

## CAPITULO IV

### CENTROS DE SERVICIOS DE RUTA Y CENTROS POBLADOS RURALES

**Artículo 94 CENTROS DE SERVICIOS DE RUTA.** Son áreas de asentamientos humanos que se localizan en las vías regionales principales y regionales secundarias, prestan servicios para los viajeros, los pobladores de segunda residencia y a la comunidad de las veredas cercanas en actividades diferentes al uso principal de la zona respectiva. Los centros de servicio de ruta en el municipio son: El Pin, zoológico Santacruz, Bellavista y Puerto Rico. Ver mapa F-1 Clasificación de uso del suelo y F-13.

Los centros deben tener en cuenta respecto a la vías de primer y segundo orden que los atraviesa los siguientes usos complementarios a la infraestructura de la vía:

3. Calzada de desaceleración y parqueo
4. Aislamiento ambiental de 15 metros al borde de la calzada de desaceleración

**Artículo 95 USOS DE LOS CENTROS DE SERVICIOS DE RUTA** El uso del suelo es el siguiente:

**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 ciclovías.

**Uso Condicionado:** Comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales de transporte; centros vacacionales y estaciones de servicio. Establecimiento de vallas y avisos según la ley 140 de 1.997.

**Usos Prohibidos:** Minería y parcelaciones.

**Parágrafo 1.-** El desarrollo urbanístico de los centros de servicios de ruta se adelantará a través de un plan parcial que establezca los usos, las áreas comunes y los sistemas de acueducto y alcantarillado para cada uno de los centros. La Alcaldía Municipal adelantará la elaboración del Plan Parcial en un plazo máximo de doscientos setenta (270) días Hábiles, a partir de la fecha de aprobación y sanción del presente acuerdo.

**Parágrafo 2.-** Para todos los usos, incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

**Artículo 96. CENTROS POBLADOS.** Se establecen como centro poblados Los asentamientos de Pueblo Nuevo y Pradilla- Los Naranjos, los cuales serán regidos por las normas establecidas para los centros urbanos. Los Centros poblados estarán delimitados por las siguientes coordenadas geográficas:

Pueblo Nuevo

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	967.652	999.988
2	967.796	999.988
3	967.765	999.933

4	967.796	999.868
5	967.797	999.808
6	967.736	999.759
7	967.706	999.750
8	967.696	999.703
9	967.653	999.675
10	967.652	999.660
11	967.645	999.647
12	967.652	999.607
13	967.584	999.615
14	967.565	999.650
15	967.568	999.692
16	967.556	999.770
17	967.674	999.795
18	967.652	999.883

PRADILLA-LOS NARANJOS

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	965.038	1.000.605
2	965.121	1.000.573
3	965.375	1.000.482
4	965.391	1.000.456
5	965.525	1.000.445
6	965.532	1.000.362
7	965.625	1.000.359
8	965.665	1.000.276
9	965.567	1.000.232
10	965.467	1.000.249
11	965.473	1.000.231
12	965.161	1.000.274
13	965.141	1.000.247
14	965.112	1.000.249
15	964.995	1.000.362
16	964.930	1.000.476
17	964.939	1.000.533
18	965.015	1.000.553

**TITULO IV  
GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

**CAPITULO I**

**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

**Artículo 97. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.** Son los instrumentos por medio de los cuales la Administración Municipal puede hacer eficaz y eficiente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento que le compete. Son instrumentos de gestión los siguientes: de Planificación urbanística, de actuación urbanística o de financiamiento de ordenamiento territorial.

**Subcapítulo 1**

**- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 98. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA** Son los instrumentos previstos por la ley para adelantar el proceso de planificación, integración de las acciones y seguimiento y evaluación de los resultados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Los instrumentos de planificación urbanística son el Programa de Ejecución, los Planes parciales, los proyectos y demás normas que reglamenten el plan de ordenamiento. También son instrumentos de planificación los permisos y licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación.

**Artículo 99. EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.

**Parágrafo 1.** El Programa de ejecución del EOT será adoptado por el Concejo Municipal.

**Parágrafo 2.** El Programa de ejecución del EOT de la administración municipal de turno se armonizará con su respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las instancias responsables y los recursos respectivos. El Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones.

**Parágrafo 3.** El contenido mínimo del Programa de ejecución será:

1. Los planes parciales, programas y proyectos de infraestructura vial
2. Los programas y proyectos de redes matrices de servicios públicos domiciliarios
3. La localización de los predios para la ejecución de planes, proyectos y unidades de actuación urbanística que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos planes, proyectos y unidades de actuación urbanística.
4. La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se consideren prioritarios.

**Artículo 100. DEFINICIÓN DEL PLAN PARCIAL** El plan parcial es un instrumento especial de planeamiento que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo urbano, de expansión y rural a las mismas normas estructurantes y urbanísticas y en la medida de lo posible a una gestión unificada con el fin de garantizar un desarrollo acorde con la modelo de ocupación y las políticas del EOT, la dotación completa de servicios domiciliarios, equipamiento social y espacio público. Los Planes Parciales pueden ser: de conservación, de renovación urbana, de desarrollo urbano, de mejoramiento integral de zonas incompletas, de desarrollo urbano del suelo urbano, de mejoramiento del espacio público, de intervenciones estratégicas, de protección y conservación ambiental

**Artículo 101. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL** El proyecto de Plan parcial será elaborada por la Oficina de Planeación u otra dependencia de la Administración Municipal, por las comunidades o los particulares interesados en su realización.

**Artículo 102. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.** El contenido mínimo del Plan Parcial es el siguiente:

1. Identificación plena del área objeto del Plan Parcial con la siguiente información: El tipo de suelo donde se proyecta, el área expresada en metros cuadrados donde se proyecta la actuación urbanística, la relación de los inmuebles que integran el área estableciendo el área, el nombre de los propietarios y el tipo de actuación urbanística. Los planos de levantamiento del terreno objeto del Plan Parcial se elaboraran a escala 1: 500, georeferenciado al sistema de coordenadas del IGAC por el profesional y/o técnico quien firmará el Plano respectivo.

2. Justificación y Objetivos del Plan Parcial.
3. Orientaciones urbanísticas sobre el aprovechamiento de los inmuebles del área del Plan, el suministro ampliación o mejoramiento del espacio público y los programas y proyectos que caracterizan el propósito del Plan Parcial.
4. Normas urbanísticas específicas para el Plan.
5. Los estímulos a los propietarios e inversionistas
6. El Diseño urbanístico a nivel de anteproyecto
7. Los instrumentos de manejo del suelo.
8. El proyecto de Plan parcial
9. Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios
10. Los procedimientos y la gestión previstos para la ejecución del Plan Parcial.
11. Programa de ejecución de obras de urbanismo
12. Proyección financiera.

**Artículo 103. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL** Los pasos para la aprobación del Plan parcial son los siguientes:

1. Formulación y radicación en la oficina de Planeación.
2. Estudio de viabilidad del Plan parcial por parte de Oficina de Planeación y preparación del concepto en los siguientes (15) días Hábiles.
3. Presentación de los resultados al Consejo de Gobierno
4. Aceptado por el Consejo de Gobierno se concerta con la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca CAR quien emitirá un concepto en los siguientes (8) días Hábiles siguientes..
5. Aprobado por la CAR se presentará al Consejo consultivo de ordenamiento territorial para su revisión y elaboración de las recomendaciones en los (30) días Hábiles siguientes.
6. Presentación a los propietarios de los inmuebles localizados en el área a conocer el proyecto para que expresen las observaciones y recomendaciones
7. Con las observaciones y recomendaciones del Consejo Consultivo y los propietarios la oficina de Planeación realizará los ajuste que se consideren pertinentes.

**Artículo 104. CRITERIOS PARA DECLARAR LA VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL** Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado viable por la Oficina de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El proyecto de Plan Parcial deberá contener al información y documentación relacionadas en el artículo del presente Acuerdo.
2. Tanto al información que contenga el formulario como los documentos que la respaldan debe ser completa y ajustada a la realidad.
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que, según el tipo de Plan Parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar, establezca el Esquema de ordenamiento.
4. Los objetivos del Plan parcial así como las directrices urbanísticas y las normas urbanísticas para la correspondiente unidad de actuación deben estar en concordancia con las previsiones y las normas estructurantes y de carácter general del presente Esquema de ordenamiento Territorial.
5. Identificación de la capacidad institucional y financiera de la Administración Municipal para ejecutar las obras de urbanismo que le competen en ejercicio de la función pública en los tiempos previstos en el Plan Parcial.
6. Previsión de las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción e instalación de los mismos.
7. Factibilidad social de lograr la gestión asociada del Plan a partir de la cooperación de los partícipes.



8. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas previstas en el presente acuerdo y la Ley 388 de 1997.
9. Proyección financiera del proyecto, las fuentes de financiación y la viabilidad financiera de su ejecución.
10. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la unidad o unidades de actuación urbanística y para la ejecución del proyecto ajustado a las normas vigentes.
11. Normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística garantizando la participación de todos los propietarios en los procesos de toma de decisiones.

**Artículo 105. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Surtidos los trámites y aceptado el Plan Parcial se procederá a expedir por decreto del Alcalde Municipal la adopción del Plan donde se establecerá la delimitación del área de la unidad o unidades de Actuación urbanística, se relacionará el listado de los predios que forman parte del Plan.

**Artículo 106. DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS** La licencia es el acto particular de carácter particular mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización especial para adecuar determinados terrenos o para ejecutar obras específicas.

Ninguna persona podrá subdividir inmuebles ni realizar actuaciones urbanísticas de tipo alguno o de ejecutar obras relacionadas con las mismas, que no estén previamente autorizadas mediante una licencia en firma, expedida conforme a la ley.

**Artículo 107. CLASES DE LICENCIA.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción

**Artículo 108. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANISMO.** La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Esquema de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Las modalidades de licencia de urbanismo son las siguientes:

1. La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en zonas rurales suburbanas y de expansión.
2. Licencias para loteo o subdivisión de predios de parcelación.
3. La licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos y de predios en zonas de expansión urbana
4. Licencias para el loteo o subdivisión de predios de urbanización

**Artículo 109. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** La licencia de construcción es la autorización para desarrollar en un predio determinado obras de edificación sujetas a las normas del presente Esquema de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:

1. La licencia para edificar
2. La licencia para ampliar construcciones
3. Licencia para adecuar construcciones

**Artículo 110. COMPETENCIA.** Las licencias serán recepcionadas, tramitadas y expedidas por la oficina de planeación Municipal.

Parágrafo El alcalde Municipal queda facultado para delegar la recepción, tramitación y expedición de las licencias de construcción a una curaduría regional de la Provincia del Tequendama, en caso de que se cree este organismo en la Provincia

**Artículo 111. TITULARES DE LAS LICENCIAS** Podrán ser titulares de licencias la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud misma su calidad de propietarios, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien o inmueble en el cual se proyecte realiza la respectiva actuación urbanística.

**Parágrafo 1** Si un inmueble respecto del cual se ha otorgado una licencia de urbanismo o construcción fuere enajenado, se presumirá que el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario si que se admita prueba en contrario. La oficina de Planeación que haya expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que está debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.

**Parágrafo 2** La licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística.

**Artículo 112. SOLICITUD DE LICENCIA.-** La solicitud de la licencia debe efectuarse mediante la radicación ante la oficina de planeación de los documentos que se relacionan en copia original y dos copias adicionales. Para las licencias de urbanismo los documentos serán los siguientes::

1. Formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la Administración Municipal.
2. Certificado de existencia y representación legal del solicitante si ese fuere una persona jurídica
3. El poder autorizado a interpuesta persona si fuere el caso.
4. Certificado de libertad y tradición del inmueble o los inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres (3) meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.
5. Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.
6. Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.
7. La constancia del pago de plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra afectado por ese beneficio.
8. Estado de cuenta de contribuciones por valorización a favor del municipio de SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA.
9. La relación de los predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores en formato adoptado por la administración municipal por vía reglamentaria.
10. El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto quién se hará legalmente responsable por la información contenida en dicho proyecto
11. Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipal o quien haga sus veces de la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios objeto de la licencia inmediata o dentro del término de vigencia de la licencia.

Para las licencias de construcción además de los documentos relacionados para la licencia de urbanismo se adicionan los siguientes documentos:

- 12 La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará, en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.
- 13 Memoria de los cálculos y diseños estructurales y de otros diseños no estructurales.
- 14 Los estudios geotécnicos y de suelos

15 Proyecto arquitectónico debidamente firmado por un arquitecto quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto

**Parágrafo.** 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 relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada por velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en el Municipio. Dicha entidad deberá elaborar el concepto acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

**Artículo 113. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.** En el caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes a los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título II de la Ley 400 de 1997.

**Artículo 114. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.** La oficina de Planeación o la curaduría regional, en caso de que se constituya, encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.

La revisión de los diseños para licencias de construcción se hará, en la curaduría, por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Para los diseños no estructurales la revisión se podrá hacer por un ingeniero civil, arquitecto o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles y los ingenieros mecánicos deberán estar inscritos ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismo resistente y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que establece el capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997.

El revisor de los diseños podrá ser una persona ajena a la oficina de planeación o a la curaduría encargada de estudiar, tramitar y expedir la licencia siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el inciso segundo de este artículo. El profesional emitirá su concepto por escrito mediante un memorial dirigido a la curaduría. El revisor no puede ser quién elaboró los diseños ni puede tener relación laboral con éste.

**Artículo 115. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.** La solicitud de las licencias será comunicada por el jefe de planeación o el curador regional a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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

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

**Artículo 116. TRÁMITE DE OBJECIONES.** Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el acto mismo en el que se decida sobre la expedición de la licencia. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Código del Contencioso administrativo.

**Artículo 117. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.** La Oficina de Planeación Municipal o El curador regional tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días Hábiles para

pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados a partir de la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma.. Los términos podrán prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Vencidos los plazos previstos sin que la Oficina de Planeación municipal no se hubiese pronunciado, las licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando el curador obligado a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

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

**Artículo 118. CONTENIDO DE LA LICENCIA** La licencia contendrá:

1. Nombre del titular
2. Nombre del urbanizador o constructor responsable, según la clase de licencia
3. Vigencia
4. Características del Proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación
5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia de tal forma que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
6. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
7. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según la licencia, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados

**Parágrafo.** Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones.

1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes cuando la construcción de una estructura sea mayor a los tres mil metros cuadrados (3000m<sup>2</sup>). Si la construcción de la estructura es menos, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.
2. 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 las demás normas reglamentarias.

**Artículo 119. NOTIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS** El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo

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

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

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**Artículo 120. VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA.** Las licencias tendrán vigencia máxima de veinticuatro(24) meses prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.

La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según el caso.

**Artículo 121. URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES POR ETAPAS** En las urbanizaciones por etapas, el curador urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar t expedirse para una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas estarán sujetas al término establecido en el inciso primero del artículo anterior.. La licencia par una nueva etapa del proyecto se aprobará con base en las normas urbanísticas vigentes a la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva debe elevarse, como mínimo, con treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.

**Artículo 122. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.** Dentro de los cinco (5) días Hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía publica de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

**Artículo 123. INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS NO CONSTRUIDAS.** Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento a la oficina de planeación de administración municipal. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

**Artículo 124. VIGILANCIA Y CONTROL.** La vigilancia y control del cumplimiento del Esquema de Ordenamiento, los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas por parte del curador urbano le corresponde de manera indelegable al Alcalde Municipal de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.

## Subcapítulo 2

### INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 125. ACTUACION URBANÍSTICA PUBLICA** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles..

Parcelar es dividir un o subdividir un predio con vocación rural, situado en área rural o de expansión urbana, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.

Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano o de expansión urbana incorporados a los usos urbanos y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.

La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultante del proceso de urbanización. Tales elementos son fundamentalmente las vías vehiculares y peatonales, los parques, las zonas verdes, los senderos, las redes primarias y secundarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y teléfonos, etc.

Edificar es construir, en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios aptos para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.

**Artículo 126. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Son instrumentos de actuación urbanística todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas en desarrollo de las políticas, objetivos, programas, proyectos y normas del Esquema de Ordenamiento Territorial. También hacen parte de los instrumentos de actuación el pago de compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados por decisiones que sobre la propiedad se tomen por la Administración municipal en ejecución del EOT.

Son instrumentos de actuación urbanística las unidades de actuación urbanística, el Derecho de Preferencia, Enajenación voluntaria o por expropiación, judicial o por vía administrativa, el desarrollo y construcción prioritaria y la enajenación forzosa de inmuebles.

Parágrafo. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana la urbanización y la edificación de inmuebles, las obras públicas. Las actuaciones urbanísticas pueden ser públicas, privadas o mixtas.

**Artículo 127. DEFINICIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Unidad de Actuación urbanística es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional de suelo, centralizar en una sola entidad gestora de la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al Derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la destinación que se le imponga en las normas urbanas específicas contenidas en el respectivo Plan Parcial.

**Artículo 128. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.** Una vez aprobado el Plan Parcial por Decreto del Alcalde Municipal se elaborará el proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento quienes gozarán de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde Municipal para su aprobación

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados,, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

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

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o de construcción por fuera de la unidad de actuación.

**Artículo 129. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el Plan Parcial.

En firme la aprobación del acto que delimita la unidad de actuación urbanística se convocará a las personas naturales o jurídicas que en los certificados de libertad y tradición aparecen inscritos como dueños con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de inmuebles en la Unidad de Actuación. El objeto de la Junta será definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto elaborará la Oficina de Planeación a partir de la información del Plan Parcial prevista en el artículo del presente Acuerdo.

Las decisiones de la Junta será tomada con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Dentro de los propietarios estará la administración municipal según lo previsto inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997..

Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación por parte de la administración Municipal de acuerdo a los procedimientos previstos en el presente acuerdo..

Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de propietarios quien se encargará de la ejecución de la unidad de Actuación con base en las decisiones tomadas por la Junta Provisional..

**Artículo 130. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS .** Cuando el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en zona de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

La entidad gestora elaborará el proyecto de diseño urbanístico para la actuación considerada globalmente, como parte del Plan Parcial,. El proyecto lo presentará con el Plan para la aprobación de la oficina de planeación. Previamente el proyecto debe haber sido aprobado por los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

Aprobado el proyecto por la oficina de Planeación se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe o de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, indicando el valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los predios restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanismo correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por los propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Aprobado el proyecto de diseño urbanístico por la oficina de Planeación y el proyecto de reajuste de tierras la entidad gestora tramitará ante la curaduría la licencia o licencias de urbanismo o construcción que autoricen la realización de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto. Según el caso. Obtenida la licencia se procederá a la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

**Artículo 131. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el Plan Parcial.

En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituye o contrata, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos de urbanización establecidos por la Ley.

**Artículo 132. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIAS.** En función de las políticas y objetivos del Esquema de Ordenamiento la administración municipal, en su respectivo periodo, podrá declarar en los programas de ejecución el desarrollo y construcción prioritario de inmuebles que considere necesarios.

La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:

Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los (2) años siguientes a su declaratoria.

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria

Parágrafo. En el caso en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refieran a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y



cuando las obras al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.

Cuando existieren dificultades de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

**Artículo 133. ENAJENACIÓN FORZOSA** Habrá lugar a la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto a los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente acuerdo

La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles o de parte de ellos que al vencer el término legal previsto en el presente acuerdo, no se hubieren urbanizado o construido según el caso.

**Artículo 134. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA** La enajenación forzosa será ordenada por el Alcalde Municipal mediante Resolución motivada para los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso y destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.

El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria.

La resolución que ordene la enajenación se notificará de conformidad con lo establecido en el Código del contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá el recurso de interposición del recurso de reposición, este recurso deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Si transcurridos los dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.

Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, esta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la constitución de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.

**Artículo 135. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.** Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los inmuebles a su enajenación en pública subasta.

Para tal efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:

El lugar exacto en que se realizará la diligencia y la fecha y hora en la que se iniciará la subasta.

La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria, del inmueble o inmuebles objeto de la subasta. Si no existiere información completa que permita identificar los inmuebles, se describirán por sus linderos georeferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial.

El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del Municipio, deba consignarse para hacer postura admisible.

La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, según el caso.

La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de ese plazo se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario inicial.

El aviso de convocatoria se publicará en un diario de amplia circulación, y en una radiodifusora local con una antelación no inferior a cinco (5) días Hábiles a la fecha en la que deba realizarse la diligencia de remate.

Se en la subasta no se presentaren posturas admisibles, la Administración Municipal citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguales al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentares ofertas admisibles, la administración Municipal iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al setenta por ciento (70%) del avalúo catastral, parados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1º:** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra la Administración Municipal y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**Parágrafo 2º:** El procedimiento de la subasta pública se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**Artículo 136. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.** El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte de la administración municipal. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior a l monto pagado por el adquirente en la subasta pública, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses siguientes a cada vencimiento, pagadero semestre vencido.

**Artículo 137. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPORPIACIÓN JUDICIAL.** El Alcalde Municipal podrá declarar un inmueble o inmuebles de utilidad pública para ser adquirido por enajenación voluntaria o decretar de expropiación con el fin de destinarlo a los siguientes objetivos:

Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de servicios públicos urbanos.

Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte masivo.

Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.

Funcionamiento de sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de la utilidad pública estén claramente determinados en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.

Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regionales y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.

Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.

Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarias en los términos previstos en el Esquema de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la Ley 388 de 1997.

Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidad de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 138. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** El procedimiento para adelantar la enajenación voluntaria de un inmueble seguirá los siguientes pasos:

El Alcalde Municipal mediante acto administrativo ordena a la oficina de Planeación Municipal adelantar los estudios de tipo social, técnico, económico y jurídico que fundamentan posteriormente los procedimientos necesarios de la adquisición del inmueble.

Informar a través de un medio de comunicación de cobertura local de cada uno de los proyectos que se han decidido ejecutar y el inmueble o inmuebles afectados, dando a conocer el acto administrativo que ordena la realización de los estudios y la declaratoria de utilidad pública de los respectivos inmuebles.

Hacer el levantamiento topográfico del inmueble o inmuebles declarados de utilidad pública, el estudio de títulos y de la situación fiscal para determinar el estado del inmueble y tomar las medidas correctivas que sean necesarias.

Adelantar unas visitas para determinar aspectos como el estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares. Elaborar unas actas en la que conste el inventario de las construcciones mejoras e instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas.

Establecer el precio de adquisición que será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según lo determinado en el Decreto 2150 de 1995 y demás normas reglamentarias que expida el Gobierno Nacional.

El Alcalde Municipal expedirá un oficio por el cual expresa la decisión de adquirir el inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formaliza la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos por las Leyes 9 DE 1989 y 388 de 1997.

Notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra de acuerdo a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Dentro de los cinco (5) días Hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra la Administración Municipal deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

En firme el acto administrativo de la oferta de compra se entra en el proceso de negociación con el propietario todos los aspectos que no estén regulados de manera imperativa por la Ley. La negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días Hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra.

Si se alcanza un acuerdo sobre todos los susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según sea el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estarán sujetas a las formalidades que la ley establece para cada caso.

Hecha la entrega real y material del inmueble a favor de la Administración Municipal, esta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante el cual se garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del otorgamiento de la escritura.

Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria se procederá al registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Hecho el registro se cancelará el registro de la oferta de compra.

**Artículo 139. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN.** Vencidos los términos de la negociación sin llegar a un acuerdo con el propietario el Alcalde Municipal procederá a la declaratoria del interés en adquirir el inmueble, mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina, y la iniciación del trámite de expropiación judicial que se tramita ante un juez de la República y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley.

**Artículo 140. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.** La expropiación por vía administrativa se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las establecidas en los artículos 63 y siguientes del Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

## CAPITULO II

### INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

**Artículo 141. DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.** Son instrumentos de financiación del Ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los Planes Parciales, los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación previstas en el Esquema de ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación, entre otros, los recursos propios, la participación en los ICN, el endeudamiento, la participación en la plusvalía, la contribución por valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

**Artículo 142. DEFINICIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa del interés común a través de acciones u operaciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos del desarrollo urbano del municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**Artículo 143. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA** Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Esquema de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.. Son hechos generadores de plusvalía:

La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

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.

Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Esquema de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan y no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización, el alcalde municipal podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras.

Parágrafo: La oficina de Planeación Municipal, establecerá en los cinco días hábiles a la aprobación del presente acuerdo establecerá los predios que son generadores de plusvalía en las zonas de expansión urbana, las áreas de ampliación del perímetro y las zonas donde haya cambio de uso del suelo urbano.

**Artículo 144. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.** La aplicación de la plusvalía en el municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las establecidas en los artículos 73 y siguientes del Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y al Estatuto General de Participación en la Plusvalía que mediante Acuerdo adoptará el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde Municipal,

**Artículo 145. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** La Administración Municipal podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización del Concejo municipal. Estos derechos están permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las cesiones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Las características de los títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y las condiciones de exigibilidad y pago se sujetarán a las disposiciones establecidas en los artículos 89 y 90 del capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

### CAPITULO III

#### PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**Artículo 146. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional

**Artículo 147. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** Corresponde a cada administración municipal elaborar el programa de ejecución en armonía con el Plan de Desarrollo Municipal y teniendo como base los proyectos que hacen parte del Esquema de Ordenamiento.

### TITULO V

#### DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

**Artículo 148. INCENTIVOS PARA LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACIÓN.** Por iniciativa del Alcalde Municipal el Concejo municipal aprobará un Acuerdo que determine y reglamente

los incentivos que estimulen la conservación del patrimonio ambiental, cultural, histórico y arquitectónico, los incentivos estarán relacionados con.

#### Compensaciones

El mantenimiento de fachadas, espacios públicos y de áreas de protección y/o conservación ambiental.

Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto de industria y comercio durante unos años, en función del tipo de obra que se realice.

Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto predial durante un número de años definido en función del tipo de obra que se realice.

Exoneración de un porcentaje del pago del impuesto de delineación urbana, construcción y complementarios durante un número de años definidos en función del tipo de obra que se realice.

Reclasificación de los predios para el cobro de tarifas de servicios públicos y de valorización.

Realización de concursos para premiar anualmente a la edificación, predio, manzanas o vereda mejor conservados

**Artículo 149. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Esquema de ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de 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 afecte el interés tutelado por dichas normas.

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

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

**Artículo 150. SANCIONES URBANÍSTICAS.** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde Municipal. Las sanciones previstas serán las siguientes:

Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994

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

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

Multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones,

sin licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad 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 obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen los inmuebles en contravención de las normas sobre usos del suelo.

Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo perpetuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

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

Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la administración municipal, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. De conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y las zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de los elementos que han sido afectados.

La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia

**Parágrafo 1º:** Si dentro de los plazos previstos al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las normas o adecuando las obras a la licencia, se procederá por la Administración Municipal a la imposición de multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 2º :** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

**Parágrafo 3º :** El infractor al numeral 2 del presente artículo, además de la sanción impuesta tendrá un plazo de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente, Si vencido el plazo no se hubiere tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente a lo previsto en el Parágrafo 1º del presente artículo..

En infractor al numeral 3º además de la sanción tendrá sesenta (60) días Hábiles para adecuarse a la licencia o tramitar su renovación, según sea el caso. Vencido el plazo se procederá de igual manera que en el caso anterior.

**Parágrafo 4º** Cuando la actividad ejecutada sin licencia consista en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original. En caso de que las obras de reconstrucción no se inicien por parte del infractor en el tiempo previsto, la actividad será adelantada directamente por la Administración Municipal, a costa del interesado.

Igual procedimiento se aplicará cuando los propietarios del inmueble de conservación cultural, histórico y arquitectónico no realicen el mantenimiento adecuado al inmueble y este amenace ruina.

**Parágrafo 5º** Cuando la actividad afecte elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación el infractor tendrá hasta dos (meses) contados a partir de la providencia que le imponga la sanción para desistir.

**Artículo 151. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES:** Para la imposición de las sanciones previstas la alcaldía observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en concordancia con la Ley 388 de 1997.

**Artículo 152. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y EXPEDIENTE URBANO.** Con el fin de contar con un sistema de información que sustente el análisis territorial y la definición y ajuste de las políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial el municipio adoptará un sistema de información geográfica y tomara las medidas para su complementación y actualización permanente, Igualmente organizará el expediente urbano conformado por los documentos, planos georreferenciados, acerca de la organización urbana del municipio.

**Artículo 153. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.** Con el fin de realizar los ajustes pertinentes para garantizar que el Esquema de ordenamiento territorial cumpla con los objetivos e incida efectivamente en la organización del territorio en función de la vocación del municipio y el modelo de ocupación esperado la Administración municipal se elaborará un informe donde se presenten la evolución de los principales indicadores de ejecución del EOT, los avances logrados y las dificultades encontradas con los correctivos requeridos para que se logren los objetivos, los programas y proyectos del Programa de Ejecución.

El informe se presentará para su concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento territorial y al Concejo Municipal.

El informe con las conclusiones y recomendaciones finales del Concejo Municipal serán divulgados a la comunidad de manera directa en reuniones adelantadas para tal fin, a través de un medio impreso y por intermedio de un medio de comunicación masivo.

**Artículo 154.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.



Este acuerdo fue debatido en dos cesiones reglamentarias así:

PRIMER DEBATE:

DICIEMBRE 10 DE 2.000

SEGUNDO DEBATE:

DICIEMBRE 29 DE 2.000

**GIOVANI BARBOSA CELIS**

Presidente

**FLORENTINA RIAÑO B.**

Secretaria.